



Høgskulen
på Vestlandet

BACHELOROPPGAVE

Hvitvasking i eiendomsmarkedet

Money laundering in the real estate
market

Nathalie Wilsgaard Bargel

Bachelor i eiendomsmegling

Fakultet for økonomi og samfunnsvitenskap (FØS)

Institutt for økonomi og administrasjon (IØA)

Eiendomsmegling

Veileder: Willy Myhre

14.05.2019

Jeg bekrefter at arbeidet er selvstendig utarbeidet, og at referanser/kildehenvisninger til alle kilder som er brukt i arbeidet er oppgitt, jf. Forskrift om studium og eksamen ved Høgskulen på Vestlandet, § 10

Forord

Bacheloroppgaven er skrevet som en avslutning av en treårig utdanning i eiendomsmegling ved Høyskolen på Vestlandet, Campus Sogndal, våren 2019.

Bakgrunnen for problemstillingen min er at jeg selv begynte å jobbe som trainee i et meglerforetak høsten 2018 og visste veldig lite om hvitvasking. Gjennom studieløpet har hvitvasking kun vært nevnt én gang, og jeg hadde lite kunnskap om hvitvaskingsloven. Disse faktorene var utgangspunktet mitt da jeg bestemte tema for oppgaven. Jeg fant fort ut av eiendomsmarkedet er en attraktiv arena for hvitvasking av ulovlige midler. Med bakgrunn av dette ville jeg gå mer i dybden på kunnskapsnivået om hvitvasking til eiendomsmeglere i Norge.

Ved å skrive denne oppgaven har jeg tilegnet meg mye kunnskap om hvitvasking og lovverket, noe som har vært både spennende og lærerikt. Jeg kom tidlig i gang med skrivingen, men på grunn av en hektisk hverdag som trainee og en lang prosess for å få samlet inn data, brukte jeg lengre tid enn planlagt på de ulike kapitlene.

Jeg vil rette en takk til veileder Willy Myhre for god veiledning og konkrete råd underveis i prosessen, samt til respondentene som tok seg tid til å la seg intervju.

Oslo, mai 2019.

Sammendrag

Eiendomsmarkedet er et velegnet sted for å hvitvaske penger. Internasjonalt er kjøp og salg av eiendom et av de mest brukte områdene for å hvitvaske midler fra kriminelle handlinger.

Eiendomsmeglere i Norge er rapporteringspliktige og dermed er de et viktig ledd i kampen mot økonomisk kriminalitet. På bakgrunn av dette valgte jeg å dykke dypere ned i kunnskapsnivået til eiendomsmeglere. Dette i håp om å finne svar på om eiendomsmeglere i Norge har gode nok kunnskaper om hvitvasking og lovverket.

For å belyse denne problemstillingen har jeg valgt å benytte en kvalitativ metode i form av et dybdeintervju. Det ble intervjuet fire eiendomsmeglere og en trainee, alle med ulike fartstid i bransjen og geografisk plassering. Funnene ble videre analysert og drøftet opp mot relevant teori.

Resultatene fra undersøkelsen viser et kollektivt ønske om mer opplæring om hvitvasking hos eiendomsmeglerne. Ikke bare i bransjen generelt, men også i foretakene og i meglerutdanningen. Med et økt fokus på hvitvasking vil meglere være bedre rustet til å oppdage mistenkelige forhold. Som videre kan resultere i flere rapporteringer til Økokrim. Det må likevel sies at meglere har blitt flinkere på å sende inn MT-rapporter. Antall rapporteringer har økt betraktelig de siste årene.

Abstract

The real estate sales market is a suitable arena for money laundering. Internationally, buying and selling property is one of the most widely used areas for laundering funds from criminal acts. Norwegian real estate agents are required to report suspicious cases, and therefore they are also an important part of the fight against economic crime. Considering these challenges I chose to delve deeper into the issue, with a goal to get some insight into the level of knowledge among Norwegian real estate agents.

To illuminate this issue I chose to go with a qualitative methodology by using depth interviews. Four real estate agents and one trainee were asked questions about the issue of money laundering and the legislations considering this, all five of them located in different geographical locations and with different years of experience. The findings were further analyzed and discussed against relevant theories.

The findings of the survey show a collective desire amongst the real estate agents for more training on the subject of money laundering. Not only in the industry in general, but also in the enterprises and through university education. With an increased focus on money laundering brokers will be better equipped to detect suspicious circumstances, which can further result in more reports to Økokrim. Nevertheless, it should be emphasized that brokers have become better at submitting MT-reports, as the number of reports has increased considerably during the recent years.

Innholdsfortegnelse

Forord	2
Sammendrag	3
1. Innledning	7
1.1 Bakgrunn.....	7
1.2 Problemstilling og avgrensning.....	7
1.3 Definisjoner	8
1.3.1 Eiendomsmegler	8
1.3.2 NEF - Norges Eiendomsmegler forbund.....	8
1.3.3 Eiendom Norge	8
1.4 Eiendomsmeglerbransjen.....	8
2. Hvitvasking	9
2.1 Definisjon	9
2.2 Fenomenet hvitvasking	9
2.3 Trefasemodellen	9
2.4 Kontrollfunksjoner mot hvitvasking	11
2.4.1 Hvitvaskingsloven	11
2.4.2 Økokrim	11
2.4.3 FATF	12
2.4.4 Finanstilsynet.....	12
2.4.5 Enheten for finansiell etterretning (EFE)	13
2.5 Metoder for å hvitvaske penger i eiendomsmarkedet	13
2.6 Viktigheten med å bekjempe hvitvasking	15
3. Betydningen av lovverket for eiendomsmeglere	16
3.1 Kundetiltak.....	16
3.1.1 Forenklet kundetiltak.....	17
3.2.2 Forsterket kundetiltak.....	17
3.2 Undersøkelsesplikten	17
3.3 Rapporteringsplikten.....	18
3.3.1 MT-rapporter og antall rapporteringer.....	18
3.4 Løpende oppfølging og Kjenn-din-kunde prinsippet	20
4. Metode	21
4.1 Samfunnsvitenskapelig metode	21
4.2 Kvalitativ og kvantitativ metode.....	21

4.3 Valg av metode	22
4.4 Utvalget	23
4.5 Datainnsamling	24
4.6 Validitet og reliabilitet	24
4.7 Etiske retningslinjer	25
5. Analyse	25
5.1 Presentasjon av empiri	25
5.1.1 Kunnskapen om hvitvasking	25
5.1.2 Rapporteringspliktige og terskelen for å rapportere	27
5.1.3 Kundekontroll	28
5.1.4 Viktigheten med å bekjempe hvitvasking	29
5.2 Drøfting	30
5.2.1 Hvitvasking	30
5.2.2 Rapportering	31
5.2.3 Kjenn din kunde	32
5.2.4 Bekjempe hvitvasking	33
6. Avslutning	34
6.1 Oppsummering og konklusjon	34
6.2 Forslag til videre forskning	35
Litteraturliste	36
Vedlegg	40

1. Innledning

1.1 Bakgrunn

Hvitvasking er et dagsaktuelt tema og handler først og fremst om å integrere det ulovlige utbyttet inn i den legale økonomien, uten å vekke mistanke (Økokrim, 2019). Enkelt forklart kan man si at hvitvasking er en prosess der midlene fra en kriminell handling «vaskes» rene igjennom flere trinn. Hvitvasking er et interessant og spennende internasjonalt tema som har eksistert vel så lenge som den private eiendomsretten (Rui, 2012, s. 61).

Eiendomsmarkedet er et attraktivt område å hvitvaske penger gjennom, nettopp fordi det er store verdier som omsettes på relativt kort tid. Innsendingen av mistenkelig transaksjoner fra eiendomsmeglere har økt betraktelig de siste årene. I 2016 var det en økning på hele 86% av innsendte rapporter til Økokrim (NRK, 2017). Boligprisstatistikken til Eiendom Norge viser at det i 2018 ble lagt ut hele 100.985 boliger til salgs på det norske eiendomsmarkedet, hvor 90.823 av disse ble solgt. Tallene er en indikator på hvor store beløp det omsettes for i eiendomsmarkedet årlig (Eiendom Norge, 2019). Etersom det er snakk om store eiendomsomsetninger årlig er det viktig at eiendomsmeglere besitter god kunnskap om hvitvasking og lovverket.

1.2 Problemstilling og avgrensning

Hensikten med oppgaven er å finne svar på hvor mye eiendomsmeglere kan om hvitvasking og hvitvaskingsloven, dette fordi meglere er et viktig ledd i kampen mot økonomisk kriminalitet. På grunnlag av dette har jeg formulert følgende problemstilling:

Har eiendomsmeglere i Norge gode nok kunnskaper om hvitvasking og lovverket?

Ved å gå i dybden på problemstillingen ønsker jeg å finne svar på om det er store ulikheter i kunnskapsnivået hos de enkelte meglerne, og om erfaring eller geografisk plassering har noen innvirkning på dette.

Det vil være naturlige begrensninger i forhold til oppgaven. Innsamling av data vil både ta tid og kan være kostnadsfullt. Eiendomsmarkedet er et stort marked med mange retninger. Jeg har valgt å ikke inkludere eiendomsmeglere som jobber i næringseiendom, prosjekt eller utleie. Oppgaven er dermed avgrenset til å se på eiendomsmeglere som jobber i bрутt boligmarkedet. Dette er fordi jeg selv jobber som trainee i et meglerforetak hvor

meglerne selger bruktboliger. Videre vil oppgaven være geografisk avgrenset til Oslo, Bærum og Vestlandet.

1.3 Definisjoner

1.3.1 Eiendomsmegler

Eiendomsmegler er en beskyttet tittel i Norge, og den er forbeholdt de som har fått eiendomsmeglerbrev utstedt av Finanstilsynet. Eiendomsmeglere skal opptre som en mellommann mellom partene ved kjøp, salg og utleie av fast eiendom (Snl, 2015).

1.3.2 NEF - Norges Eiendomsmegler forbund

NEF er et faglig sterkt forbund for eiendomsmeglere og meglerstudenter. De utarbeider lærebøkene til undervisningen i meglerfagene, og utgir årlig en egen håndbok med aktuelle lover, opplysninger og etiske retningslinjer (NEF, u.å.).

1.3.3 Eiendom Norge

Eiendom Norge er en bransjeorganisasjon for eiendomsmeglingsforetak i Norge. Medlemmene i Eiendom Norge skal sørge for at alle forbrukerne skal få kjøpt og solgt bolig på en trygg måte etter de lover og forskrifter som er gjeldene (Eiendom Norge, u.å.).

1.4 Eiendomsmeglerbransjen

Eiendomsmeglerbransjen har hatt et rykte på seg for å være en eksklusiv bransje med høye lønninger. Tidligere var det mange som hadde inntrykk av at den stereotypiske eiendomsmegleren var en overbetalt «vestkant-soss» med fine biler og dyre klokker. Sannheten er derimot en helt annen. Meglere har lange arbeidsdager med en knalltøff konkurranse hver eneste dag, dette gjelder spesielt for meglere i de store byene (Eiendomsmeglerstyret, u.å.). Konkurransen øker stadig som resulterer i færre oppdrag per megler. I Oslo og Bærum er det ikke uvanlig at boligselgere inviterer hjem tre til seks meglere på befaring, som alle konkurrerer om det samme oppdraget. Etersom de fleste meglerforetakene kun praktiserer med provisjonslønn, tjener man ikke noe før man begynner å selge. Dette kan gjøre starten for nyutdannede svært tøff, og det kan føre til at de kan bli sittende med høy gjeld i starten av karrieren, særlig dersom de får forskudd på lønn. En studie utført av det amerikanske meglerforetaket *Surefield*, viser til at Norge er et av de landene i

verden med lavest snittprovisjon, målt til 1,75% i 2015. Til sammenligning lå meglerprovisjonen i USA på 5,5% i samme periode (e24, 2016).

2. Hvitvasking

2.1 Definisjon

Økokrim definerer hvitvasking slik:

Hvitvasking er handlinger som på ulike måter bidrar til å sikre utbyttet fra straffbare handlinger ved å skjule hvor det blir av eller hvem som har rådigheten over det, eller som tilslører inntekter eller eiendelers ulovlige opphav (Økokrim, 2018).

2.2 Fenomenet hvitvasking

Begrepet hvitvasking stammer fra de engelske uttrykkene «Money Laundering», og «Laundering the proceeds of crime». Dette er begreper som blir brukt i konvensjoner fra FN, Europarådet og i EUs hvitvaskingsdirektiv (Rui, 2012, s. 21).

Uttrykket «Money Laundering» har sin opprinnelse fra USA så tidlig som på 1920-tallet. Det hele startet med at forskjellige bedrifter ble brukt for å skjule utbytter fra straffbare handlinger. Det er sagt at opphavet av selve ordet kommer fra Al Capones drift av vaskerier i USA på 1930- tallet. Hvor det videre fortelles at de skjulte ulovlige midler fra straffbare handlinger ved å føre det ulovlige utbyttet opp som inntekter i vaskeribedriften (Rui, 2012, s. 61-62).

Hvitvasking kan sees i sammenheng med et mål om fortjeneste. Dette er i de fleste tilfeller drivkraften bak alle lovbrudd som blir begått. Ved at utbyttet fra ulike kriminelle handlinger hvitvaskes vil deres opprinnelige bakgrunn skjules, og pengene kan da videre investeres i den legale økonomien (Finans Norge, u.å.).

2.3 Trefasemodellen

Trefasemodellen er den mest brukte modellen for å forklare hva hvitvasking betyr i den internasjonale hvitvaskingskulturen. Hvitvasking ble først beskrevet ved hjelp av denne modellen i 2002 gjennom en rapport av styret i USAs sentralbank. Det er en modell som tjener godt som en introduksjon til fenomenet, men modellen har som mange andre modeller

sine svakheter. Trefasemodellen er en modell som følger pengene fra start til slutt, og som viser hvor de plasseres i ulike trinn underveis i prosessen. Hvitvaskingen trenger ikke nødvendigvis å skje i den oppsatte rekkefølgen, og prosessen trenger heller ikke å gå igjennom alle de tre trinnene. I noen tilfeller vil det være flere faser pengene må gå igjennom, og i andre tilfeller kan prosessen måtte gjennomføres opp til flere ganger dersom pengene ikke blir «rene» nok etter første runde. Selv om det finnes ulike måter å hvitvaske penger på så er det i utgangspunktet alltid den samme operasjonen som gjennomføres (Rui, 2012, s. 25).

Trefasemodellen bygger på tre faser som forklarer de ulike stegene i hvitvaskingsprosessen. Hver av de tre fasene går ut på at jo lengre du kommer i prosessen, jo lengre kommer du bort fra den opprinnelige straffbare handlingen, noe som igjen sørger for at pengene vil være vanskeligere å spore tilbake.

Trefasemodellen kan illustreres på følgende måte:



Det første trinnet kalles *plassering*, og som navnet tilsier så plasseres midlene i denne fasen. Det er her utbyttet introduseres for finanssystemet for første gang. Av de tre fasene så er dette den mest sårbare fasen ettersom det er her risikoen for å oppdages er størst. Pengene fra den kriminelle handlingen vil eksempelvis bli plassert i en bankkonto, eller ved å investeres i verdifulle gjenstander kontant, som for eksempel eiendom. Dersom det er snakk om store beløp så kan pengene deles opp og settes inn på flere kontoer, eller plasseres i bankkontoer i utlandet (Rui, 2012, s. 25). Denne måten å dele opp midlene på kalles «smurfing» (Justis- og beredskapsdepartementet, 2018. s. 18).

Når pengene er plassert så går man over til fase to, *tilsløring*. I denne fasen er målet å tilsløre eller fjerne den direkte forbindelsen mellom pengene og den straffbare handlingen. Pengene fra plasseringsfasen flyttes videre vekk fra bankkontoene. De kan nå flyttes til finansielle investeringer eller nye kontoer eller selskaper. En annen metode dersom det er snakk om mindre beløp, er å skrive opp at man bruker pengene på varer og tjenester. Her vil man da ha muligheten til å skrive fiktive faktureringer, eller over- eller under-fakturere. Når pengene plantes godt inn i finanssystemet vil det være vanskeligere å spore dem tilbake til sitt

opprinnelige opphav. Som nevnt innledningsvis hadde Al Capone vaskerier som skalkeskjul for hvitvasking. Fase to kan her settes i sammenheng med at vaskeriet hans førte opp utbyttet som inntekter i vaskeribedriften (Rui, 2012, s. 25).

I modellens tredje og siste fase, *integrasjonsfasen*, er pengene endelig «hvitvasket». Det er nå skapt et legitimt opphav for de ulovlige midlene, og pengene vil anses som lovlige og kan brukes fritt i for eksempel eiendom (Rui, 2012, s. 25).

2.4 Kontrollfunksjoner mot hvitvasking

2.4.1 Hvitvaskingsloven

Hvitvaskingsloven av 20. juni 2003, nr. 41 «Lov om tiltak mot hvitvasking av utbytte fra straffbare handlinger» trådte i kraft den 1. januar 2004, med en tilhørende hvitvaskingsforskrift av 10 desember 2003 nr. 1497. Dette var Norges første hvitvaskingslov og hadde som formål å øke oppdagelsesrisikoen rundt hvitvasking (Regjeringen, 2004). Lovverket har senere vært revidert i 2009 og i 2018.

Revideringen fra 15. oktober 2018 bygger på hvitvaskingslovutvalgets utredninger; «NOU 2015:12» og «NOU 2016:27» (Brækhus). De sentrale delene i regelverket er i samsvar med EU sitt fjerde hvitvaskingsdirektiv, og implementerer en rekke av anbefalingene som er gjort fra den internasjonale organisasjonen Financial Action Task (Regjeringen, u.å.).

Formålet med Hvitvaskingsloven er «å forebygge og avdekke hvitvasking og terrorfinansiering» (Hvvl, 2018, § 1), og

Tiltakene i loven skal beskytte det finansielle og økonomiske systemet, samt samfunnet som helhet ved å forebygge og avdekke at rapporteringspliktige brukes eller forsøkes brukt som ledd i hvitvasking (Hvvl, 2018, § 1 (2)).

2.4.2 Økokrim

Økokrim ble opprettet i 1989, og er den ledende organisasjonen for bekjempelse av økonomisk kriminalitet i Norge. Økokrim er spissorganet i politiet og påtalemyndigheten. Som statsadvokatembete er Økokrim underlagt riksadvokaten ved straffesaksbehandlingen, og som politiorgan er de underlagt Politidirektoratet (Økokrim, u.å.).

Økokrim sine arbeidsoppgaver omfatter:

- 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 ved å motta og analysere rapporter om mistenkelige transaksjoner
- være rådgivende organ for sentrale myndigheter, delta i internasjonalt arbeid (Politiet, u.å.).

2.4.3 FATF

Den norske FATF-delegasjonen består av ulike representanter fra Politidirektoratet, Finansdepartementet, Justisdepartementet, Utenriksdepartementet, samt fra Finanstilsynet og Økokrim. FATF er forkortelsen for «Financial Action Task Force», som er et mellomstatlig organ med 37 medlemmer. FATF ble etablert i 1989 av GT-landene. Det er FATF som setter den internasjonale standarden for hvitvasking og terrorfinansiering. Hensikten med opprettelsen av FATF var «å imøtekomme økt internasjonal bekymring i forbindelse med misbruk av finanssystemet i hvitvaskingssammenheng» (Hvitvasking, u.å.). FATF har utarbeidet 40 anbefalinger med generelle prinsipper som skal tilpasses i rettssystemene i hvert land. Hvitvaskingsloven i Norge er bygget på disse anbefalingene (Hvitvasking, u.å.).

2.4.4 Finanstilsynet

Finanstilsynet jobber mot å bidra til en finansiell stabilitet i samfunnet og for at vi skal ha velfungerende markeder. De har som hensikt å sikre en stabil økonomisk utvikling i samfunnet, og at forbrukerne av finansielle tjenester er beskyttet. Finanstilsynet jobber med lover og vedtak fra Stortinget, Regjeringen og Finansdepartementet. De er et selvstendig myndighetsorgan som blant annet deltar i internasjonalt arbeid. Eiendomsmeglere og foretak som skal praktisere eiendomsmegling er nødt til å søke om godkjenning fra Finanstilsynet for å få lov til å praktisere. Finanstilsynet er det kontrollorganet som kontrollerer at meglingen skjer etter de lover og regler meglere er pålagte å følge (Finanstilsynet, u.å.).

2.4.5 Enheten for finansiell etterretning (EFE)

Hovedoppgaven til Enheten for finansiell etterretning er å motta og analysere MT-rapportene som blir sendt inn av eiendomsmeglere og andre rapporteringspliktige. Rapportene blir videre sendt til Politiet dersom EFE mistenker at det foreligger noe kriminelt. EFE er underlagt Økokrim og er en sentral aktør i kampen mot hvitvasking, terrorfinansiering og masseødeleggelsesvåpen. Enheten for finansiell etterretning er Norges nasjonale Financial Etterretning Unit, og virksomheten følger direkte av EUs fjerde hvitvaskingsdirektiv (Økokrim, 2017).

2.5 Metoder for å hvitvaske penger i eiendomsmarkedet

Det er helt vesentlig at ansatte i meglerforetak har den riktige kompetansen om ulike metoder som kan benyttes og hva man bør være ekstra oppmerksomme på (Finanstilsynet, 2016, s. 7). Hvitvasking i eiendomsmarkedet forekommer på mange ulike måter, og det vil i tiden fremover utvikles flere og mer avanserte måter som kan være vanskelige å oppdage.

Internasjonalt er eiendomsmarkedet et av de største markedene for hvitvasking av penger. Her i Norge er risikovurderingen knyttet til hvitvasking satt til moderat. Det går et skille mellom salg av bruktbolig og næringseiendom, der risikoen for hvitvasking i næringseiendom er rangert høyere enn ved salg av bruktboliger. Dette er fordi det som regel er privatpersoner som er selgere ved bruktbolig, og vedkommende har brukt boligen til eget formål (Justis- og beredskapsdepartementet, 2018, s. 58).

Store eiendomsmeglerforetak med en høy markedsandel og mange transaksjoner årlig, vil ofte ha en høyere iboende risiko for å komme borti boliger hvor det kan forekomme mistenkelige forhold. Dette er rett og slett fordi de omsetter flere boliger årlig enn hva de mindre foretakene gjør. Finanstilsynet har tatt en gjennomgang av rutiner og oppfølging på flere av de små foretakene, og har funnet ut at de disse ikke nødvendigvis er like flinke til å etterfølge regelverket. Dette gjelder spesielt hos advokater som praktiserer eiendomsmegling ettersom de ikke er underlagt den samme risikostyringen og de ulike kontrollrutinene som eiendomsmeglere er (Justis- og beredskapsdepartementet, 2018, s. 60).

Man kan si at det er ulike risikograder på tjenestene eiendomsmeglere utfører. Ved rene oppgjørsoppdrag sees risikoen på hvitvasking som høyest. Grunnen til dette er fordi megler ikke har den samme kjennskapen til partene og omstendighetene i et slikt oppdrag, slik man

vanligvis vil ha i et ordinert salgsoppdrag. Som nummer to kommer ordinære salgsoppdrag, etterfulgt av utleiemegling som er den tjenesten med minst risiko for hvitvasking. Det er også viktig å bemerke seg at trinn én, *plassering* som ble nevnt i trefasemodellen, sjelden blir brukt her. Når pengene kommer inn i eiendomsmarkedet har de som oftest vært igjennom fase én og er nå i tilsløringsfasen eller integreringsfasen (Justis- og beredskapsdepartementet, 2018, s. 58-60).

Kontantbetaling er kanskje den mest åpenbare metoden som brukes for å plassere de ulovlige midlene. Her kan hele, eller deler av kjøpesummen betales kontant, men tiden der kjøper kom inn med en koffert full av penger er nok forbi. Hadde det skjedd i dag ville flere varsellamper lyst hos meglerkontorene. Kjøper kan også ha en unormal høy egenkapital på konto, i slike tilfeller er det viktig at megler innhenter opplysninger og dokumentasjon på hvor pengene stammer fra (Justis- og beredskapsdepartementet, 2018, s. 58-60).

Kjøp og salg av oppussingsobjekt er en av de mest brukte metodene. Her kan kjøper sikre seg en bolig til en rimelig penge for videre å pusse den opp med illegale midler. Boligen blir videre leid ut eller solgt, gjerne med gevinst. Hovedessensen i denne metoden er at pengene etter boligsalget blir «rene». Eiendomsmeglere bør i slike tilfeller tilse at all oppussing er dokumentert av godkjente fagarbeidere (Finanstilsynet, 2016, s. 3).

Innbetalinger fra ulike kontoer, eller at kjøper ikke betaler kjøpesummen selv. Samt bruk av stråmenn eller selskaper med en mer komplisert selskapsstruktur kan være en måte å tilsløre midlene på. Spesielt i næringseiendom vil man kunne se mer kompliserte selskapsstrukturer (Justis- og beredskapsdepartementet, 2018, s. 58-60). Under er det et eksempel på en megler som fikk flere innbetalinger på konto, hentet fra Finanstilsynets hvitvaskings konferanse:

En eiendom (leilighet) på Sørlandet ble solgt til kr 1.170.000. Inn på meglers klientkonto ble det foretatt ti innbetalinger fra ulike kontoer på en uke. Innbetalingene hadde ulike størrelser fra kr 5000,- til 75.000,-. I tillegg til disse innbetalingene var det to lån. Det kunne ikke redegjøres for hvor de ulike innbetalingene kom fra (Finans Norge, 2017).

En annen måte å hvitvaske pengene på er at kjøper setter inn en høyere sum enn avtalt på klientkontoen. Etter at kjøpesummen er utbetalt til selger vil kjøper få tilbakebetalt overskuddspengene. Disse pengene har da vært igjennom en tilsløringsprosess og vil dermed være legale (Justis- og beredskapsdepartementet, 2018, s. 58-60).

Kjøper og selger kan fastsette en verdi på eiendommen som er over eller under reell markedsverdi – med andre ord manipulere eiendommens verdi. Partene kan videre gjøre opp mellom seg uten å involvere eiendomsmegler. Den fiktive verdien til eiendommen kan også benyttes i lånebedrageri. Å manipulere eiendomsverdien kan gjøres ved å benytte falske verdivurderinger, eller falske leiekontrakter, eller at selger og kjøper kan angi at deler av kjøpesummen består av ekstrautstyr eller fasiliteter det kan være vanskelig å fastsette en eksakt pris på. Hensikten med å sette en fiktiv verdi på boligen er at det ulovlige utbyttet hvitvaskes når det overføres til enten kjøper eller selger. Her kan selger og kjøper også avtale en verdi som er under markedsverdien, gjøre opp seg i mellom og da videreselge boligen med gevinst (Finanstilsynet, 2016, s 3).

Blankoskjøte er også et eksempel på et verktøy som kan brukes for å hvitvaske det ulovlige utbyttet. Ettersom blankoskjøte er helt lovlig å benytte, bør eiendomsmeglere være ekstra på vakt dersom kjøper ønsker å benytte dette. Blankoskjøte benyttes ofte dersom boligen skal selges videre etter kort tid for å spare dokumentavgiften. Men det kan også benyttes for å skjule og anonymisere bakmenn (Justis- og beredskapsdepartementet, 2018, s. 58-60). Et eksempel på bruk av blankoskjøte:

En kjøper ønsket å benytte et blankoskjøte i etterkant av salget på boligen, og dette avtales muntlig med selger. Selger var her en eldre mann, født på 1930- tallet. Kjøper i dette tilfellet så ikke ut til å drive en virksomhet (taxi-sjåfør) som tilsier at det ikke ville være unaturlig å kjøpe boligen med blankoskjøte. Saken ble rapportert inn til Økokrim (Finans Norge, 2017).

2.6 Viktigheten med å bekjempe hvitvasking

Eiendomsmeglere er et viktig ledd i kampen om å bekjempe hvitvasking ettersom de opererer i et marked hvor det forekommer. Som nevnt tidligere er ikke hvitvasking et nytt fenomen, men metodene som benyttes har stadig blitt mer kompliserte og vanskeligere å oppdage. Ved å være med i kampen mot hvitvasking vil det bli vanskeligere for de kriminelle og bli sittende med det ulovlige utbyttet (Hvitvasking, u.å.). Finanstilsynet har syv punkter som viser hvorfor det er viktig å bekjempe hvitvasking:

- Hvitvasking skader det økonomiske systemet og samfunnet som sådan
- hvitvasking skader finansiell sektors integritet, stabilitet og omdømme
- hvitvasking generer annen kriminalitet

- hvitvasking reduserer statens skatteproveny
- hvitvasking medføre konkurransevridning
- hvitvasking skader et lands økonomiske utvikling, og også økonomisk utvikling i videre forstand
- for å bekjempe profittmotivert kriminalitet (Finans Norge, u.å.)

3. Betydningen av lovverket for eiendomsmeglere

Eiendomsmeglere, foretak og boligbyggelag som driver med eiendomsmegling, er alle underlagt hvitvaskingsregelverket (Bråthen & Solli, 2016, s. 222). Det er viktig at eiendomsmeglerforetakene har gode rutiner internt og sikrer at de ansatte har gode nok kunnskaper om lovverket. Hvert foretak skal ha en hvitvaskingsansvarlig som påser at meglerne har den nødvendige opplæringen om hvitvasking (Finanstilsynet, 2016, s. 7).

3.1 Kundetiltak

Hvitvaskingsloven av 15 oktober 2018 skiller seg ut fra det tidligere lovverket. I lovverket fra 2009 var det ikke krav om legitimasjon fra den som representerte en kunde (Advokatforeningen, 2018). Det er kapittel 4 som har bestemmelser om hvordan en kundekontroll skal gjennomføres. Begrepet «kundekontroll» har i denne loven blitt byttet ut med «kudetiltak». Ordet kundekontroll kunne i større grad bli oppfattet som en ren ID kontroll tidligere (Brækhus, u.å.). Kontrollen gjennomføres ved etableringen av kundeforholdet og kan plasseres i tre risikogrupper; standard kundekontroll, forenklet kundekontroll og en forsterket kundekontroll. Hvilke kundetiltak megler skal gjennomføre tilpasses etter hvilken risiko som foreligger i oppdraget. I de fleste tilfeller, der risikoen hverken er lav eller høy, vil man gjennomføre en standard kundekontroll. Ved en standard kundekontroll skal det innhentes og registreres bestemte kundeopplysninger. Det er fire kontrolltiltak som skal gjennomføres. Megler skal innhente gyldig legitimasjon på kunden, og dette skal bekreftes ved personlig oppmøte. Det skal tas kopi av legitimasjonen med påført dato og signatur fra eiendomsmegler. Videre skal det innhentes og registreres opplysninger om kunden; Fullt navn, fødselsnummer eller D-nummer, samt adresse eller org.nr. Kontrolltiltak tre er å bekrefte identiteten til reelle rettighetshavere. Siste punkt går ut på å hente inn opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art (Finanstilsynet, 2016, s. 8).

3.1.1 Forenklet kundetiltak

Et forenklet kundetiltak gjennomføres dersom risikoen for hvitvasking er lav. Kundetiltaket kan ikke gjennomføres dersom eiendomsmegler har mistanke om hvitvasking (Hvv1, 2018, § 16 (1)). Eiendomsmegler må som utgangspunkt innhente de samme opplysningene som ved en standard kundekontroll. Forskjellen er at noen av kravene etter jfr. Hvv1 §§. 12-13 kan lempes (Hvv1, 2018, § 16 (2)).

3.2.2 Forsterket kundetiltak

Et forsterket kundetiltak gjennomføres dersom det er en høy risiko for hvitvasking. Det skal foreligge en risiko eller noe som tilsier at risikoen er høyere enn normalt for å iverksette et slikt kundetiltak. Enkelt forklart er dette et skjerpet kontrolltiltak hvor det skal innhentes ytterligere opplysninger om kundeforholdet. Hvitvaskingsloven §. 17 har bestemmelsene om forsterket kundetiltak. Forskriften jfr. § 4-9 gir en dypere forklaring på hvilke momenter som gir en indikasjon på forhold med en høyere risiko. Her nevnes det ulike risiko momenter som er knyttet til ulike typer kunder, transaksjoner, tjenesteytelser og geografisk plassering. Det skal etter jfr. § 4-10 i forskriften settes særlige tiltak overfor høyrisikoland (Hvitvaskingsforskriften, 2018).

Politisk eksponerte personer (PEP) er ansett som en høyrisikogruppe for hvitvasking. Forsterket kundetiltak skal gjennomføres av rapporteringspliktig når kunden er en politisk eksponert person, eller personer som handler på deres vegne, jfr. Hvv1 § 18. En enkel forklaring på hva som definerer en person som politisk eksponert er at personen skal ha, eller at personen innehar, en høytstående stilling eller et verv i løpet av det siste året jfr. Hvv1. § 2 (f) (Rui, 2012, s. 291). Tidligere var dette kun rettet mot personer som holdt til i utlandet, dette er nå endret til å gjelde eksponerte personer bosatt i Norge etter det nye regelverket i 2018. Regelverket gjelder også for nære familiemedlemmer eller medarbeidere (Advokatforeningen, 2018).

3.2 Undersøkelsesplikten

Undersøkelsesplikten går ut på at dersom eiendomsmegler mistenker at det foreligger forhold som kan ha tilknytning til hvitvasking, er megler pliktet til å foreta nærmere undersøkelser av kundeforholdet (Hvv1, 2018, § 25 (1)). Hensikten med undersøkelsesplikten er at megler skal få bekreftet eller avdekket mistanken (Hvitvasking, u.å.).

3.3 Rapporteringsplikten

Eiendomsmeglere faller inn under anvendelsesområdet som rapporteringspliktige etter Hvitvaskingsloven (Hvvl, 2018, § 4 (2)). Rapporteringsplikten går ut på at eiendomsmeglere skal sende inn opplysninger om mistenkelige forhold til Økokrim, en såkalt MT-rapport. Rapporten innsendes etter at undersøkelsesplikten har vært gjennomført, og det fremdeles foreligger en mistanke (Hvvl, 2018, § 26 (1)).

3.3.1 MT-rapporter og antall rapporteringer

Enheten for finansiell etterretning (EFE) er avdelingen som mottar og analyserer MT-rapportene som blir sendt inn av de rapporteringspliktige. MT-rapport er en forkortelse på en *mistenkelig transaksjons rapport*, og skal inneholde informasjon om det mistenkelige forholdet (Økokrim, 2018). Rapportene blir behandlet og videreformidles til øvrige organer dersom det fremdeles foreligger en reell mistanke (Økokrim, 2019). Det er viktig å huske på en MT-rapport ikke er en anmeldelse. Formålet med innsendelsen er å danne et grunnlag for å avdekke kriminalitet. Personer som blir nevnt i MT-rapporter vil ikke få informasjon om dette før vedkommende eventuelt har fått status som mistenkt. Det vil da åpnes en straffesak mot den mistenkte (Økokrim, 2018).

Eiendomsmeglere som mistenker at det foreligger noe kriminelt skal før de sender inn MT-rapporten, gjøre nærmere undersøkelser om omstendighetene rundt situasjonen. Det første steget er å kontakte fagansvarlig eller daglig leder. Hvis det blir enighet om at forholdet bør meldes videre, sendes rapporten inn (Økokrim, 2018). Økokrim har utarbeidet en liste over hvilke opplysninger som skal være med i rapporten. Kort fortalt skal disse opplysningene omhandle alt som er relevant for forholdet, personopplysninger, datoer, transaksjoner, beløp og informasjon om andre involverte personer (Økokrim, 2018). Økokrim har videre krav om «hvem, hva, hvor, når og hvordan» i rapportene, og har en rekke ord og uttrykk man skal unngå å benytte. For å få en fullkommen rapport skal man skrive helt konkret om situasjonen og unngå setninger som gir uavklarte forhold. I rapporten er det viktig at man redegjør på hva som faktisk er det mistenkelige forholdet, og ikke bare ramse opp ulike transaksjoner. Kundekontakten, oppførselen til kunden samt hvordan og hva kunden svarer på spørsmål, skal også være med. Økokrim får innsendt mange uferdige rapporter, så det er viktig å lese godt over rapporten før den sendes inn (Økokrim, 2018).

Gjennomføringen av mistenkelige transaksjoner er regulert i Hvitvaskingsloven § 27.

Rapporteringspliktige skal ikke gjennomføre mistenkelige transaksjoner før Økokrim er underrettet. Økokrim kan i særlige tilfeller forby gjennomføringen av en transaksjon (Hvvl. § 27 (1)).

Dersom det er umulig å stanse transaksjonen, eller dersom stans av transaksjonen kan vanskeliggjøre undersøkelser av person som kan dra fordel av en mistenkelig transaksjon, skal Økokrim varsles umiddelbart etter at transaksjonen er gjennomført (Hvvl, 2018 §. 27 (2)).

Ved innsendelse av rapporter er det to ulike kanaler man kan benytte. Altinn.no, hvor de fleste rapportene blir sendt inn, eller via sluttbrukersystemet, som er et alternativ for de som sender inn i store volum (Økokrim, 2018).

Antall rapporter til Økokrim har økt betraktelig de siste årene. Som kan bety at eiendomsmeglere og andre rapporteringspliktige har fått mer kunnskap om hvitvasking. Økokrim har utarbeidet en statistikk for antall MT-rapporter de har fått innsendt fra meglere de siste fem årene. Statistikken starter i 2014 hvor det kun ble rapportert inn 38 tilfeller. I 2015 var tallene så og si like med 45 innsendinger. Tallene fra 2016 derimot viser en tredobling i antall rapporter, her ble det rapportert inn 134 forhold. Tallene forsetter å stige i 2017 med 423 innsendinger, og i fjor økte det igjen til 574 rapporter til Økokrim (Økokrim, 2019). Tallene viser en betraktelig økning i rapporter siden 2016.

Virksomhetsområde	2014	2015	2016	2017	2018
Advokater m.fl.	10	6	12	10	13
Andre jf. Hv-loven §4	48	44	102	186	138
Banker	3 971	3 390	6 260	5 622	6 884
E-pengeforetak	2	1	-	1	7
Forhandlere av gjenstander	54	95	62	60	x
Forsikringsselskap	51	52	68	77	108
Meglere	38	45	134	423	574
Regnskapsførere	52	46	69	66	61
Revisorer	45	49	50	51	42
Verdipapirforetak mv.	6	10	9	5	4
Virksomhet for betalingsformidling	1 518	976	2 013	2 452	2 932
SUM MT-rapporter	5 795	4 714	8 779	8 953	10 763

Figur 1. Statistikk over antall innsendte MT- rapporter fra de rapporteringspliktige i perioden 2014-2018 (Økokrim, 2019).

Norges eiendomsmegler forbund (NEF) har de siste årene hatt økt fokus på hvitvasking gjennom mer kursing og opplæring, noe som kan ha ført til at meglere har fått mer kunnskap og bevissthet rundt hvitvasking. Som nevnt viser statistikken til Økokrim et økt antall rapporteringer. Disse tallene vil ikke nødvendigvis si at det har blitt mer hvitvasking i eiendomsmarkedet, men det kan være en indikator på at meglere har blitt flinkere til å rapportere inn mistenkelige transaksjoner (Nef, 2017).

3.4 Løpende oppfølging og Kjenn-din-kunde prinsippet

Etter Hvitvaskingsloven er de rapporteringspliktige pålagt å følge opp de eksisterende kundeforholdene. Oppfølgingen har som formål å overvåke at transaksjoner som er tilknyttet og utføres i kundeforholdet er i samsvar med de opplysningene eiendomsmegler har om kunden og virksomheten (Hvvl, 2018, § 24). Den rapporteringspliktige skal jevnlig påse at dokumentasjon og opplysninger er oppdaterte og stemmer overens med kundeforholdet (Hvvl, 2018, § 14 (2)).

Hensikten med kundetiltak er at meglere skal kjenne sin kunder. Dette kan beskrives som kjenn din kunde- prinsippet, eller på engelsk: «*know your customer*». Ved å kjenne sine kunders identitet, bakgrunn og omfanget av kundeforholdet, vil man ha en viss forståelse om hvem man arbeider med. Dette prinsippet er et av de viktigste virkemidlene for å avdekke og forebygge hvitvasking (NOU 2016:27, s. 75).

4. Metode

I denne delen av oppgaven gir jeg først en generell gjennomgang av samfunnsvitenskapelige metode. Deretter skal jeg redegjøre for metodevalg, fremgangsmåte og datainnhenting.

4.1 Samfunnsvitenskapelig metode

Samfunnsvitenskapelig metode går ut på å samle inn, analysere og tolke data for å finne svar på problemstillingene. Systematikk, grundighet og åpenhet er de viktigste kjennetegnene ved metode og empirisk forskning (Johannessen, Tufte, Christoffersen, 2016, s. 25). Hensikten med metodelæren i undersøkelser er å kunne besvare spørsmålene og spekulasjonene problemstillingen belyser på en best mulig måte. Valget av metodeform avhenger av hva problemstillingen er ute etter å finne svar på. Metode kan sees på som et hjelpemiddel eller et verktøy som hjelper oss med å treffe hensiktsmessige valg, og gir oss en oversikt over ulike fremgangsmåter og innsamlingsmetoder vi kan benytte i undersøkelsen. Fellesbetegnelsen på de ulike innsamlingsmetodene er at forskeren i alle tilfeller må ta avgjørelser på hvilken fremgangsmåte som skal benyttes til datainnsamling, og hvilken størrelse utvalget skal være. Det må videre tas stilling til hvordan man skal rekruttere objektene man skal ha med i undersøkelsen, samt hvilken utvalgsstrategi som skal benyttes (Johannessen, Tufte & Christoffersen, 2016, s. 29).

I samfunnsvitenskapelig metode går skillet mellom to ulike forskningsstrategier; kvalitativ og kvantitativ metode.

4.2 Kvalitativ og kvantitativ metode

Kvalitative og kvantitative metoder er to ulike metodeformer i samfunnsvitenskapen. Metodene har forskjellige egenskaper og kan benyttes hver for seg eller de kan benyttes i kombinasjon med hverandre, kjent som metodetriangulering (Jacobsen, 2015, s. 139). Kvantitativ metode er en metodeform som er godt egnet dersom det er mange enheter som skal undersøkes. Den kan kjennetegnes ved at undersøkelsene er strukturerte og formaliserte,

og preget av avstand til respondentene. Kvantitativ metode innhenter informasjon i form av tall og statistikk, og vil ofte samles inn ved hjelp av standardiserte spørreskjema. Resultatet av undersøkelsen vil da være lettere å generalisere enn hva det er ved en kvalitativ undersøkelse. Fordelen ved en kvantitativ metode er at man kan samle inn store mengder data i større geografiske områder uten at det er spesielt tidkrevende for hverken respondent eller forsker. Ved en kvalitativ undersøkelse er man ute etter mer utfyllende og dype svar, og det er et lite antall enheter som undersøkes (Jacobsen, 2015, s. 141). Denne metodeformen er hensiktsmessig å velge dersom det er spørsmål vi ønsker å få en bredere forståelse av, temaer vi vil i dybden på, eller i forhold til temaer det generelt sett er forsket lite på. I motsetning til kvantitativ metode får man i større grad mer nærhet til objektene i denne metodeformen (Johannessen, Tufte & Christoffersen, 2016, s. 28). En svakhet ved kvalitativ metode er at den ikke nødvendigvis vil kunne gi et representativt utvalg ettersom det er få respondenter som undersøkes. I en kvantitativ undersøkelse har man derimot muligheten til å samle inn store mengder svar.

4.3 Valg av metode

Formålet med oppgaven er å finne ut hvilket kunnskapsnivå eiendomsめglere i Norge har om hvitvasking og lovverket. Jeg har derfor valgt å benytte en kvalitativ undersøkelse med et delvis strukturert dybdeintervju. Ved å gjennomføre et dybdeintervju vil informantene få et større spillerom i henhold til spørsmålene som blir stilt, og det kan da være lettere å snakke om temaet. Respondenten og intervjueren vil snakke sammen som i en vanlig samtale med åpne spørsmål som er ferdigstilt før intervjuet (Jacobsen. D. I, 2016, s. 146-147).

Ved et dybdeintervju vil jeg få detaljerte og fyldige svar, noe som kan være hensiktsmessig ettersom kunnskapsnivået kan være forskjellig mellom de enkelte meglere. Det å gjøre personlige intervjuer vil dessuten kunne skape en større tillit og trygghetsfølelse til respondentene, som videre kan resultere i at jeg får mer utfyllende svar og en bedre flyt i samtalen (Johannessen, Tufte & Christoffersen, 2016, s. 146-148). Et kjennetegn ved dybdeintervju er at det er få enheter som intervjues, og at det som oftest blir gjennomført ved fysisk oppmøte. I de tilfeller det ikke lar seg gjøre å møte respondentene fysisk, er et alternativ å ta intervjuet over telefon. Det vil i noen situasjoner både vær enklere og rimeligere, men ulempen med telefonintervju er at man kan miste litt kontroll over situasjonen ettersom du blant annet ikke har mulighet til å observere hvordan respondenten reagerer på spørsmålene (Jacobsen. D. I, 2016, s. 148)

4.4 Utvalget

Det må foretas et utvalg av respondenter før datainnsamlingen kan begynne. Utvalget mitt består av fem respondenter der tre av dem er eiendomsmeglere, en er eiendomsmeglerfullmektig mens den siste er i praksisplass som trainee. De er fra fire ulike meglerforetak som er lokalisert i både Oslo, Bærum samt på Vestlandet. Utvalget ble tatt på bakgrunn av ulik erfaring, geografisk plassering og fartstid i bransjen.

Hovedgrunnen til at jeg valgte kandidater med ulike utgangspunkt var for å se på korrelasjonen mellom kunnskap om hvitvasking og arbeidserfaring. Det er også interessant å sammenligne kunnskapsnivået med de som kommer rett fra skolebenken, og å se på hvor vidt geografisk plassering har noen betydning ettersom respondentene fra Vestlandet kommer fra mindre steder som ofte preges av en «alle vet hvem aller er»-kultur. Respondentene er dermed valgt ut etter hvilken informasjon jeg tror de vil kunne gi til undersøkelsen.

Utvalget i undersøkelsen består av:

- Respondent 1: Avdelingsleder og eiendomsmegler i et bankeid meglerkontor i Bærum. Han har lang fartstid som eiendomsmegler, både i Bærum og tidligere i Vestfold. Som avdelingsleder har han ansvaret for opplæring av nyansatte.
- Respondent 2: Eiendomsmegler med bred erfaring i ulike meglerforetak på Oslo Vest.
- Respondent 3: Eiendomsmegler som jobber i et privateid meglerforetak i Oslo sentrum. Under studietiden jobbet hun som trainee i et bankeid meglerforetak i Bærum.
- Respondent 4: Eiendomsmeglerfullmektig som er på sitt andre år som fullmektig. Hun jobber i et foretak på Vestlandet.
- Respondent 5: Trainee på siste semester av bacheloren. Har jobbet som trainee siden femte semester, og her vil det være aktuelt å se hvilken kunnskap hun har opparbeidet seg på skolen og siden start i traineeløpet på Vestlandet.

4.5 Datainnsamling

Primærdata er data som forskeren samler inn for å besvare en bestemt problemstilling. Sekundærdata er data som forskeren ikke har samlet inn selv, men hentet fra andre kilder. En kombinasjon av både primær – og sekundærdata vil i de fleste tilfeller gi det beste svaret på en problemstilling (Jacobsen, D. I, 2016, s. 139-140). Primærdataen min er hentet inn ved dybdeintervju hvor jeg hadde tre fysiske oppmøter og to telefonintervjuer. Fysisk oppmøte ville ha vært å foretrekke ved alle intervjuene, men det lot seg ikke gjøre på grunn av reiseveien. Sekundærdataen min er hentet fra ulike kilder. I drøftedelen benytter jeg en kombinasjon av primær og sekundærdata.

4.6 Validitet og reliabilitet

Validitet handler om at undersøkelsen må være gyldig og relevant (valid). Informasjonen vi samler inn må med andre ord kunne gi svar på de spørsmålene vi faktisk stiller. Videre må vi ha et riktig utvalg, og deltakerne må ha til hensikt å svare ærlig på spørsmålene som blir stilt. Utvalget til undersøkelsen min ble valgt på grunnlag av ulik erfaring i bransjen og geografisk plassering. Alle intervjuobjektene som ble spurt takket ja til å være med på intervjuet (Jacobsen. D. I, 2016, s. 16-17). En mulig feilkilde i denne undersøkelsen kan være at meglerne har lest seg opp om hvitvasking før intervjuet og dermed ikke svarer av egen kunnskap. Dersom dette er tilfellet vil det svekke validiteten ettersom hensikten med undersøkelsen er å finne ut hva de faktisk kan. Et annet moment som kan svekke validiteten er utvalget. Jeg intervjuer kun fem meglere, noe som gir et lite representativt utvalg i det store bilde. Hadde jeg for eksempel benyttet en kvantitativ spørreundersøkelse fremfor dybdeintervju, ville jeg fått et bredere utvalg og dermed flere svar. Fem respondenter vil ikke kunne gi et uttrykk for hva alle meglere kan om hvitvasking, men det vil gi et innblikk i kunnskapsnivået til de fem meglerne, og utvalget kan styrkes ved at de har ulik erfaring, at de er fra ulike meglerforetak samt fra ulike geografiske plasseringer.

Reliabilitet vil si at spørsmålene i undersøkelsen skal være pålitelige, og at undersøkelsen må bli gjennomført på en troverdig måte som skaper tillit hos respondentene. Det må ikke foreligge målefeil og ved en god undersøkelse skal du kunne få de samme svarene dersom du hadde gjennomført intervjuet to ganger. Det er helt nødvendig med reliabilitet for å kunne få en gyldig slutning (Jacobsen. D. I, 2016, s 17). Hvordan intervjuet blir gjennomført har betydning for utfallet, altså faktorer som tid og sted samt hvordan jeg selv oppfører meg. I intervjuet fikk alle muligheten til å være anonyme, noe som kan gi et bedre resultat fordi

svarene ikke vil kunne falle tilbake på dem. Videre ble intervjuene, med unntak av de to på telefon, avholdt på meglernes egne arbeidsplasser. Dette er faktorer som kan bidra til å gi en økt trygghetsfølelse hos meglerne.

4.7 Etiske retningslinjer

Det å ivareta respondentene og følge forskningsetiske retningslinjer er en viktig del i undersøkelsen. De nasjonale forskningsetiske komiteene har utarbeidet etiske retningslinjer for å sikre at forskningen skjer på en trygg og forsvarlig måte. Retningslinjene handler i all hovedsak om å vise hensyn overfor respondentene (Etikkom, 2016). Deltakerne i undersøkelsen min fikk tydelig informasjon om hva undersøkelsen gikk ut på, hva formålet med oppgaven var, og hvordan resultatene var ment å brukes. Deltakerne fikk også muligheten til å trekke seg underveis dersom de ønsket det. Spørsmålene ble ikke tilsendt på forhånd, men de fikk en kort forklaring på hva undersøkelsen gikk ut på i forkant.

5. Analyse

5.1 Presentasjon av empiri

I denne delen av oppgaven vil jeg presentere funnene av undersøkelsen. Intervjuet bestod av 11 spørsmål som skal gi svar på hvor mye eiendomsmeglere kan om hvitvasking og lovverket. Jeg har delt opp funnene mine i fire ulike kategorier for å gi en mer oversiktlig inndeling.

5.1.1 Kunnskapen om hvitvasking

Det første spørsmålet som ble stilt var om hvilken kjennskap respondentene har om hvitvasking i eiendomsmarkedet. Alle svarte at de hadde en viss forståelse om hva begrepet betyr, og de er klar over at det kan forekomme på ulike måter i boligmarkedet. Det ble nevnt at hvitvasking er en metode som brukes for å vaske det kriminelle utbyttet «rent» gjennom flere trinn, og at det i eiendomsmarkedet kan foregå ved hjelp av eiendomstransaksjoner som skjuler opprinnelsen til det ulovlige utbyttet. Flere av respondentene nevnte at det ikke er et tema de tenker daglig på, og at det er et tema de ikke synes det er spesielt mye fokus på i bransjen. Respondent 4 nevnte videre at det kan være vanskelig å oppdage, men samtidig hadde hun inntrykk av at det er noe som ikke forekommer ofte i bransjen. Hun sa videre at de

ikke går rundt og tenker at det er noe «muffens» hele tiden. Ingen nevnte at de har vært i en situasjon der de har hatt mistanke om at det har forekommet noe ulovlig.

«Vi har en holdning av at vi vil tenke godt om alle, og derfor forventer vi ikke at det vil skje»
(Respondent 5).

Spørsmålet videre var om de var kjent med ulike metoder som brukes for å hvitvaske midler i eiendomsmarkedet. Her nevnte flertallet av respondentene kjøp av oppussingsobjekter som pusses opp for å videreselges med gevinst. Det kan være vanskelig å oppdage at det har vært illegale midler som har blitt brukt for å betale oppussingen. Dette fordi selger kan ansette godkjente fagarbeidere og vil dermed få dokumentert at arbeidet er utført på lovlig vis. Videre ble det nevnt at kjøpesummen kan betales kontant, eller delvis kontant. Kjøper kan her komme med falske forklaringer om hvor pengene stammer fra, eller eventuelt late som det er oppsparte midler. Det kan være vanskelig for megler eller bank å dokumentere slike kontantbeløp. Respondentene nevnte videre at man kan investere i eiendommer som blir solgt for en høyere eller lavere pris enn hva markedsprisen tilsier, og at man bør være oppmerksom på midlenes bakgrunn ved innbetaling av kjøpesummen. Her kan kjøper betale fra flere kontoer, eller fra kontoer som er registrert i utlandet.

Ved spørsmålet om hvordan meglere kan bli mer bevisste på at det kan forekomme hvitvasking i eiendomsmarkedet, svarte flere av respondentene at det burde være mer grunnleggende opplæring om temaet. Noe som innebærer opplæring både internt i selskapet og mer informasjon om hvitvasking i meglerutdanningen. Det burde også være en større refleksjon over hvor midlene i eiendoms kjøpet kommer fra. Når meglerutdanningen ble nevnt var det flere som trakk frem at undervisningen burde bestå av mer enn kun teori. Det burde trekkes frem hvordan hvitvasking faktisk forekommer i eiendomsmarkedet, og hvilke tegn meglere må være observante på. Ved å lære av eksempler vil man være bedre rustet i meglerhverdagen. Respondent 2 fortalte at de bruker en sjekkliste for å vurdere risikoen for hvitvasking i kundeforholdet. Og at det kanskje burde være en tilsvarende sjekkliste man benytter under befaring, for å bli minnet på ulike punkter man bør være oppmerksom på. Det trekkes frem at det kan være lettere for meglere som jobber og selger eiendommer på bygda å ha en viss kjennskap til kunden og forholdene rundt, enn hva det kan være i storbyene. Begrunnelsen for dette var at de som bor på tettsteder har en viss «kontroll» på hvem alle er, og rykter sprer seg raskere enn i storbyene.

«Dersom det bare er teori kan det være vanskelig å sette seg inn i ulike situasjoner når du ikke har kunnskapen om ulike situasjoner du må være oppmerksom på» (Respondent 4).

5.1.2 Rapporteringspliktige og terskelen for å rapportere

Her ble respondentene spurt om hva rapporteringsplikten går ut på, og hvem de kontakter dersom det foreligger et mistenkelig forhold. Flere av respondentene svarte at rapporteringsplikten går ut på at du som megler har plikt til å rapportere dersom du mistenker at det foreligger ulovlige forhold, eller noe avviker fra normalen. Respondent 3 var usikker på hvem det skulle rapporteres til, men flertallet svarte at de først kontakter ansvarlig leder eller fagansvarlig på kontoret som videre sjekker det opp før det eventuelt rapporteres inn. Tre av respondentene sa at rapporteringen skulle sendes til Finanstilsynet, de to siste fortalte at rapporten skulle sendes til Økokrim.

Et spørsmål som er veldig relevant er om hva meglere tenker om terskelen for å rapportere mistenkelige forhold. Og om de tror personlige forhold kan påvirke. Hensikten med å stille dette spørsmålet var å se om konkurransen i markedet, spesielt i Oslo og Bærum, kan heve terskelen for å rapportere. Ettersom de er mange om oppdraget, er det mange meglere som er avhengige av «det ene oppdraget» for å få utbetalt lønn. Respondentene fra Vestlandet svarte med en gang at terskelen ikke bør være høy for å rapportere inn. De svarte videre at de ikke trodde at det forekom så mye hvitvasking i markedet deres. Men om det derimot skulle ha kommet noen varseltegn, så ville de ikke nølt med å rapportere det videre – selv om dette inkluderer oppdrag med venner eller bekjente. Begge respondentene svarte at det dog ville ha føltes verre å rapportere hvis det var en bekjent. Da skulle det i så fall ha vært en reell mistanke, ikke en vag magefølelse. Begge var enige om at utfallet av å ikke rapportere kan gi store konsekvenser for megler. I forhold til lønn og oppdrag ville terskelen kanskje ha vært høyere dersom du er avhengig av lønnen.

Respondentene som jobber i Oslo og Bærum var alle enige om at de tror personlige forhold kan påvirke. Ettersom markedet er såpass tøft er det mange som er avhengige av å få inn oppdrag, noe som kan øke terskelen for å rapportere i frykt for å miste oppdraget. Her kan egeninteressen for lønn slå inn. Videre ble det sagt at det bør være en lav terskel. Og at alle forhold burde rapporteres uansett, ettersom man risikerer så mye ved å ikke rapportere inn. I verste fall kan man miste meglerbrevet sitt eller bli dømt i retten for dårlig meglerskikk. Bare en av respondentene fra Oslo og Bærum nevnte at det ville ha vært en vanskelig situasjon å

rapportere inn en bekjent. Konsekvensen av å rapportere inn noen du kjenner er rett og slett tap av vennskap.

5.1.3 Kundekontroll

Ved spørsmålet om hvordan en kundekontroll gjennomføres svarte alle respondentene så og si det samme. Alle fortalte at de innhentet gyldig legitimasjon på kunden, sjekker at det er riktig person, og krysser av på sjekklisten. Kontrollen er da ferdig. Dette er en operasjon som de vanligvis bruker 2-5 minutter på ved oppdragsinngåelse. Respondent 2 forteller at de vanligvis krysser av på moderat risiko for hvitvasking i de fleste tilfeller, med unntak av om personen har D-nummer eller en politisk eksponert person (PEP). Ved å krysse av på sjekklisten har de markert at personen er kontrollert, og at det ikke foreligger noen mistenkeligheter. På et av meglerforetakene har de utarbeidet et egenerklæringsskjema som de fyller ut før de lager e-taksten samt et skjema kunden selv må fylle ut før salg. Respondentene hadde ikke forslag til bedre rutiner, men det ble nevnt at meglere bør være mer oppmerksomme på kunden, og huske at det ikke trenger å være snakk om store beløp som hvitvaskes for at det skal foreligge noe kriminelt.

På spørsmålet om hvilke konsekvenser det kan ha dersom kundekontrollen ikke blir utført riktig, hadde respondentene ulike svar. Flere av respondentene nevnte at en konsekvens kunne være at megler mistet jobben eller bevilgningen sin. Fengselsstraff blir også nevnt, men at det skulle nok mer til enn slurve litt på kontrollen for å havne der. Ved mange anmerkninger på interkontrollen kan megler bli rapportert videre, noe som kan føre til at megler mister jobben. Respondent 3 var veldig usikker på konsekvensene, og tenkte kanskje at det var et brudd på god meglerskikk. Respondent 1 var den eneste av meglerne som ikke hadde en formening om hvilke konsekvenser det kunne føre til.

Videre ble de spurt om de hadde kjennskap til kjenn-din-kunde prinsippet, og hva prinsippet går ut på. Ved dette spørsmålet var det flere som svarte «jeg vet ikke», før de fikk tid til å tenke seg litt om. Forslagene som kom frem var at det var en bakgrunnssjekk på kundene, ettersom du skal kjenne din kunde og dermed vite hvem oppdragsgiveren din er. At man alltid bør se an kunden, både ved oppdragsinngåelse og underveis i salgsprosessen. Respondent 1 mente også at det var viktig å bruke magefølelsen hvis det er noe ved kunden som skurrer, at han som megler må bruke antenner og skape relasjoner til kunden. Dette burde sees på som noen minimumsområder som megler bør snakke med sine kunder om for å avgjøre om det

foreligger noe mistenkelig. En av de andre respondentene mente det også var viktig at man bør ha kjennskap til den økonomiske siden ved kunden og derfor innhente informasjon om hvordan eiendommen har blitt pusset opp, samt hvilke firmaer de har brukt.

På spørsmålet om endringer i rutiner og regler i henhold til kundekontrollen, svarte tre av respondentene at de ikke visste ettersom de ikke har vært i bransjen så lenge. Rutinene har vært like så lenge som de har vært der. Respondent 1 og 2 har en lengre fartstid i bransjen og begge svarte at det var blitt mye strengere krav til kontroll nå. Tidligere så var det ikke et ordentlig system på kontrollen, og man hadde ikke et eget punkt man krysset av. Før holdt det at man skrev i oppdragsavtalen at selger var en bekjent av deg, uten noe mer dokumentasjon på dette.

5.1.4 Viktigheten med å bekjempe hvitvasking

Her ble de spurt om de vet hvorfor det er viktig å bekjempe hvitvasking. Flere av respondentene nevnte at dersom Norge skal fungere som en velferdsstat må man bidra med å betale skatt, at det er urettferdig når noen slipper unna. Eiendomsmeglerbransjen bør ikke være et sted hvor det enkelt kan hvitvaskes penger i gjennom. Det kan resultere i at meglere får et dårlig rykte, og folk kan dermed miste tilliten til jobben vår dersom vi lar det skje uten konsekvenser. Ved å bekjempe hvitvasking vil det kanskje bli mindre lukrativt å drive med ulovlig virksomhet, tyveri og utnyttelse av arbeidskraft.

«Eiendomsmeglerbransjen bør ikke være en arena for hvitvasking, og det burde ikke være enkelt å hvitvaske i eiendomsmarkedet fordi meglere ikke ser det» (Respondent 2).

Siste spørsmål de fikk var om de hadde noe å tilføye om temaet. Her ble det nevnt at det burde være en bedre praksis på budskjemaer, og at det bør rettes mer generelt fokus mot hvitvasking i eiendomsbransjen. Eiendomsmeglere må bli mer bevisste på at hvitvasking forekommer. Flere har sagt at de opplever at det ikke blir lagt så stor vekt på dette temaet, og at de derfor kan veldig lite om det. Flere av respondentene vil gjerne vil ha mer kunnskap om temaet, fordi de vil være med å bekjempe det. Hvitvasking burde også være noe man tenker på under hele oppdragsprosessen, ikke bare ved det ene punktet på sjekklisten.

5.2 Drøfting

I dette kapittelet vil de viktigste funnene fra resultatene bli drøftet ved hjelp av teorien jeg har hentet inn. Jeg vil kun bruke teori som jeg anser som relevant til resultatene jeg har funnet. Videre vil jeg sette dette opp mot problemstillingen min, og se om funnene gir meg svarene jeg søkte: Har eiendomsmeglere i Norge gode nok kunnskaper om hvitvasking og lovverket?

5.2.1 Hvitvasking

I teoridelen punkt 2.1 definerer Økokrim begrepet hvitvasking som handlinger som bidrar til å skjule det kriminelle utbyttet på ulike måter. Siden eiendomsmeglere opererer i et såpass utsatt marked, burde de ha gode nok kunnskaper om hvitvasking, og de burde vite hvilke varseltegn de skal se etter. Ingen av respondentene nevnte at hadde vært i en situasjon hvor de har mistenkt at det har foreligget noe ulovlig. Her kan man jo stille seg spørsmålet om respondentene ikke har vært i situasjoner hvor det har foreligget mistenkelige forhold, eller om de faktisk ikke har sett at det har foreligget noe kriminelt fordi kunnskapsnivået ikke er sterkt nok. En kombinasjon av at det er for lite fokus på området hos eiendomsmeglere, med en holdning av at «*man vil tenke godt om alle*», kan tilsammen utgjøre litt naive eiendomsmeglere.

Dersom meglere skal kunne se at det foreligger mistenkelige forhold må de ha kunnskapen om hvilke metoder som kan blir brukt. Som nevnt i teoridelen punkt 2.5 har de kriminelle en rekke metoder som benyttes, og respondentene nevnte og forklarte flere av dem. Alle nevnte kjøp og salg av oppussingsobjekt, noe som kanskje er den mest «brukte» metoden som blir brukt. Meglerne gikk ikke veldig i dybden på hva som bør gjøres dersom de får i oppdrag å selge et oppussingsobjekt, men svarene kan tolkes som om de alle ville ha innhentet dokumentasjon på at arbeidet var utført av godkjente fagarbeidere. Ved slike salgsoppdrag kunne det ha vært en idé at meglere hadde egne rutiner å følge. Ikke at megler skal drive en omfattende detektiv-operasjon, men å ta noen forholdsregler for å finne ut om oppussingen har skjedd på lovlig vis, burde være en rutine. Ikke overraskende så nevnte alle respondentene kontantbetaling, den klassiske hvitvaskingsmetoden, som i dagens samfunn hadde vekket stor oppmerksomhet. En positiv ting ved økt oppmerksomhet rundt kontantbetaling, er at det gjør det vanskeligere for kriminelle å få brukt pengene. Ulempen er derimot at det stadig utvikles nye og mer avanserte metoder for å hvitvaske penger. En metode som respondentene ikke nevnte i intervjuet var rene oppgjørsoppdrag, et oppdrag hvor megler kun bistår ved signering av papirer osv. ved oppgjøret. Risikoen for hvitvasking i oppgjørsoppdrag er rangert høyere

enn hva et vanlig boligsalg er. At ikke oppgjørsoppdrag ble nevnt av respondentene overrasket litt ettersom rene oppgjørsoppdrag er en tjeneste meglere tilbyr.

Hvordan kan meglere bli mer bevisste på at hvitvasking skjer i bransjen deres? Resultatet fra intervjuet kan i grove trekk besvares med to ord – mer opplæring. Hvordan tolker man så dette resultatet? Er det skolen sin «skyld» at meglere ikke har fått nok opplæring om temaet, eller ligger ansvaret hos foretakene? Norges Eiendomsmegler Forbund (NEF) har de siste årene hatt økt fokus på hvitvasking gjennom kurs og opplæring. Dette kan tale for at meglerne får opplæring om temaet dersom de ønsker det. Men på den andre siden så er ikke meglere pålagt å være medlem i NEF, og heller ikke pålagt å følge kursene deres. Det virker også som om det er mangelfull opplæring på kontorene internt. Angående opplæringen i meglerutdanningen, så burde det nesten forventes at meglere får den kunnskapen de trenger etter tre års skolegang. Hvis det er så lite opplæring om hvitvasking på skolen som respondentene sier, så er det ikke rart at de ikke har den kunnskapen de trenger. Her skal man selvfølgelig ikke dra alle høyskoler og kontorer under ett, men ut i fra resultatene så tyder det på at det er mangelfull opplæring flere steder.

5.2.2 Rapportering

Som nevnt i teoridelen punkt 3.3 er eiendomsmeglere rapporteringspliktige etter hvitvaskingsloven § 4 (2). Rapporteringsplikten går ut på at megler skal rapportere til Økokrim dersom det er grunnlag for mistanke, etter at det er gjort nærmere undersøkelser om forholdet, jfr. § 26 (1). Alle respondentene var klar over hva rapporteringsplikten gikk ut på, men ingen nevnte at rapportene som sendes inn kalles MT-rapporter, eller hva en slik rapport skal inneholde. I teoridelen punkt 3.3.1 viser det til hvilke opplysninger Økokrim vil at en MT-rapport skal inneholde, og hvordan en slik rapport sendes inn. Dette kan videre understreke poenget fra avsnittet over, at det er for lite opplæring om temaet og omstendighetene rundt. Det kan på en annen side ha en helt enkel forklaring, nemlig at de ikke har vært i situasjoner hvor det har vært nødvendig å rapportere. Videre kan det trekkes frem at eiendomsmeglere generelt har blitt flinkere til å rapportere inn mistenkelige forhold. I punkt 3.3.1 i teoridelen vises det til en statistikk fra Økokrim. Antall mottatte MT-rapporter fra meglere har økt fra 38 rapporter i 2014 til 574 rapporteringer i 2018. Det vil allikevel være en mulighet for at det er store mørketall som ikke blir rapportert fordi meglere ikke er klar over at det foreligger noe mistenkelig, eller at de unnlater å rapportere.

Det *bør* være en lav terskel for å rapportere inn mistenkelige forhold. Resultatet fra undersøkelsen viste en liten forskjell mellom respondentene fra Vestlandet og de fra Oslo og Bærum. Respondentene fra Vestlandet ville ha rapportert inn mistenkelige forhold uansett situasjon. Som nevnt i teorien punkt 1.4 er Oslo og Bærum derimot et av de tøffeste markedene å være eiendomsmegler i Norge. Her er der mange eiendomsmeglere som kjemper om de samme oppdragene. Det er ikke uvanlig at det kommer tre til seks meglere på befaringsfor selger bestemmer seg for hvilken megler de skal bruke, noe som øker konkurransen betraktelig. Ettersom de fleste meglerforetakene i Oslo og Bærum kun praktiserer med provisjonslønn sier det seg selv at meglere er avhengige av salg hver måned for å få lønn. Ved en så stor konkurranse om oppdragene ville det kanskje ikke være så rart om noen unnlater å rapportere inn mistenkelige forhold. Dette er jo ikke ønskelig situasjon, men i en så tøff bransje vil det alltid være noen som ikke følger alle lover og regler de er pålagt å følge. På den andre siden burde det kanskje være, i likhet med hva respondentene uttrykker et ønske om, mer informasjon om hva som skjer dersom man unnlater å rapportere inn mistenkelige forhold.

5.2.3 Kjenn din kunde

Kravene i hvitvaskingsloven om hvordan informasjon innhentes står i kontrast til hva respondentene svarte om utførelsen av kontrollen, punkt 3.1 i teoridelen. Her kan det allikevel spørres om denne kontrollen er omfattende nok. På disse 2-5 minuttene har du bekreftet eller avkreftet at det foreligger et mistenkelig forhold i oppdraget, noe som kan virke som et litt svakt grunnlag å ta en slik beslutning ut i fra. Et enkelt søk på kunden i Google eller i Brønnøysundregisteret hadde vært et godt tiltak for å forsterke kontrollen. Det var litt overraskende at ingen av respondentene nevnte dette. På den andre siden er det vel begrenset hvor mye tid meglere skal bruke på kontrollen. Før oppdragsinnngåelse så har megler i de fleste tilfeller minimal kunnskap om kundeforholdet, så hvorfor skal man da bruke masse tid på et punkt hvis man ikke har noen mistanke. Mistenkelige forhold trenger ikke nødvendigvis å bli oppdaget før megler begynner å innhente opplysninger til salgsoppgaven, eller først ved oppgjør. Videre kan man se på Kjenn-din-kunde prinsippet som er nevnt i teorien punkt 3.4. Dette prinsippet går som hånd i hanske med kundetiltaket, og bør gjøres i sammenheng med kontrollen. Prinsippet går ut på at du skal ha en viss kjennskap til kundeforholdet, og det kan videre være en fordel å ha kjennskap til den økonomiske bakgrunnen til kunden. Dersom meglere gjennomfører et slikt søk av kunden i tillegg til kundetiltaket, kan man kanskje få avdekket mistenkelige forhold i oppdraget tidligere.

Første hvitvaskingslov i Norge trådte i kraft i 2004, noe som viser til at vi kun har hatt et eget hvitvaskingslovverk i 15 år, punkt 2.4.1. Mye har skjedd siden den gang, og reglene har naturlig nok endret seg. Tidligere var det ikke et ordentlig system på kundekontroll, og man krysset ikke av et eget punkt på risikoen for at det kunne foreligge hvitvasking. Ettersom regelverket har endret seg underveis i bransjen kan det være gamle «vaner» som sitter igjen hos den eldre generasjonen meglere. Har du jobbet lenge i bransjen kan det være vanskelig å endre ting du alltid har gjort på samme måte. På den andre siden er det såpass mye fokus rundt endringer og krav i bransjen, at meglerne burde være i stand til å tilpasse seg underveis når nye endringer kommer.

5.2.4 Bekjempe hvitvasking

Punkt 2.6 i teoridelen kommer med en rekke punkter om hvorfor det er viktig å bekjempe hvitvasking. Eiendomsmarkedet burde ikke være en arena hvor det er enkelt for kriminelle å hvitvaske fordi meglere ikke gjør jobben sin godt nok. Som nevnt tidligere har Norges eiendomsmegler forbund allerede tatt tak i problematikken rundt hvitvasking og satt det på agendaen. Men spørsmålet er hvorvidt dette egentlig er godt nok. Burde ikke meglerforetakene også få et økt fokus rundt hvitvasking? Det er tross alt de som skal lære opp nyansatte og følge opp eksisterende meglere. På den andre siden bør det nevnes at meglere i en viss grad er ansvarlige for egen læring. De er pliktet til å følge de lover og regler som gjelder, og bør tilegne seg ny informasjon og kunnskap hele veien. Det kan derfor være vanskelig å si hvem som er ansvarlige for opplæringen til meglerne.

Det blir videre nevnt i punkt 2.6 at hvitvasking kan skade omdømme til den enkelte sektor. I eiendomsbransjen er man så og si helt avhengig av et godt omdømme. Et dårlig rykte vil ikke nødvendigvis bare skade den enkelte megler eller foretaket, men det kan skape et dårlig inntrykk av hele meglerbransjen som helhet. Dette er med på å understreke poengene som er nevnt. Hvitvasking kan få konsekvenser for flere enn bare «gjerningspersonen», og det er derfor viktig å ha et økt fokus på det.

Hvilken konklusjon kan trekkes av denne drøftingen?

6. Avslutning

6.1 Oppsummering og konklusjon

Formålet med oppgaven var å se om eiendomsmeglere i Norge har gode nok kunnskaper om hvitvasking og lovverket. Ved å benytte dybdeintervju som innsamlingsmetode fikk jeg samlet inn gode reflekterte svar fra meglerne om temaet.

Etter å ha analysert svarene fikk jeg et godt overblikk over kunnskapsnivået deres. Det er et kollektivt ønske fra alle meglerne om mer fokus på hvitvasking og en bredere opplæring både under utdanningen samt i meglerforetakene. Opplæring som nyansatt burde kanskje være pålagt ved oppstart på kontoret. Jeg var spent på om meglerne med lengre erfaring hadde mer kunnskap og forståelse om temaet, noe de til en viss grad hadde, men det kan allikevel konkluderes med et tja. Forskjellene på de ulike meglerne og traineen var ikke veldig store. Før jeg begynte som trainee i et meglerforetak selv hadde jeg kun et overfladisk blikk på hva hvitvasking var, og i hvilken grad det forekommer i eiendomsmarkedet. Kunnskapen om dette fikk jeg først ved at jeg selv måtte spørre rundt og søke på internett. Videre kan man jo spørre seg om hvor det svikter, hvem er det som er ansvarlige for å lære meglere om hvitvasking? Er det på skolebenken eller er det først når man kommer ut i jobb.

Konsekvensene av at meglere ikke kan nok om temaet påvirker ikke bare megleren selv, men kan påvirke både meglerbransjen og i siste ledd velferdsstaten Norge. Selv om hvitvasking i eiendomsmarkedet er satt til moderat, er det mye som kan tyde på at det er store mørketall i bruktboligmarkedet som ikke blir rapportert. Dette er forhold som meglere kan bidra med å forhindre med riktig kunnskap om ulike metoder som benyttes til hvitvasking av penger.

Terskelen for å rapportere inn mistenkelige forhold kan sees å være noe høyere i Oslo og Bærum. Dette er ikke en ønskelig retning, men det kan på en måte forstås i et så høyt konkurransebasert yrke.

Det skal allikevel nevnes at statistikken til Økokrim viser at antall innsendte MT-rapporter har økt betraktelig de siste fem årene. Eiendomsmeglere rapporterer inn mer enn de har gjort tidligere, som videre kan peke mot at meglerne er på riktig vei i kampen mot hvitvasking. Ut i fra mine resultater blir konklusjonen at meglerne har en noen hull i kunnskapsnivået om hvitvasking. Jeg tror først og fremst dette kommer av at de ikke har fått den opplæringen de burde om temaet. Det skal videre nevnes at denne konklusjonen er trukket på grunnlag av fem

respondenter og jeg har dermed ikke grunnlag til å konkludere med at alle meglere i Norge har lite kunnskap om hvitvasking.

6.2 Forslag til videre forskning

I denne oppgaven tok jeg utgangspunkt i eiendomsmeglere som selger bruktboliger. Det kunne videre ha vært veldig interessant å bytte marked, og sett videre på meglere sitt kunnskapsnivå i næringseiendom eller prosjekt. Jeg nevnte i teoridelen at risikoen for hvitvasking er større i næringseiendom enn hva den er i bruktboligsalg. En av grunnene til dette er fordi det ofte er mer kompliserte selskapsstrukturer som opererer i dette markedet. Det ville også ha vært interessant og samlet inn et større antall data i ett større geografisk område, for å forske videre på problemstillingen min.

Litteraturliste

Bøker:

Bråten, T., & Solli M.R. (2016). *Lærebok i praktisk eiendomsmegling del 1*. Oslo: Norges eiendomsmeglerforbund.

Rui, J.P. (2012). *Hvitvasking: Fenomenet, regelverket, nye strategier*. Oslo: Universitetsforlaget.

Jacobsen, D.I. (2015). *Hvordan gjennomføre undersøkelser? – Innføring i samfunnsvitenskapelige metode* (3. utgave) Oslo: Cappelen Damm.

Høgberg & Stridbeck (2008). *Hvitvasking*. Oslo: Universitetsforlaget.

NOU 2016:27. (2016). *Ny lovgivning om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering II*. Oslo: Departementenes sikkerhets- og serviceorganisasjon, Informasjonsbehandling.

Johannessen, A., Tuft, P.A., Christoffersen, L. (2016). *Introduksjon til Samfunnsvitenskapelig metode* (5. utgave). Oslo: Abstrakt forlag

Nettsider:

Advokatforeningen (2018, 23. oktober) *Normale kundetiltak*. Hentet fra:

<https://www.advokatforeningen.no/radgivning/hvitvasking/kundekontroll/normale-kundetiltak/>

Advokatforeningen (2018, 12. oktober) *Forsterkede kundetiltak*. Hentet fra:

https://www.advokatforeningen.no/radgivning/hvitvasking/kundekontroll/forsterkede_kundetiltak/

Brækhus – *Ny hvitvaskingslov har trådt i kraft*. Hentet fra:

<https://braekhus.no/ny-hvitvaskingslov-har-tradt-i-kraft/>

Eiendom Norge – *Om oss*. Hentet fra:

<http://eiendommnorge.no/om-oss/>

Eiendom Norge (2019, 04. januar) *-Rekordomsetning i boligmarkedet i 2018*. Hentet fra:

<http://presse.eiendomnorge.no/pressreleases/rekordomsetning-i-boligmarkedet-i-2018-2820137>

E24 (2016, 29. desember)- Stadig flere eiendomsめglere i Norge. Hentet fra:
<https://e24.no/jobbbolig/stadig-flere-eiendomsめglere-i-norge/23884414>

Eiendomsめglerstyret- *Eiendomsめgling er ikke et glamorøst yrke*. Hentet fra:
<http://ems.sbio.no/2017/04/07/eiendomsめgling-er-ikke-et-glamorost-yrke/>

Etikkom (2016, 27. april) – *Forskningsetiske retningslinjer*. Hentet fra:
<https://www.etikkom.no/forskningsetiske-retningslinjer/Samfunnsvitenskap-jus-og-humaniora/b.-hensyn-til-personer-5---18/>

Finanstilsynet (2016, 12. april) - *Veiledning til etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsめglingsvirksomhet*. (Rundskriv 6/2016) Hentet fra:
<https://lovdata.no/static/RFT/rft-2016-0006.pdf>

Finanstilsynet (2016, 26. mai) – *Om finanstilsynet*. Hentet fra:
<https://www.finanstilsynet.no/om-finanstilsynet/>

Finans Norge (2017, 09. november) *Hvitvaskingskonferansen 2017- Hvitvasking i fast eiendom*. Hentet fra:
<https://www.finansnorge.no/siteassets/kurs-og-konferanser/2017/hvitvaskingskonferanse/presentasjoner/dag-1/sesjon-a-1530---hvitvasking-i-fast-eiendom---eiendom-norge-og-finanstilsynet-.pdf>

Finans Norge – *Hvitvasking og terrorfinansiering*. Hentet fra:
<https://www.finansnorge.no/tema/hvitvasking-og-terrorfinansiering/>

Hvitvasking – *Hvorfor bekjempe hvitvasking*. Hentet fra:
<https://www.hvitvasking.no/om-hvitvasking/hvorfor-bekjempe-hvitvasking/>

Hvitvasking- *Hva er en mistenkelig transaksjon?* Hentet fra:
<https://www.hvitvasking.no/begrepsavklaring/hva-er-en-mistenkelig-transaksjon/>

Hvitvasking – FATF. Hentet fra:

<https://www.hvitvasking.no/internasjonalt/fatf/>

NEF- Norges eiendomsmeglerforbund- *Om oss*. Hentet fra:

<https://www.nef.no/om-nef/>

NEF- Norges eiendomsmeglerforbund (2017, 13. februar). Økt fokus på hvitvasking har gitt flere meldinger. Hentet fra:

<https://www.nef.no/nyheter/okt-fokus-pa-hvitvasking-gitt-flere-meldinger/>

NRK (2017, 13. februar) *Økokrim frykter eiendom blir brukt til å hvitvaske penger*. Hentet fra:

<https://www.nrk.no/norge/okokrim-frykter-eiendom-blir-brukt-til-a-hvitvaske-penger-1.13374650>

Regjeringen (2004, 07. juni) *Hvitvasking*. Hentet fra:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/hvitvasking/id107541/>

Regjeringen. *Saksgang- Ny hvitvaskingslov*. Hentet fra:

<https://www.regjeringen.no/no/dokument/dep/fin/sak/saksgang-ny-hvitvaskingslov/id2607785/>

Regjeringen. *Nasjonalt risikovurdering- Hvitvasking og terrorfinansiering i Norge 2018*.

Hentet fra:

https://www.regjeringen.no/contentassets/58f96ea9756d4457be3095609624d96d/nasjonalt-riskikovurdering.pdf?fbclid=IwAR2nqs7B6fQJNrLAjy_ztavHpeWUk49znDgBoa-mjM5BNaJ4Ya_PzYT7mSA

Store Norske Leksikon (2015, 21. januar) *Eiendomsmegler*. Hentet fra:

<https://snl.no/eiendomsmegler>

Økokrim (2019, 03. april) *Enheten for finansiell etterretning*. Hentet fra:

<https://www.okokrim.no/enheten-for-finansiell-etterretning.424322.no.html>

Økokrim (2019, 04. juni) *Hvitvasking*. Hentet fra:

<https://www.okokrim.no/hvitvasking.422268.no.html>

Økokrim (2019, 18. mars) *Organisasjonen*. Hentet fra:

<https://www.okokrim.no/organisasjonen.417053.no.html>

Økokrim (2018, 12. oktober) *Når skal det rapporteres?* Hentet fra:

<https://www.okokrim.no/naar-skal-det-rapporteres.475345.no.html>

Økokrim (2018, 23. oktober) *Krav til god rapportering*. Hentet fra:

<https://www.okokrim.no/krav-til-god-rapportering.475348.no.html>

Økokrim (2018, 11. oktober) *Hvordan rapportere?* Hentet fra:

<https://www.okokrim.no/hvordan-rapportere.475346.no.html>

Økokrim (2019, 16. april) *Statistikk MT-rapporter*. Hentet fra:

<https://www.okokrim.no/statistikk-mt-rapporter.475337.no.html>

Lover og forskrifter:

Hvitvaskingsloven, LOV-2018-06-01-23. Hentet fra:

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2018-06-01-23?q=hvitvasking>

Forskrift om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering, FOR-2018-09-14-1324. Hentet fra:

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2018-09-14-1324?q=hvitvasking>

Lovdata (2018, 15. oktober) *Ikrafttredelse av ny hvitvaskingslov*. Hentet fra:

https://lovdata.no/artikkel/ikrafttredelse_av_ny_hvitvaskingslov/2231

Figurliste:

Økokrim (2019, 16. april) *Statistikk MT-rapporter*. Hentet fra:

<https://www.okokrim.no/statistikk-mt-rapporter.475337.no.html>

Vedlegg

Intervju- spørsmål til eiendomsmeglerne

1. Kjenner du til begrepet hvitvasking innenfor eiendomsmarkedet?
2. Kjenner du til metoder som blir brukt for å hvitvaske penger i eiendomsmarkedet?
3. Hvordan kan meglere bli mer bevisste på at det kan forekomme hvitvasking i forbindelse med eiendomssalg?
4. Hva går rapporteringsplikten ut på, og hvem kontakter dere dersom det foreligger et mistenkelig forhold?
5. Hvordan foregår en standard kundekontroll hos dere, og hvor lang tid bruker dere på kontrollen? (Forslag til bedre rutiner?)
6. Hva tenker du om terskelen til å rapportere mistenkelige tilfeller? (MT-rapporter)

(Tror du personlige forhold kan påvirke? Venner, bekjente, flere oppdrag inn->lønn)
7. Hvilke konsekvenser har det for en megler dersom kontrollen ikke har blitt riktig utført?
8. Hva er kjenn-din-kunde prinsippet, og hva går det ut på?
9. Er det forskjell på rutiner og regler i henhold til hvordan man tar kundekontroll nå i forhold hvordan kontrollen ble utført for noen år siden?
10. Hvorfor tror du det er viktig å bekjempe hvitvasking?
11. Er det noe du vil tilføye om temaet?