



# Høgskulen på Vestlandet

## Praksisbasert bacheloroppgave Eiendomsmegling

BO6-2008-PBO-2024-VÅR-FLOW assign

### Predefinert informasjon

**Startdato:** 21-03-2024 09:00 CET  
**Sluttdato:** 08-05-2024 14:00 CEST  
**Eksamensform:** Bacheloroppgave  
**Termin:** 2024 VÅR  
**Vurderingsform:** Norsk 6-trinns skala (A-F)  
**Flowkode:** 203 BO6-2008 1 PBO 2024 VÅR  
**Ekstern sensor:** Ekstern sensor 1  
**Intern sensor:** Intern sensor 1

### Deltaker

**Kandidatnr.:** 101

### Informasjon fra deltaker

**Antall ord \*:** 14181

**Egenerklæring \*:** Ja

Jeg bekrefter at jeg har Ja  
registrert  
oppgavetittelen på  
norsk og engelsk i  
StudentWeb og vet at  
denne vil stå på  
vitnemålet mitt \*:

Jeg godkjenner avtalen om publisering av bacheloroppgaven min \*

Ja

Er bacheloroppgaven skrevet som del av et større forskningsprosjekt ved

Nei

Er bacheloroppgaven skrevet ved bedrift/virksomhet i næringsliv eller

Nei



# BACHELOROPPGAVE

Hvordan underordner eiendomsmeglere seg etter hvitvaskingsloven i deres utførelse av yrke?

How do real estate agents comply with the Money Laundering Act in the performance of their profession?

**Håvard Eliassen**

Bachelor i eiendomsmegling – BO6-2011

IØA- Institutt for økonomi og administrasjon

Veileder:

Willy Myhre

08.05.2024

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, § 12-1

## Forord

Denne bacheloroppgavn er ett individuelt arbeid, gjort som en del av bachelorstudiet i eiendomsmegling, ved HVL campus Sogndal.

Temaet jeg valgte å fordype meg i var antihvitvaskingsarbeid, hvor jeg spesialiserte meg inn mot eiendomsbransjen. Dette valgte jeg å fordype meg i fordi det er en veldig aktuell tematikk innenfor bransjen. Gjennom studieløpet jeg nå har vært gjennom har jeg ut ifra undervisning i praktisk eiendomsmegling og jus for eiendomsmeglere, forstått at det legges mer press på antihvitvaskingsarbeid i bransjen. Dette er arbeidsoppgaver som ikke forbindes med yrket, når man starter på ett eiendomsmeglingsstudie. Derfor ønsket jeg å finne ut av i hvilken grad eiendomsmeglere faktisk blir påvirket av regelverket og forventingene rundt antihvitvaskingsarbeid.

Jeg ønsker å rette en stor takk til de eiendomsmeglerne og finansielle rådgiverne som tok seg tid til å stille til Intervju. Jeg vil takke Stray & co eiendomsmegling for en fin og lærerik praksisperiode, her har jeg fått mulighet til å undersøke tematikken i problemstillingen i praksis. Jeg vil også rette en stor takk til veileder Willy Myhre for å ha kommet med innspill til forbedring av oppgaven.

## Sammendrag

Som eiendomsmegler i dag er man nødt til å ta en aktiv rolle i kampen mot økonomisk kriminalitet. Eiendomsmarkedet er blitt ett attraktivt marked for hvitvasking av penger. Dette viser seg å være ett problem både nasjonalt, og internasjonalt. Eiendomsmeglere vil i de fleste tilfeller ha en aktiv rolle i eiendomsoverdragelser, ettersom de har en spisskompetanse innenfor eiendomssalg som kjøper og selger ikke vil være foruten. Ifølge hvitvaskingsloven §4 (2) følger det med rapporteringsplikt i eiendomsmegleryrkesutøvelse, og i økokrim sin nasjonale risikovurdering fra 2022 gikk vurderingen for eiendomsmegleryrket opp fra «moderat risiko» til «betydelig risiko»

Av den grunn ønsket jeg å undersøke hvordan eiendomsmeglere påvirkes av regelverket i yrkesutøvelsen.

For å undersøke denne problemstillingen har jeg gjennomført kvalitative intervju med ulike eiendomsmeglere, hvor de har ulike erfaringer og roller i forhold til antihvitvaskingsarbeid i bransjen. Funnene jeg gjorde meg ble gjort fra dybde intervju med 4 eiendomsmeglere og 1 finansiell rådgiver fra banken. Den finansielle rådgiveren ga meg grunnlag for sammenligning og synspunkt fra en bransje som også er strengt regulert av hvitvaskingsreglementet. Dataen hentet fra disse intervjuene ble videre drøftet opp mot teori jeg hadde hentet i forkant av intervjuene.

Etter endt forskning ser jeg at antihvitvaskingsarbeid har blitt en stor del av eiendomsmegleren sitt arbeid. Meglerhverdagen er preget av rutiner og innhenting av opplysninger, som hele veien skal avdekke eventuell økonomisk kriminalitet. Hvilket forhold hver enkelt eiendomsmegler hadde til teamet var ulikt. Noen ser en veldig alvorlighetsgrad rundt tematikken, mens andre blir utslitt av å hele tiden måtte undersøke og etterleve for økokrim. Gjennom intervjuene gjør man seg kjent med hvor mye opplysninger som skal innhentes om kunder og hvordan de hele tiden skal følge opp kundene sine ved mistanke. Det kommer tydelig frem gjennom innhentet teori at det har blitt en innstramming i yrket de siste 3-5 årene. Dette ser man gjennom at meglere har blitt mye flinkere til å sende inn MT-rapporter (mistenkelige transaksjoner), ett tall som har økt betraktelig de siste årene.

Etter endt forskning ser jeg tydelig at meglerhverdagen bærer preg av mye arbeid knyttet til antihvitvasking. Det gjelder hele tiden å kjenne sin kunde.

## Abstract

As a real estate agent today we have to take an active role in the fight against financial crime. The property market has become a very attractive market to launder money, which has been proven to be a huge problem both nationally and internationally. Real estate agents will in most of the cases around property transfers have an active role, as they have specialist expertise in property sales that the buyer or seller will not be without. According to §4 (2) of the Money Laundering Act, there is a duty to report in real estate agents' professional practice, and in Ecocrime's national risk assessment from 2022, the assessment for the real estate agency profession increased from "moderate risk" to "significant risk". For that reason, I wanted to investigate how real estate agents are affected by the regulations in their professional practice.

To investigate this issue, I have conducted qualitative interviews with various estate agents, where they have different experiences and roles in relation to anti-money laundering work in the industry. The findings I made were made from in-depth interviews with 4 real estate agents and 1 financial advisor from the bank. The financial adviser gave me a basis for comparison and a point of view from an industry which is also strictly regulated by the money laundering regulations. The data obtained from these interviews were further discussed against the theory I had obtained beforehand from the interviews.

After completing the research, I see that anti-money laundering work has become a large part of real estate agents' work. A broker's everyday life is characterized by routines and the collection of information which is intended to uncover any financial crime throughout the process. What views each individual estate agent had of the team was different. Some see a very serious degree of seriousness around the topic, while others become very exhausted from constantly having to investigate and comply with eco-crime. Through the interviews, you become very familiar with how much information must be obtained about customers and how they must constantly follow up on their customers in case of suspicion. One can clearly see through the theory obtained that there has been a tightening in the profession in the last 3-5 years. This can be seen through the fact that brokers have become much better at submitting MT reports, a number that has increased considerably in recent years.

After completing my research, I can clearly see that brokers' everyday life is marked by a lot of work related to anti-money laundering, where it is always important to know your customer.

# Innholdsfortegneslse

## Innhold

Forord .....	2
Sammendrag .....	3
Abstract .....	4
1.1 Bakgrunn for problemstilling.....	9
1.2 Formål.....	10
1.3 Problemstilling.....	11
1.4 Avgrensninger.....	11
1.5 Begrepsforklaringer .....	12
1.5.1- Eiendomsmegler.....	12
1.5.2- Eiendomsmeglingsloven.....	12
1.5.3- Fagansvarlig.....	12
1.5.4- Norges eiendomsmeglerforbund (MNEF).....	13
1.5.5- Eiendom Norge .....	13
1.5.6- PEP- politisk eksponert person.....	13
2. Teori.....	13
2.1- Rollen til en eiendomsmegleren .....	14
2.1.1 Eiendomsmegleryrkets historie .....	14
2.1.2- Formål med jobben.....	16
2.1.3- Etikk i megleryrket.....	16
2.2 Hvitvasking.....	17
2.2.1 Hva er hvitvasking.....	17
2.2.2- Hvitvasking som ett samfunnsproblem .....	17
2.2.3 – Trefasemodellen.....	20
2.2.4- kontrollorganer og sentrale begreper knyttet til hvitvasking.....	22



3.	Eiendomsmegleres rutiner.....	25
3.1	Kundetiltak.....	25
3.1.1	Forenklede Kundetiltak.....	26
3.1.2	Forsterkede kundetiltak.....	27
3.1.3	Løpende oppfølging .....	27
3.2	Undersøkelsesplikten .....	28
3.3	Rapporteringsplikten .....	28
3.3.1	MT-rapport.....	29
4-	metode .....	32
4.1	Samfunnsvitenskapelige metoder .....	32
4.2	Valg av metode .....	33
4.3	Forskningstilnærming og forskningsdesign .....	35
4.3.1	Valg av Forskningstilnærming.....	35
4.3.2	Valg av forskningsdesign.....	36
4.4	Intervju som datainnsamling.....	36
4.4.1	Valg av intervju type .....	37
4.4.2	Utvalg .....	37
4.5	Vurdering av intervju.....	40
4.6	Kvaliteten av undersøkelsen.....	40
4.6.1	Validitet.....	41
4.6.2	Relabilitet .....	41
4.7	Forskningsetikk .....	42
5.	Analyse og drøfting av datainnsamling.....	43
5.1	Opplevelsen av hvitvasking reglementet .....	43
5.2	Vurdering av eiendomsmarkedet som arena for hvitvasking .....	44
5.3	Undersøkelse og rapportering av mistenkelige tilfeller.....	46

5.4 Kundetiltak, rutiner og oppfølging .....	47
5.5 Avslutningsvis. ....	49
6. Konklusjon .....	51
6.1 Videre forskning.....	53
Litteraturliste.....	55
Vedlegg.....	60
Vedlegg 1- Intervjuguide .....	60
Vedlegg 2- informasjonsskriv.....	62

## Figuroversikt

Figur 1: Henet fra FATF, 2018, three stages of money laundering. s.17.....	21
Figur 2: Oversikt over innsendte MT-rapporter. Hentet fra Økokrim.....	30

## Tabelloversikt

Tabell 1: intervjuobjekt.....	39
-------------------------------	----

## 1.1 Bakgrunn for problemstilling.

Hvitvasking utgjør i dag en trussel mot både den nasjonale, og internasjonale økonomien, og det har blitt en større belastning for rettssystemet. Problemet blir mer krevende å avdekke ettersom betalingsmidler blir mer skjulte og verden er blitt mer globalisert.

Hvitvasking handler om å føre ulovlig tjente midler inn i den legale økonomien, dette skjer for å skjule opprinnelsen til utbytte fra straffbare handlinger (finanstilsynet, 2022. s.3)

Hvitvasking er i dag er ett svært omfattende samfunnsproblem. Midlene som skal hvitvaskes kan ha opprinnelse fra en rekke ulike kriminelle handlinger. Ved at disse føres inn i det regulerte marked, svekker dette finansielle institusjoner og folk i samfunnet. Hvitvasking kan skje gjennom straffbare handlinger som ran, korrupsjon, narkotikahandel og skattesvik.

(Økokrim, 2021). Hvitvasking er straffbart uansett om den som utøver handlingen kjenner til at selve handlingen er ulovlig eller ikke. Så lenge utøveren burde kjenne til disse forholdene vil vedkommende stå ansvarlig for sin handling i sin helhet etter hvitvaskingsregelverket.

(Økokrim, 2021)

I følge EBA (European bank authority) hvitvaskes rundt 3-5% av verdens BNP, som utgjør et sted mellom 715 milliarder og 1,87 milliarder euro årlig. (EBA, 2022). Gjennom en årrekke har vi økt handelen mellom landegrenser og gjort det mer tilgjengelig å flytte penger mellom land. Dette har vært med på å øke omfanget av hvitvasking nasjonalt i Norge, til tross for at vi har et godt regelverk innad i landet.

I finanstilsynets rapport for 2023 som omhandlet risikovurdering for hvitvasking og terrorfinansiering, har de nå oppjustert eiendomsmarkedet til "betydelig" i dens risiko for å være ett markedet som misbrukes i forbindelse med hvitvasking. (finanstilsynet, 2022, s.6)

Som eiendomsmegler står man som mellommann i kjøp og salg av eiendommer.

Eiendomsmarkedet involverer store økonomiske summer som flytter seg over relativt kort tid. Dette er hovedgrunnen til at markedet er en attraktiv plass for hvitvasking. Norge er i tillegg blitt ett land som er mer aktuell for hvitvasking, også for utenlandske kriminelle.

Boligprisene har i mange år vist seg til å være jevnt stigende. Beskatningen av eiendommer i

landet har vært gjennom tidligere år vist seg til å være håndterbart og vi har hatt ett forutsigbart politisk system. (Bergem, 2021) Eiendomsmeglere, meglerforetak, medhjelpere og advokater med, tillatelse til å drive eiendomsmegling skal gjennom sin utøvelse av arbeid, jobbe med forebygging og forhindre at transaksjonene som skjer gjennom eiendomshandlene, ikke involverer midler knyttet til straffbare handlinger eller skjer som ett ledd av en handling. (finanstilsynet, 2022, s.3). Eiendomsmeglere er etter hvitvaskingsloven §4-2 (d) regulert av lovverket. Dette gir eiendomsmeglere en plikt til å identifisere sine kunder og gjøre kjennskap til alle kunder som er involvert i deres salg. Dette gir meglere ett større samfunnsansvar enn å "bare" skulle skape en trygg handel av bolig mellom kjøper og selger.

## 1.2 Formål

Gjennom praksis i Stray&co eiendomsmegling vil jeg erfare hvordan man i utøvelse av bruktboligsalg og salg av næringsseiendom får ett forhold til hvitvaskingsarbeid i møte med både private og profesjonelle aktører.

Formålet med denne oppgaven er å finne ut av i hvor stor grad eiendomsmeglere blir påvirket av rutiner knyttet til lovene som involverer utøvelsen av megleryrket i hvitvaskingsloven. Gjennom utførelsen av oppgaven vil jeg få praktisk og teoretisk kunnskap om risikovurderingen av kunder, oppfølgingen og vurderingene gjennom salgsprosessen utgjør en stor del av jobben. Jeg vil gjennom sammenlikninger av andre yrker, regulert av hvitvaskingsloven og organer som er med på å påvirke lovens bruk, få ett innblikk i om viktigheten av loven er representativ for risikoen av selve samfunnsproblemet.

Ved endt utdanning vil dette gjøre meg klokere på eiendomsmeglerens arbeid knyttet til å avdekke økonomisk kriminalitet og forstå viktigheten i å kjenne til kundene som er involvert i arbeidet vårt.

## 1.3 Problemstilling

For å komme frem til formuleringen av problemstillingen som kan representere det jeg har lyst til å få frem i oppgavens helhet har jeg for meg selv tenkt over noen punkter som skal legge grunnlag for retning;

- Hvordan er organiseringen av ansvarfordeling og opplæring knyttet til hvitvasking i meglerforetaket jeg har praksis i?
- Hvilke rutiner har meglerforetaket knyttet til risikovurdering av kunder?
- Hvordan er risikovurderingen til meglerforetaket sammenlignet med yrker som også er vurdert til «betydelig» i yrkets eksponering for hvitvasking?

Gjennom å ha vurderinger ut ifra bakgrunn og ønsket kunnskap ved oppgavens ende har jeg kommet frem til følgende problemstilling:

**«Hvordan underordner eiendomsmeglere seg etter hvitvaskingsloven i deres utførelse av yrket?»**

For å utføre denne oppgaven vil jeg gjennomføre en 3 ukers praksis, i uke 7,8 og 9, 20204 i meglerforetaket Stray&co eiendomsmegling, og gjennomføre forskningsarbeid.

## 1.4 Avgrensninger

Hvitvasking er ett stort tema som omfatter mange forskjellige måter å vurdere på og ulike utøvelser av lovverket knyttet til de ulike yrkene som blir berørt. Jeg vil i min oppgave fokusere på rutinene knyttet til megler yrket.

Gjennom min praksis vil fokusområdet i all hovedsak være bruktbolig salg, og salg av næringseiendom. Dermed vil jeg ikke skrive noe om blant annet tvangssalg, landbrukssalg og utleiemegling.

Hvitvaskingsloven heter formelt «lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering». Jeg har velger i min oppgave å sette søkelys på hvitvasking, og vil se bort fra den delen som omhandler terrorfinansiering.

## 1.5 Begrepsforklaringer

### 1.5.1- Eiendomsmegler.

En eiendomsmegler er en profesjonell person som opptre i en mellommannsrolle mellom en kjøper og selger, i kjøp og salg av eiendom. Eiendomsmevlere skal i krav fra finanstillsynet være lisensierte, som innebærer at de må ha ett godkjent meglerbrev med bakgrunn av en utdanning fra godkjent utdanningsinstitusjon. Eiendomsmevlere opptre i ett eiendomsmarked enten det gjelder salg av bruktbolig, næringseiendom, landbrukseiendom, tvangssalg eller utleie. Alle eiendomsmevlere er regulert av eiendomsmevlingsloven

### 1.5.2- Eiendomsmevlingsloven.

Eiendomsmevlingsloven er i følge lovdata.no "en norsk lov som skal legge til rette for at kjøp og salg av fast eiendom ved bruk av en mellom, en eiendomsmegler, skjer på en sikker, ordnet og effektiv måte, og at både kjøper og selger mottar upartisk bistand." (lovdata, 2023). Lovverket regulerer eksempelvis hvordan virksomheter kan drive eiendomsmevlings og når det enkelte meglerbrev kan utleveres til en megler.

### 1.5.3- Fagansvarlig.

I følge eiendomsmevlingsloven §2-9 (2) stilles det krav til at alle meglerforetak har en fagligleder i bedriften. Denne personen må ha ett meglerbrev, altså gjennomført meglerutdanning og 2 års fullmektigperiode, eller gjennom advokatbevilgning. Den fagansvarlige har ansvar for at meglerforetaket drives i samsvar med lover og regler.

#### 1.5.4- Norges eiendomsmeglerforbund (MNEF).

Norges eiendomsmeglerforbund er ett fagforbund for dem som driver eiendomsmegling etter godkjenning fra finanstilsynet. I følge nef.no "bygger forbundet kompetanse, ivaretar medlemmenes rettigheter og er bransjens talerør overfor media og myndigheter" (nef.no, 2024)

#### 1.5.5- Eiendom Norge

Eiendom Norge er bransjeorganisasjonen for norske eiendomsmeglerforetak. (Eiendom Norge, 2023). Eiendom Norge jobber stort sett med å sette rammer for eiendomsmeglerbransjen. De samarbeider tett med reklamasjonsnemnder, for at boligkjøp skal bli så sikkert som mulig for norske forbrukere.

#### 1.5.6- PEP- politisk eksponert person

En politisk eksponert person er innenfor økonomi og finans ett begrep som brukes om personer som er ekstra utsatt eller aktuelle for å være del av hvitvasking eller økonomisk kriminalitet. Dette kan være personer i stillinger som statsoverhode, regjeringssjef, ministerposter, personer sittende på stortinget. (hvvl, 2023)

## 2. Teori

I denne delen av oppgaven ønsker jeg å utdype ulike teori som jeg mener er relevant å få en forståelse for før jeg skal løse problemstillingen. Jeg har i hovedsak tatt utgangspunkt i lærebøker, lovtekster, forskrifter og teori utarbeidet fra bransjen. Jeg har også måtte bruke

en del offentlig informasjon fra myndigheter og organer, som kontrollerer og har innvirkning på hvordan regelverket og standarden rundt hvitvasking er.

## 2.1- Rollen til en eiendomsmegleren

### 2.1.1 Eiendomsmegleryrkets historie

Eiendomsmegleren har hatt en rolle i kjøp og salg av boliger i mange år i Norge. Det å bistå som en mellommann i salgsprosesser har vært ett yrke som har funnet sted ved flere sammenhenger. Læreboken i praktisk eiendomsmegling 1 sier «den første kjente megleren vi kjenner navnet på i Norge, er Hans Fort. Den 7.juli 1641 fikk han bevilgning av kongen til å være megler i Bergen.» Videre sies det at «Meglere skulle formidle mellom kjøpemenn. Virksomheten gjaldt i førsterekke om omsetning av handelsvarer og verdipapirer, samt salg og befraktning av skip.»<sup>1</sup> Megler yrket var den gang omtalt som ett veldig privilegert yrke, hvor de som var utnevnt av høyere makter hadde enerett på å selge boliger i en slik mellommann rolle. (Bråthen & Solli, 2016, s.13)

Megleryrket har fra dens start alltid hatt ett dårlig rykte. Dette skyldes at flere av meglerne ikke hadde nok faglig kompetanse og forutsetninger for å opptre som en objektiv mellommann. I 1931 kom myndighetene med bestemmelser som skulle være med på å gi eiendomsmeglere plikter som de måtte levere innenfor. Her stilte de blant annet krav til at virksomhetene som skulle drive megling, skulle legge til grunn sikkerhet som skulle sikre at kunder ikke tapte penger dersom megler gjorde feil. Fra her ble det også bestemt at det er de offentlige myndigheter som ga hver enkelt megler mulighet til å utøve yrke. Men det var fortsatt ingen krav til formell utdanning. (Bråthen & Solli, 2016, s.13)

Eiendomsmeglerbransjen gikk gjennom tøffe år i etterkrigstiden og frem til tidlig 1980-tallet. Myndighetene hadde i den tid innført en streng prisregulering som var med på å skape lange køer på boligsalg. Da var det altså staten som bestemte en slags «øvre takst» på hvor mye en bolig kunne selges for. Dette gjorde at boligutbygging ble mindre lukrativt og bolig i Norge



ble ett knapphetsgode. (Bråthen & Solli, 2016, s.14/15) I og med at megleryrket er drevet at omsetning av eiendom førte dette til at rekrutteringen til bransjen, samt arbeidene meglere sank betraktelig. I og med at de lovregulerte salgsprisene var lave kontra bygge kostnadene skjedde det mye handler utenfor myndighetene og meglers kontroll, hvor kjøper og selger lagde egne kjøpskontrakter, men det ble betalt ukjente store summer utenfor kontrakten (Bråthen & Solli, 2016, s.15.)

De fleste av disse reguleringene av pris forsvant gjennom årene på 1970 og 1980-tallet. Dette førte til at omsetningen av boliger steg mot ett mer normalt nivå, som førte til at meglere fikk ett større marked å jobbe med. Et høydepunkt i bransjens historie var i 1986 da det ble etablert den første høyskolen for eiendomsmeglere.(Bråthen & Solli, 2016, s.16) Dette skulle være med på å gi mer faglig kompetanse til bransjen. Det kom i 1989 bestemmelser som utfordret meglerens opplysnings og undersøkelsesplikt, som da stilte krav til eiendomsmeglers faglige nivå, og det kom krav til at foretak skulle ha en faglig leder med eiendomsmeglers brev. Grunnet strengere krav og en mer profesjonalisert bransje ble det stilt strengere krav til utdanningsinstitusjonene. (Bråthen & Solli, 2016, s.17). Norge hadde i årene mellom 1988-1993 vært gjennom tuffe år med lav konjunktur. (Norges Bank, 2018). Dette var på grunn av vi hadde hatt mange år med en voldsom vekst på utlån, samtidig som det skjedde flere praktiske endringer i banksektoren. Dette ga også utslag på eiendomsmeglerbransjen. Prisene på boliger sank betraktelig som også førte til at omsetningen av boliger stagnerte (Bråthen & Solli, 2016). Så fort boligomsetningen tok seg opp i årene etter 1993 ble det stor rekruttering i bransjen. Det skjedde også en positiv utvikling i megler virksomhetene som var i en stadig vekst. Det ble større og mer konkurranse i bransjen. Det ble også mer samhandling mellom økonomiske institusjoner. Flere foretak ble faglig sterkere etter at mange inkluderte egne ledd i bedriften som jobbet med kvalitetssikring.

Siden tidlig av 2000-tallet har det vært etablert høye boligpriser og en sterk prisvekst i boligmarkedet. Dette har ført til en jevn økning i eiendomshandler og ført til at eiendomsmegleryrket har blitt en mer forutsigbar arbeidsplass med tanke på tilgang til arbeid og etterspørselen (Bråthen & Solli, 2016, s.19). I 2007 trådte det i kraft en helt ny eiendomsmeglingslov som skapte en stor endring i bransjen og meglerens rolle i samfunnet. Etter dette kom det bestemmelser om blant annet budgivning, dokumentering, reklamasjon

og praksis knyttet til oppdragsinngåelse (eiendomsadvokater, 2008). Det kom også krav i 2010 om at alle som skulle jobbe som eiendomsmegler måtte være utdannede.

### 2.1.2- Formål med jobben

«Formålet med eiendomsmeglertjenesten er normalt at eiendomsmegler skal arbeide for at handel blir sluttet på vilkår som er best mulig for oppdragsgiver, samtidig som eiendomsmegler skal opptre med omsorg for både selger og kjøper» (NEF, 2018).

Eiendomsmegler skal altså i sin mellommannsrolle veilede og rådgi både kjøper og selger om hvordan forholdene er knyttet til eiendomsoverdragelsen de er med på. Megler skal kunne hjelpe med både planlegging og gjennomføring av salget. Dette inneholder ting som innhenting av opplysninger fra det offentlige, lage salgsoppgaver, markedsføre boligen, holde visninger og budrunder, kontrollere finansiering, kjøpekontrakt og alt som har med oppgjøret med salget.

Eiendomsmeglere skal arbeide etter etiske retningslinjer og etter, bransjenormer og lovpålagte reguleringer. Målet er at arbeidet meglere gjør, foregår på en lovlig og sikker måte.

### 2.1.3- Etikk i megleryrket

Ved siden av lovene eiendomsmeglerne må følge gjennom lovverket, har også Norges Eiendomsmeglingsforbund dannet etiske regler og bransjenormer om hvordan eiendomsmeglere skal opptre. Bransjenormene kan i flere tilfeller oppleves som strengere enn eiendomsmeglingslovens krav (Bråthen & Skumsrud, 2019, s. 16).

Norges eiendomsmeglingsforbund sier generelt i §1 at:

«Medlemmer av Norges Eiendomsmeglerforbund skal i sin virksomhet opptre korrekt, hederlig og i samsvar med god meglerskikk. God meglerskikk er å utføre megleroppdrag i overensstemmelse med den oppfatning av etiske og faglige prinsipper som til enhver tid er alminnelig anerkjente og praktisert av dyktige og ansvarsbevisste utøvere av yrket.

Medlemmene plikter å overholde de til enhver tid gjeldende lover og regler for eiendomsmegleryrket.» (NEF, 2018)

Det nevnes også i §7 at «Medlemmene skal følge et atferdsmønster som skaper tillit og respekt utad.» (NEF, 2018)

## 2.2 Hvitvasking

### 2.2.1 Hva er hvitvasking.

«Hvitvasking er handlinger som på ulike måter bidrar til 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, 2021)

Hvitvasking omhandler ikke bare ett motiv av egeninteresse av eiendelene. De kan enten hvitvaske utbytte som ett resultat av egne straffbare handlinger (selvvasking), eller av andres interesse. Visjonen med det å hvitvaske handler til slutt om å få disse ulovlige tjente midlene inn i den regulerte økonomien.

### 2.2.2- Hvitvasking som ett samfunnsproblem

Hvitvasking har vært ett eksisterende samfunnsproblem i lang tid. Ifølge ett dokument fra FN kommer det frem at selve fenomenet hvitvasking kom til syne i USA allerede på 1920-tallet. Dette skjedde i forbindelse med at folket styrket flere virksomheter for å skjule opphavet av straffbare midler. (Rui, 2012. s.30)

Hvitvasking som er dirkete oversatt fra ordet «moeny laundring» sies å komme fra tidligere mafia, Al Capone etter hans drift av vaskerier rundt om i USA på 1930-tallet. Forløpet med dette var at han bedrev ulovlig salg av alkohol for å så kjøpe opp vaskerier og sette pengene inn der. Altså han skjulte det ulovlige utbytte han gjorde i salg av alkohol i vaskeribedriften.

(Rui, 2012. s.31).

USA var banebryteren når det kom til å ulovliggjøre og kriminalisere hvitvasking. I 1970 vedtok landet det første lovverket som hadde til formål å motarbeide hvitvasking. (Rui. 2012. s.31). I norsk rettssystem har regelverket rundt hvitvasking eksistert i over 30 år. Det første vi så til av bestemmelser om hvitvasking i norsk rettssystem var da det ble tatt inn som en del av finansieringsvirksomhetsloven §2-17 i dens oppdatering i 1992. (Rui. 2012. s.31). Etter at antihvitvasking arbeid stadig kom mer i søkelyset, ønsket departementet å gjøre det enklere praktiserende for retthjelpere å forholde seg til de krav som stilles i forhold til søkelyset om implementeringen med hvitvaskingsarbeidet. Derfor kom det i 2003 en hvitvaskingslov, som var starten på en tydelig ramme for hvordan virksomheter kan innrette seg rutiner til antihvitvasking. Loven ble deretter erstattet av en oppdatert utgave i 2009, som videre oppdaterte seg til den loven vi forholder oss til i dag, som senest ble oppdatert i 2018. (advokattilsynet, 2021.)

### **Utslag på bedrifter**

Finansielle bedrifter som f.eks. bank og eiendomsmeglere er avhengig av at systemene er trygge og at pengene som går der, er det mulig å ha kontroll på. Dette er fordi pengene som sirkulerer i sektorene er eid av private personer, og står på deres private bankkontoer eller klientkontoer. Dette krever tillit fra kundene til bedriftene og det finansielle systemet som pengene deres sirkulerer i. Dårlig tillit til bedriftene og systemene vil resultere i at meglerforetak vil få en utfordring med å tjene penger.

Dersom profesjonelle aktører finnes skyldige i å hvitvaske penger vil dette i alle tilfeller gi store konsekvenser. (Økokrim, u.å.d.). Dette følger med juridiske straffer, men også ett mer tyngende rykte. I Norge kan hvitvasking i strengeste tilfelle kunne gi fengselsstraff på inntil 15år, i tillegg til strenge bøter. En annen negativ effekt bedriften vil kunne få er at deres rykte i markedet blir veldig negativt omtalt. Mange selskaper innenfor næring og tjeneste er avhengig av kunder og at kundene har tillitt til deres bedrift. Resultatet av eventuelle negative presseomtaler og hvordan andre kunder omtaler bedriften vil kunne være ødeleggende for aktiviteten i bedriften. (McDowell, 2001)

### **Utslag på økonomien**

Hvitvasking har opp igjennom årene hatt flere stygge eksempler på hvor ting har gått galt som har gitt utslag på økonomien. Et eksempel på dette er Barings bank som var en svært sentral bank i Storbritannia, denne gikk konkurs i 1995 og The European Union Bank. (McDowell, 2001). For å etablere og holde ett så vellykket finansielt system som mulig, er vi som kunder og samfunn avhengig av forutsigbarhet. Vi skal ha tillitt til systemer vi setter våre penger inn i og de vi overlater våre penger til. Da vil det å ha trygge banker og valutaer i landet være ett unikum. Hvitvasking av penger resulterer i en svekket konkurranse i markedet. Handlinger hvor en stor pengesum blir satt over til en bank, og deretter uten forvarsel blir de tatt ut eller overført til en annen konto, er ett eksempel som vil gi store ringvirkninger på likviditet.

Siden hensikten til bedrifter som hvitvasker penger er å få ulovlige midler inn i det regulerte markedet og ikke å skape profitt slik som hos andre bedrifter vil de ha en stor fordel med seg. De kan da fjerne aspektet om å skape konkurransedyktige priser, noe som gjør at disse bedriftene kan prise seg mye lavere sammenlignet med andre bedrifter. (Rui, 2012. s.31) Mindre velstående land vil ha større problemer knyttet til det å få kontroll over hvitvaskingen og skape gode systemer rettet mot dette. Dette skyldes at myndighetene har mindre midler til å bruke i deres anti-hvitvaskingsarbeid, noe som gjør markedet deres mer attraktivt å hvitvaske penger i for kriminelle. (Layton, J, 2021).

### **Utslag på samfunnet.**

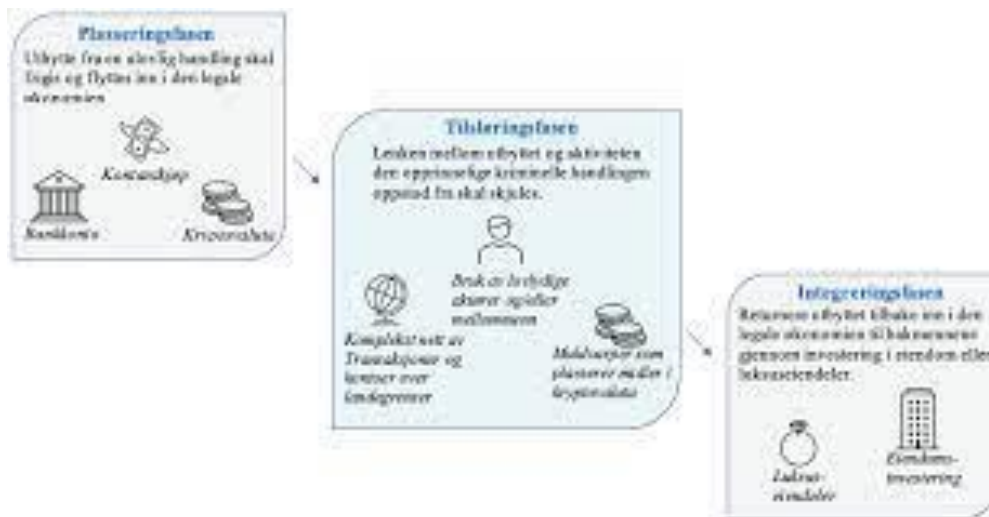
Dersom det i et samfunn etablerer seg en forventning til at det lønner seg å hvitvaske, vil dette være med på å skape en positiv holdning til kriminalitet i ett land. En annen svært negativ effekt det gir er at det skaper ulovlige tjente midler i omløp i landets økonomiske system, som institusjoner ikke har kontroll på, som videre kan bidra til flere straffbare forhold. Dette kan være eksempler som narkotikahandel, svindel og underslag som kan bidra til konkurser og økonomiske ødeleggelser. (hvitvasking., u.å.d). Dersom økonomisk kriminalitet og hvitvasking finner for mye sted i et samfunn, vil det skape en negativ sirkel, fordi det vil føre til at myndigheter må bevilge mer midler for å kjempe mot.

### 2.2.3 – Trefasemodellen.

For at de som bedriver kriminalitet, med motiv av å implementere ulovlige midler inn i den legale økonomien, må dette utføres uten å vekke mistanker. (Økokrim, 2019) Det finnes flere modeller og ulike forklaringer, hvor det gjøres forsøk på å forklare fenomenet med hvitvasking. Den mest brukte modellen når det kommer til dette er trefasemodellen. (Rui, 2012. s.24)

Modellen ble for første gang introdusert i USA i 2002, dette gjennom en rapport utført av landets sentralbank. Modellen gir en retning og forståelse av fenomenet hvitvasking, men har som mange andre modeller også med seg svakheter. Gjennom denne modellen får vi følge pengene fra der hvor de starter og implementeres i økonomien, og frem til slutten hvor pengene er integrert i økonomien. (Rui, 2012. s.25). Denne modellen viser ett eksempel på hvordan prosessen rundt hvitvasking vil foregå i de fleste tilfeller, men det betyr allikevel ikke at dette er standarden for hvordan all hvitvasking skjer, prosessen knyttet til hvitvasking trenger altså ikke nødvendigvis alltid å skje i denne rekkefølgen. (Rui, 2012. s.25). Det kan ved enkelte tilfeller skje ved at pengene må gjennom flere faser, og/eller at midlene må hvitvaskes opptil flere ganger for at midlenes opprinnelse ikke blir godt nok skjult. Allikevel vil vi si at operasjonen rundt hvitvasking i utgangspunktet er ganske lik selv om det finnes ulike vrier og måter. (Rui, 2012. s.25)

Modellen bygger på 3 ulike faser som hver representerer ett steg i midlenes hvitvasking. Baktanken med hver av de tre fasene vender alltid tilbake til motivet om å komme så langt og fort bort fra den opprinnelige straffbare handlingen.



Figur 1: hvitvaskingsprosessen

(FATF, 2018, three stages of money laundering. s.17)

### 1. Plasseringsfasen

Plasseringsfasen er det første stadiet i hvitvaskingsprosessen. I denne delen av prosessen blir midlene som er blitt oppnådd gjennom den straffbare handlingen først tatt inn i den lovlige økonomien og vist for det legale finanssystemet. (Rui 2012, s.29). For den kriminelle blir dette ofte regnet som den viktigste delen av hvitvaskingsprosessen. Dette er på grunn av at risikoen ved å introdusere ulovlige midler for det lovlige finansielle systemet er stor. Et eksempel for hvordan kriminelle handler rundt plasseringsfasen er at ulovlige midlene plasseres inn på en bankkonto. (Rui 2012. s.28).

### 2. Tilsløringsfasen

Tilsløringsfasen er det andre stadiet i prosessen. I denne delen av hvitvaskingen kommer vi tilbake til mye av hovedformålet med hvitvaskingen, som er å skjule midlenes ulovlige opprinnelse. Hvitvaskingen av midlene anses som «vasket» når midlene ikke lenger kan spores til dens ulovlige opprinnelse. Tilsløringen av midlene gjøres eksempelvis ved å investere midlene i bolig eller andre finansielle instrumenter som f.eks. aksjer eller kryptovaluta, eller flytte dem over til andre kontoer. (Rui, 2012. s.25)

### 3. integreringsfasen

i den siste delen av hvitvaskingen kommer integreringsfasen. I denne delen av hvitvaskingen er midlene ansett som «ferdig vasket» og den kriminelle har nå klart å skape ett illegalt tjent utbytte legalt ved å plassere dem, og tilsløre dem inn i det legale finansielle systemet. Når midlene er integrert, kan de brukes i de lovlige marked. (Rui, 2012. s.28)

#### 2.2.4- kontrollorganer og sentrale begreper knyttet til hvitvasking.

##### Regelverket

Det finansielle systemet, samt eiendomsmeglere er regulert av hvitvaskingsloven. Den siste revideringen av regelverket skjedde i 2018. Hvitvaskingsloven ble vedtatt i 2003 og trådte i kraft den 1.januar 2004. Vi hadde i tidligere år lært oss å forholde oss til rutiner knyttet til hvitvasking, med dette var det første egne regelverket Norge fikk direkte knyttet opp mot hvitvasking. (regjeringen 2004).

«Formålet med loven er å forebygge og avdekke hvitvasking og terrorfinansiering.»

(hvvl §1-1). Dette regelverket skal verne om det finansielle og økonomiske systemet vi har i Norge og samfunnet for å unngå at rapporteringspliktige brukes eller forsøkes brukt som ett ledd i hvitvasking.» (hvvl §1-2).

Hvitvasking og terrorfinansiering er straffbart og er også regulert av straffeloven.

Straffeloven §337 sier at: «For hvitvasking straffes den som yter bistand til å sikre utbyttet av en straffbar handling for en annen ved for eksempel å innkreve, oppbevare, skjule, transportere, sende, overføre, konvertere, avhende, pantsette eller investere det, eller 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» (straffeloven §337). Slik vi forstår hvitvasking etter hvitvaskingsloven kan man på samme måte se likheter til det strafferettslige i straffeloven §332, som går på heleri. Det betyr at både det å utføre arbeid for å sikre midler fra en straffbar handling (straffeloven



§337), samt det å få utbytte til seg eller til andre fra en straffbarhandling (straffeloven §332) ses på som en straffbar handling.

## **Økokrim**

«Økokrim er den sentrale enhet for etterforskning og påtale av økonomisk kriminalitet og miljøkriminalitet. Vi er underlagt Politidirektoratet og Riksadvokaten.» (Økokrim, u.å.d)  
Enheten startet i 1989 og er den viktigste organisasjonen for å skape motparter til å bedrive økonomisk og finansiell kriminalitet i Norge.

Økokrim arbeider med å:

- oppdage og avdekke profittmotivert utbytte. (Bråthen & Solli, 2016. s.222)
- Motta og analysere mistenkelige transaksjoner.
- Hjelp Norge og utlandske politi og påtalemyndigheter
- Være behjelpelig for andre myndigheter i landet, samt delta i internasjonalt arbeid.  
(Politiet, u.å.d)

## **EFE**

Enhet for finansiell etterforskning, forkortet (EFE) er en egen avdeling under Økokrim som behandler rapportene som omhandler mistenkelige transaksjoner.

Dette er rapporter som oppstår når eiendomsmeglere mistenker ulovligheter knytt til en eiendomstransaksjon, da vil en rapporteringspliktig måtte sende dette inn, hvor videre EFE gjør en vurdering om det foreligger noe kriminelt som politiet kan ta videre. EFE er en viktig enhet i kampen mot hvitvasking og terrorfinansiering, og regnes som Norges finansielle etterretningstjeneste og har ett direkte samarbeid med EU. (Økokrim, 2017)

## **Finanstilsynet**

Finanstilsynet er ett viktig myndighetsorgan som jobber med å etterleveringen og forbedring av lover og vedtak som foretas av regjeringen, finansdepartementet og stortinget.

Ifølge eiendomsmeglingsloven skal finanstilsynet jevnlig føre tilsyn på meglervirksomheter.

Finanstilsynet er ett organ styrt av finansdepartementet. Foretak og dem som skal utøve

eiendomsmegler yrket må søke om godkjenning til finanstilsynet for å få lov til å arbeide. (Bråthen & Solli, 2016. s.41) Den viktigste oppgaven til finanstilsynet er å følge med på at eiendomsmegler virksomheter og rapporteringspliktige i virksomhetene utfører sine oppgaver og har rutiner som skal implementeres i deres arbeid etter hvitvaskingsloven. (Bråthen & Solli, 2016. s.244). Konsekvensen ved brudd på reglene, som virksomhetene og de rapporteringspliktige reguleres etter, kan finanstilsynet kreve at det gjøres tiltak om retting, gebyrer og sanksjoner som f.eks. ledelseskarantene. (PST, 2020. s.68). Med dette er finanstilsynet med på å skape en stabil økonomisk utvikling i samfunnet og verne forbrukere fra kriminalitet knyttet til finansielle tjenester.

### **Financial Action Task Force**

FATF er en internasjonal samarbeidsgruppe som har som hovedmål å arbeide med å skape fungerende internasjonale tiltak i arbeid mot hvitvasking, samt å tilse at andre medlemsland også holder en standard som vurderer risikoen og kartlegger nye måter og jobber mot hvitvasking på. (hvitvasking.no, u.å.d). Samarbeidsgruppen ble etablert i 1989 av G7-landene og har den dag i dag delegasjoner fra mange land. (hvitvasking.no, u.å.d). Den norske delegasjonen er bestående av representanter fra politidirektoratet, justisdepartementet, utenriksdepartementet, finansdepartementet, finanstilsynet og økokrim. FATF har sammen skapt 40 ulike anbefalinger for hvordan praksisen av arbeidet mot hvitvasking skal foregå. Med hjelp av disse 40 anbefalingene utarbeidet av FATF og de nasjonale kravene til etterlevering av disse standardene, danner dette ett grunnlag for regimet av hvitvasking på internasjonalt nivå i Norge. (PST, 2020. s.63)

## 3. Eiendomsmegleres rutiner.

Eiendomsmeglerforetak har i sitt arbeid ulike tjenester som å bistå med salg av bolig, bistå med kjøp av bolig, verdivurdering av eiendom, befaring av eiendom, kontraktsforhandlinger ved kjøp/salg av eiendom. Alle disse tjenestene bidrar til at store pengesummer forflyttes fra en konto til en annen. Av denne grunn ønsker finanstilsynet at alle tjenester en eiendomsmegler utfører i sitt arbeid, skal reguleres av hvitvaskingsloven. (finanstilsynet, 2022). I denne delen av oppgaven ønsker jeg å se på de ulike oppgavene og rutinene eiendomsmegleren har som krav fra rettslige instanser, og instanser som setter normative regler for deres arbeid og hvordan de utfører dette.

### 3.1 Kundetiltak

Lov om tiltak mot hvitvasking kapittel 4 er delt inn i to deler. Den første delen av kapittelet omhandler hvvl §9 - §23, denne forteller oss om reglene i forhold til kundetiltak som stilles til den rapporteringspliktige. Den andre delen av kapittelet omfavner lov §24, som vi vil se på senere i oppgaven.

Hovedformålet med å etablere kundetiltak er at eiendomsmeglere skal kjenne sine kunder, i det de utfører arbeide og tar med kundene i oppdrag. Når kundeforholdet skapes skal eiendomsmegleren identifisere kunden med personlige opplysninger, se hvilke tjenester kunden skal benytte seg av og omfanget av kundeforholdet. Dette er i dag ett veldig kjent prinsipp i arbeidet mot hvitvasking som kalles kjenn-din-kunde, som skal hjelpe meglere og andre utøvende i finansielle bransjer til å identifisere mistenkelige kunder. (Bråthen & Solli, 2016. s.224)

Eiendomsmegler er pliktig i sitt arbeid til å foreta kundekontroll ved etablering av ett nytt kundeforhold. Reglene om kjøp og salg av fast eiendom sier at ett kundeforhold mellom megler og oppdragsgiver skjer når det er tegnet en oppdragsavtale, jfr. Eml §6-4. Så snart dette er tegnet skal det snarest mulig foretas kundetiltak. (Bråthen & Solli, 2016. s.224). Ved oppnåelse av god kundekontroll og kjennskap til de som tar del i oppdrag kan

eiendomsめglere lettere iverksette tiltak dersom det oppstår mistanke om hvitvasking.

(Finans Norge, 2023)

Når Eiendomsめgler setter i gang kundetiltak i starten av kundeforholdet er forståelsen av midlenes opprinnelse veldig viktig i vurderingen av mistenklige transaksjoner. Dette er viktig i arbeidet meгler gjør i den løpende oppfølgingen av kunden for å kontrollere at transaksjonene er i samsvar med opplysningene som er innhentet om midlenes opprinnelse. (Finanstilsynet, 2023). I dannelsen av kundeforholdet er det å bekrefte kundens identitet et absolutt, dette gjelder både for kunden som midlene flyttes, fra men også om dem som kjøper/selger på vegene av kunden. Megler skal fortløpende vurdere risikoen i kundeforholdet ved å gjennomføre en risikobasert kundekontroll som skal legge grunnlaget for om det kreves at det gjennomføres forsterkede eller forenklete kundetiltak.

Gjennomføring av kundekontroll

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

(Eiendom Norge, 2016.)

### 3.1.1 Forenklete Kundetiltak

Dersom risikoen for hvitvasking kan vurderes som lav, kan det gjennomføres forenklete kundetiltak. (finanstilsynet, 2023). Disse tiltakene kan gjennomføres dersom eiendomsめgler på grunnlag av en konkret vurdering mener det kan med bakgrunn av innhentet informasjon redusere omfanget av kundetiltak. (finanstilsynet, 2023). Dersom det skulle oppstå noen form for mistanke om hvitvasking kan ikke forenklete tiltak gjennomføres, jfr hvvl §16(1).

Eksempler på forenklete kundetiltak er:

- mindre omfattede tiltak for å bekrefte reelle rettighetshaveres identitet.
- Mindre omfattede tiltak for å handle på vegne av en kunde.

- Megler unnlater ytterlige undersøkelser knyttet til formål og grunn ved ett kundeforhold.
- Megler gjennomfører sjeldnere løpende oppfølging en han ville gjort med en på høy risiko.

### 3.1.2 Forsterkede kundetiltak

Dersom risikoen for hvitvasking på andre siden kan vurderes som høy skal megler øyeblikkelig sette i gang forsterkede tiltak. Da skal megler og virksomhet sette i gang tiltak som forbedrer kjennskap til deres kunde og formålet inngår som kundeforhold og, hva hensikten er med oppdraget. (finanstilsynet, 2023). Eiendomsmegler skal i tillegg igangsette nødvendige kundetiltak som er regulert i hvitvaskinsloven §12 - §15. Hvilke kundetiltak som må forsterkes eller settes i gang må man vurdere utifra situasjonen. Eksempler hvor eiendomsmegler kan forsterke kundetiltak kan være når kundeforholdet mangler kontekst og de formål som det skulle ha, eller om trasaksjonene er veldig komplekse eller store. F.eks. dersom midlene overføres fra andre kontoer enn kjøpers egne konto.

Eksempler på forsterkede tiltak

- Innhente ekstra opplysninger knyttet til kunden som for eksempel yrke eller formues forhold.
- Gjøre seg mer kjent med formålet til kundeforholdet mellom kjøper og selger.
- Finne informasjon om midlenes opprinnelse.
- Finne informasjon om årsaken til ett eventuelt planlagt salg, eller ett salg som skal gjennomføres.

(Finanstilsynet, 2023)

### 3.1.3 Løpende oppfølging

Ifølge hvitvaskingsloven §24 stilles det krav til løpende oppfølging av kundeforholdet. Dette krever at megler overvåker, eller nærmere bestemt jevnlig følger med på transaksjoner som gjennomføres i kundeforholdet. Det skal kontinuerlig gjøres vurderinger til kundetiltak

gjennom kundeforholdets eksistens. (Bråthen og Solli, 2016. s.225) Dersom det oppstår mistenkelige hendelser under oppdraget må det gjennomføres forsterkede tiltak og dersom kundetiltak vises å ikke kunne gjennomføres blir megler nødt til å stanse kundeforholdet.

Formålet med å ha en løpende oppfølging er at megler skal identifisere eventuelle endringer og mistanker hos kunden.

### 3.2 Undersøkelsesplikten

Eiendomsmegler skal etter eiendomsmeglingsloven §6-7 overholde sin undersøkelsesplikt under utførelse av sine oppdrag. Når det kommer til hvitvasking gjelder dette dersom megler eller virksomheten under oppdraget oppdager at midlene som er i omløp kan ha tilknytning til hvitvasking. (finanstilsynet, 2023). Det skal i virksomheters anti-hvitvaskingsarbeid være etablert en lav terskel for å foreta nærmere undersøkelser dersom det oppdages mistenkelige ting.

Hvitvaskingsloven §25 forteller oss at så fort en rapporteringspliktig, altså eiendomsmegler, oppdager noe i oppdraget som faller utenfor deres kjennskap til kunden, formålet for kundeforholdet eller at en transaksjon får en uvanlig vending, skal det snarest foretas nærmere undersøkelser.

### 3.3 Rapporteringsplikten

I etterkant av at eiendomsmegler har foretatt nærmere undersøkelser knyttet til eventuelle mistenkelige forhold under utførelsen av oppdrag, og om det da skulle vise seg at det finnes grunnlag for det, skal rapporteringsplikten overholdes.

Eiendomsmeglere har etter eiendomsmeglingsloven §6-7 også en opplysningsplikt i deres utførelse av oppdrag. Når det kommer til hvitvasking, vil det etter hvitvaskingsloven §26, være hvitvaskingsansvarlig i virksomheten som skal rapportere de mistenkelige forhold videre til økokrim. Denne rapporteringen er ett arbeid som ikke kan delegeres til andre i

virksomheten. (finanstilsynet, 2023). Ved rapportering av mistenkelige forhold til økokrim følger det med taushetsplikt ovenfor den det rapporteres om, og eventuelle tredjepersoner i saken, som blant annet at:

- Det gjøres undersøkelser knyttet til hvitvasking.
- Det er gitt opplysninger om dem til økokrim som legger grunnlag for undersøkelser.
- Det er satt i gang eventuell etterforskning mot dem.

(finanstilsynet, 2023)

### 3.3.1 MT-rapport.

En MT-rapport er en rapport om en mistenkelig transaksjon. Dette er en utarbeidelse som den rapporteringspliktige, eller hvitvaskingsansvarlige gjør i forbindelse med at oppdragstaker avdekker mistenksomhet om hvitvasking. Disse rapportene sendes inn til økokrim, som videre sender dem til Enheten for finansiell etterretning (EFE) som analyserer disse. (økokrim, 2018.). Som nevnt tidligere skal det ikke opplyses om at det er sendt inn en MT-rapport. Dette er fordi når vi finner grunnlag for mistanke knyttet til en transaksjon, sender vi ikke inn en direkte anmeldelse mot dem som er motivet i saken. Det vi ønsker å oppnå med MT-rapporter er at det forhindres hvitvasking av penger. (økokrim, 2018). Mistenkte vil da ikke bli opplyst før det opprettes en straffesak.

I situasjoner hvor eiendomsmegler og rapporteringspliktig mener det finnes mistanker knyttet til transaksjonen, skal oppdraget imidlertid stanses inntil økokrim er oppdatert og har kartlagt. (finanstilsynet, 2023). Jfr, hvvl §27 (2) sier at om transaksjonen ses umulig å stanse, eller i et annet tilfelle, dersom det ved fordel for undersøkelsen av den mistenkelige transaksjonen rettet mot en person, er med på å gjøre undersøkelsene vanskelige skal økokrim varsles så snart transaksjonen er unnagjort slik at man kan oppnå kontroll. (lovdata, hvvl §27, 2018).

Terskelen for at eiendomsmeglervirksomheter skal kunne fullføre oppdrag med mistenkelige motiver, uten å varsle økokrim skal være høy. Ettersom at transaksjonene som gjennomføres

i ett bolig salg kan kontrolleres. Dersom virksomheten skal gjøre slike beslutninger må det være etablert gode rutiner for gjennomførelsen. (finanstilsynet, 2023)

Virksomhetsområde	2019	2020	2021	2022	2023
Advokater m.fl.	24	33	16	24	23
Andre jf. Hv-loven §4	198	355	543	1 129	929
Banker	7 604	8 541	11 045	13 703	17 869
E-pengeforetak	25	23	14	13	294
Forsikringselskap	259	306	320	409	386
Meglere	979	1 154	1 848	2 151	2 359
Regnskapsførere	57	92	104	119	138
Revisorer	46	57	41	74	71
Verdipapirforetak mv.	9	11	16	33	15
Virksomhet for betalingsformidling	2 338	2 131	2 566	2 127	1 620
<b>SUM MT-rapporter</b>	<b>11 539</b>	<b>12 703</b>	<b>16 513</b>	<b>19 782</b>	<b>23 704</b>

Figur 2: statistikk MT-rapporter fra de rapporteringspliktige (2019-2023), hentet fra

<https://www.okokrim.no/statistikk-mt-rapporter.549327.no.html>

Tabellen over viser antall meldte mistenkelige transaksjoner de siste 5 årene (2019-2023) fra alle yrker som etter Norges lov er rapporteringspliktige

. Vi kan se at antall innleverte rapporter har økt betraktelig blant alle rapporteringsplikter yrker, eiendomsめglere inkludert. (økokrim, 2023) Mye av grunnen til denne økningen kan være at det settes i stor grad lys mot hvitvasking både fra organer som driver anti-hvitvasking arbeid, men også fra meglерforumer.

Vi ser at både økokrim og finanstilsynet har ett økt søkelys på rapporteringen og kvaliteten på rapporteringen. Finanstilsynet har gjort seg mer synlig på arbeidsplasser, ved å jevnlig komme på besøk og foreta sjekker. Her vil de blant annet se på rutinene virksomhetene har til arbeid ved rapportering, og stille spørsmål dersom det er mangel på informasjon eller et



lite antall rapporter. (Økokrim, 2023). Både Norges eiendomsmeglingsforbund og Eiendom Norge har fått et økt søkelys på deres arbeid i å oppdatere oss meglere om hvitvaskingsarbeid. Dette har de gjort med bevissthet ettersom finanstilsynet oppjusterte bransjen i deres risikovurdering for 2021, hvor bransjen ble vurdert til en «betydelig» risikobransje. (Eiendom Norge, 2021)

## 4-metode

Metode forteller oss om hvordan en forsker jobber for å realisere ett mål, og hvordan forskeren jobber for å samle inn den nødvendige informasjonen for å oppnå det som han ønsker å drøfte. En empirisk forskning handler om å få inn nødvendig data, drøfte dette og tolke det. Metoden vi velger skal legge ett grunnlag for hvordan vi jobber for å få inn den data vi ønsker, dette skal utføres med åpenhet, grundig og systematisk. (Johannessen, Tufte & Christoffersen, 2011, s.25)

I denne delen av oppgaven ønsker jeg å beskrive mitt metodevalg i oppgaven. Dette ønsker jeg å vise gjennom å forklare litt generelt om hvilke forskjellige metoder vi har. Videre vil jeg vise hvordan jeg har gått frem for å finne de data jeg sitter igjen med.

### 4.1 Samfunnsvitenskapelige metoder

I samfunnsvitenskapelig metode skiller man mellom kvalitative og kvantitative metoder. Formålet med undersøkelsene vi gjør, er å skape ett inntrykk av menneskers meninger og deres forståelse knyttet til en sak eller tematikk. (Johannessen, Tufte & Christoffersen, 2011, s. 29). Kvalitativ metode er den forskningsmetoden vi bruker dersom vi ønsker å analysere kvalitative data. Dette er data som ofte inneholder mer tekst, kontra kvantitativ data som ofte inneholder mer analyser av tall. (Snl, 2023). Målet med å benytte oss av den kvalitative forskningsmetoden, er å komme mer i dybden på et tema, gjennom å gå nærmere inn på enkeltpersoner for å kartlegge den aktuelle tematikken eller problemstillingen vi har satt oss. (Johannessen, Tufte & Christoffersen, 2011, s. 29). Kvalitative metoder kan ofte være en styrke dersom man ønsker å undersøke ting man på forhånd ikke kjenner særlig godt til, eller som det finnes lite forskning på. (Johannessen, Tufte & Christoffersen, 2011, s. 103). Typiske metoder som benyttes for å gjennomføre en slik forskning på er gjerne gjennom å utføre dybde intervjuer, deltagende observasjoner eller fokusgruppe intervjuer.

Kvantitativ metode er den forskningsmetoden vi benytter oss av dersom vi ønsker å forske på kvantitativ data. Kvantitativ data vil ofte være observasjoner der vi analyserer tall eller andre mengdeparametre. (snl, 2023). Kjennetegnet på det å forske på noe med ett

kvantitativt forskningsdesign er å gå bredere ut, sammenlignet med det man gjør dersom man bruker ett kvalitativt forskningsdesign hvor man går mer i dybden. Kvantitativ metode er en styrke i en undersøkelse dersom det man ønsker å oppnå er ett tall på ett fenomen. (Johannessen, Tufte & Christoffersen, 2011, s. 27). Dette samler man normalt inn ved hjelp av verktøy som spørreskjema, der man lager tydelige spørsmål med oppgitte svaralternativer, slik at innhentet data kan sammenlignes. Dataen man sitter med etter å ha utført de statistiske metodene, som f.eks. spørreundersøkelse, kan presenteres med tabellanalyser. (snl, 2023). Styrken med en kvantitativ forskningsmetode er at man får samlet inn mye data som gir oss ett veldig representativt utvalg, sammenlignet med en kvalitativ forskningsmetode hvor man henvender seg til ett mye mindre utvalg.

## 4.2 Valg av metode

Formålet med denne oppgaven er å finne ut av i hvor stor grad eiendomsmeglere blir påvirket av rutiner knyttet til lovene som involverer utøvelsen av megleryrket i hvitvaskingsloven. Når jeg skal velge hva slags metode som skal ligge til grunn, er problemstillingen jeg har satt meg avgjørende. Problemstillingen jeg har satt meg for oppgaven, er å se på i hvilken grad eiendomsmeglere i dag underordner seg hvitvaskingsloven i deres utøvelse av yrke. Jeg har valgt å gjennomføre en praksisbasert bacheloroppgave. Ordlyden i denne oppgaven sier at jeg skal levere et selvstendig skriftlig arbeid knyttet til min praksis. Derfor vil jeg gjennom min praksis og med hjelp av min praksisplass være i kontakt med eiendomsmeglere forhøre meg og erfare hvordan de påvirkes av hvitvaskingsloven i deres arbeid.

Dersom vi skulle sett nærmere på f.eks. hvordan eiendomsmeglere vurderer viktigheten og alvorlighetsgraden av antihvitvaskingsarbeid, eller hvordan de vurderer eiendomsmegler bransjen som en risiko for hvitvasking kunne en kvantitativ forskningsmetode vært aktuell. Men vi hadde ikke på samme måte funnet ut at hvordan de jobber med dette, og hvor mye tid som tilbakelegges i arbeidet. Vi ville med hjelp av en kvantitativ metode sett mer overordnet på noe som skjer eller hvordan ett spesielt fenomen inntreffer, mens vi med

hjelp av en kvalitativ forskningsmetode ser mer på hvorfor ett fenomen skjer og hvordan man påvirkes av dette. (Johannessen, tufte & Christoffersen, 2011, s. 31)

I denne oppgaven vil det ikke bli naturlig å utføre generaliseringer med hjelp av statistiske tester, dette fordi problemstillingen ikke krever et bredt utvalg og mye data, men heller det å erfare hvordan ett yrke blir påvirket av ett fenomen. Av den grunn vil en kvalitativ forskningsmetode være mest naturlig å velge, ettersom dette gir meg muligheten til å analysere tanker bak svarene og mulighet til å få mer beskrivende svar. Det gir meg også muligheten til å kunne ta mer kontroll over spørsmål og informasjon jeg innhenter, med hjelp av oppfølgingsspørsmål og det å kunne se arbeidet som gjøres i praksis.

Ved hjelp av en kvalitativ forskningsmetode gjør dette at meglerne jeg intervjuer har mulighet til å styre egne svar, kontra det de ville gjort om man hadde sendt dem en spørreundersøkelse, hvor man har svaralternativer som allerede er satt. Jeg er med denne problemstillingen avhengig av at den jeg intervjuer selv kan gi en beskrivelse av hvordan de opplever det, det vil da være greit å ha ett muntlig språk, slik at de kan formulere og forklare deres mening om spørsmål og påstander.

Selv om det vil være fordelaktig å benytte seg av en kvalitativ forskningsmetode, vil det også følge med noen ulemper. Vi får naturligvis et mindre utvalg med oss, som fører til at vi i mindre grad har muligheten til å generalisere konklusjonene vi trekker, i like stor grad som vi ville gjort med hjelp av en kvantitativ forskning, hvor vi hadde fått ett mye større utvalg. (Johannessen, tufte & Christoffersen, 2011, s.134). Det å samle inn kvantitative data vil også være mye mer tidkrevende, da det å holde og samle inn lengre intervjuer krever planlegging både fra intervjuer og intervjuobjektet sin side.

## 4.3 Forskningstilnærming og forskningsdesign

### 4.3.1 Valg av Forskningstilnærming

Når vi skal forske på en problemstilling har vi to ulike tilnærminger når det kommer til utviklingen av teorien vi innhenter. Vi skiller mellom en induktiv og deduktiv tilnærming. Ved en induktiv tilnærming ønsker vi å undersøke og finne frem til teori med hjelp av å observere en problemstilling. F.eks. hvorfor selges det mindre hus? Ved hjelp av en deduktiv tilnærming er utgangspunktet det motsatte. Her eksisterer det allerede en teori som vi med hjelp av forskning ønsker å sjekke korrektheten i. f.eks. Nedgangen i boligsalg skyldes den høye renten. Vi ser da et vi med hjelp av en deduktiv tilnærming tester de etablerte teoriene vi har opp mot sannheten. Mens vi med en induktiv tilnærming bruker ett fenomen til å skape teorier. (Johannessen et al., 2011, s.55) Av den grunn vil det være avgjørende hva slags teori som allerede eksisterer knyttet til det problemet vi ønsker å løse med hjelp av problemstillingen.

Når jeg velger hvilken tilnærming jeg vil ha til forskningen, blir det første steget å se på om det allerede finnes og hvor mye teori det allerede finnes om det jeg ønsker å se nærmere på. Etter å ha utført en del søk etter litteratur og eksisterende teori, fant jeg ut at det ikke finnes mye litteratur knyttet til hvordan eiendomsmeglere blir påvirket av hvitvaskingsregelverket i utøvelsen av jobben de gjør. På grunnlag av at det finnes lite teori knyttet til problemstillingen min, styrker dette valget mitt med å velge en induktiv tilnærming. Da vil jeg i min bacheloroppgave gjøre egne undersøkelser knyttet til problemstillingen om, «hvordan hvitvaskingsregelverket påvirker megleren i deres utøvelse av yrket», istedenfor å teste problemstillingen opp imot teori som allerede eksisterer.

### 4.3.2 Valg av forskningsdesign

For at jeg kan forske på problemstillingen min på en best mulig måte er jeg avhengig av å velge ett godt og riktig forskningsdesign. Ved valg av forskningsdesignet gir dette forskningen en retning på hvilke hensyn jeg må ta når jeg velger og hva som skal undersøkes, og hvordan jeg utfører dette. (Johannessen, tuft & Christoffersen, 2011, s.69). Vi skiller mellom 3 ulike typer forskningsdesign. Disse er:

- Deskriptivt design, som er ett beskrivende design. Denne benyttes i sammenhenger hvor man ønsker å beskrive en omgivelse «slik som den er»
- Kausalt design, her ser man på sammenhenger. Denne bruker vi i forskning hvor man f.eks. har variabler som man vil undersøke om har en korrelasjon med hverandre eller.
- Eksplorerende design, som er ett utforskende design. Denne benytter vi dersom utgangspunktet man har i forhold til teori er mangelfullt.

(Gipsrud, silkoset & Ohlsson, 2004, s.18)

På bakgrunn av min problemstilling velger jeg ett eksplorerende design, ettersom det ikke allerede finnes mye informasjon og forskning knyttet til dette temaet. Ved valg av kvalitativ metode, gjort tidligere i oppgaven, vil jeg anse det som en styrke og kunne forske med ett eksplorerende design. Ved å benytte meg av de observasjonene jeg gjør gjennom min praksis og personlige intervjuer, kan dette gi meg den teori jeg trenger. Ved å velge en eksplorerende design, gjør dette at studiet blir mer fleksibelt ettersom at teorien ikke allerede er satt innenfor rammer, men det vi gjør er å prøve å utvikle hypoteser og analyseformål. (Haus, et al., 2020, s.43-44)

### 4.4 Intervju som datainnsamling

Det som skal legges utgangspunktet for den data jeg henter inn for å løse min problemstilling, er mine primær og sekundær data. Primærdataen til oppgaven er den dataen som forskeren selv har hentet inn til forskningen. Sekundærdataen er den data som forskeren har hentet

inn fra andre kilder. En god besvarelse oppnås ved å hente inn data i en kombinasjon av god primær og sekundær data. (Jacobsen, D. I, 2021, s 139)

Primærdataen min til oppgaven er hentet inn gjennom observasjoner og intervjuer. Ved valg av intervju skiller vi mellom 3 ulike intervju typer:

- Ustrukturert design. Her legger man ofte til grunn ett tema for intervjuet på forhånd, mens selve utspørringen foregår uformelt med lite retning i spørsmålene.
- Semistrukturert intervju. Her har vi en mer innført intervjuguide sammenlignet med ett ustrukturert intervju. Men tema, spørsmål og rekkefølgen på spørsmålene kan variere mellom intervjuene.
- Strukturert intervju. Her er det faste spørsmål og svaralternativer som intervjueren krysser av for.

(Johannessen, tuft & Christoffersen, 2011, s.137)

#### 4.4.1 Valg av intervju type

Jeg vil med utgangpunkt i min problemstilling utføre ett semistrukturert intervju med mine intervjuobjekt. Jeg vil på forhånd ha lagd et intervju guide med innledende kommentarer og spørsmål som vil legge ett grunnlag og retning for intervjuet, men legger vekt på samtalen omkring tematikken, som gir mulighet til åpne svar, men som holder en rød tråd i intervjuguiden. (Andersen, G. 2020). Jeg ser på ett semistrukturert intervju som en fordel til min oppgave, da gir meg mulighet til å styre intervjuet innenfor de rammer jeg ønsker, samtidig som det gir meg spillerom til å kunne stille eventuelle oppfølgings spørsmål knyttet til den informasjon og de tanker intervjuobjekt gir under samtalen.

#### 4.4.2 Utvalg

Før det foretas intervjuer og jeg starter på datainnsamlingen, må jeg ha planlagt ett utvalg. Jeg har som nevnt valgt å forske på problemstillingen min med en kvalitativ metode. Det som kjennetegner denne metoden, er at man ønsker å få mye informasjon ut ifra ett begrenset antall intervjuobjekter. (Johannessen, A. 2011. s.143). Siden problemstillingen i hovedsak retter seg mot eiendomsmeglere og hvordan de påvirkes av hvitvaskingsloven, blir

det naturlig at utvalget består av respondenter med denne yrkesbakgrunnen. Dette gjør at jeg har benyttet meg av det vi kaller en strategisk utvelgelse, som i hovedsak handler om at jeg velger de intervjuede med omhu, i forhold til deres kjennskap til problemstillingen. (Grønmo, 2016, s. 103).

Jeg har tatt utgangpunkt i 5 eiendomsmevlere, med ulike erfaringer fra yrket. Jeg tenker at det vil være interessant å se hvordan deres forhold til lover og regler kan variere ut ifra deres ulike utgangpunkt i forhold til jobberfaring og utdanning. En av grunnene til at jeg har valgt kandidater med ulike utgangpunkt, var for å kunne se på om det var noe sammenheng mellom deres forhold til reglene omkring hvitvasking og deres erfaring i bransjen, samt tid siden utdanning. Ved å ta med ferske meglere, kan man se om forholdet til loven er annerledes ettersom de nylig kommer i fra utdanning, sammenlignet med meglere som har flere tiår i bransjen og hadde en enklere vei til yrket på grunnlag av utdanning. Jeg ønsker i tillegg ønsker jeg å få med en informant. En informant er ifølge Jacobsen (2021,s.178) en person som ikke faller innenfor den gruppen vi undersøker, men som allikevel sitter på mye kunnskap knyttet til problemstillingen vi undersøker. Når jeg vil undersøke min problemstilling kan det være interessant å se på hvilke tanker og rutiner en finansiell rådgiver i en bank ville tenkt omkring dette. Yrkesutøvere innenfor bankvirksomhet, sammen med agenter for utenlandske betalingsforetak, de eneste som er vurdert med høyere risiko knyttet til hvitvasking. (Økokrim, 2022). Det vil være interessant å kunne se på hvordan de gjør arbeidet sitt innenfor bank fordi de har ett tydelig forhold til antihvitvaskingsarbeid. Men også fordi de det er dem som sitter på pengene til kundene før megler for dem inn på klientkonto. Derfor kan det være interessant å vite hvilke vurderinger de gjør.

Utvalget mitt er satt sammen av:



Respondent/informant	Stilling	erfaring	intervjuform
Respondent 1	Fagansvarlig/ Hvitvaskingsansvarlig i meglerforetak.	-Har jobbet som eiendomsmegler i både Oslo og Kristiansand i over 20 år.  - Mye erfaring med oppgjør knyttet til eiendomssalg.	Dybde intervju, ansikt til ansikt.  Varighet ca. 35 minutter
Respondent 2	Eiendomsmegler MNEF	-Har jobbet som eiendomsmegler i 7 år. Jobbet i både Oslo, Kristiansand og Vennesla	Dybde intervju, ansikt til ansikt.  Varighet ca. 20 minutter
Respondent 3	Fagansvarlig/ Eiendomsmegler MNEF	-Har jobbet som eiendomsmegler i 20 år. Jobbet i Kristiansand og Oslo.  Har de siste år jobbet i større konsern med anti hvitvasking	Dybde intervju, ansikt til ansikt.  Varighet ca. 1 time
Respondent 4	Daglig leder for et eiendomsmeglerforetak	-Har over 20 års erfaring som eiendomsmegler.  Har jobbet hele sin yrkeskarriere i Kristiansand og vært innom alle typer boligsalg	Dybde intervju, ansikt til ansikt.  Varighet ca. 20 minutter

Informant	Finansiell rådgiver i bank.	Har jobbet 10 år som kredittansvarlig i bank og de siste 30 årene som bankrådgiver og finansiell rådgiver.	Dybde intervju, ansikt til ansikt. Varighet ca. 45 minutter
-----------	-----------------------------	--	---

#### 4.5 Vurdering av intervju

Ved gjennomføring av intervjuet var jeg opptatt av at respondentene skulle være komfortable. For at settingen skulle virke profesjonell var jeg nøye med å starte intervjuene med å forklare bakgrunnen for intervjuet og forskningen, og hvordan informasjonen som kom frem i intervjuet skulle brukes videre. Det var også viktig å få frem at intervjuene ville bli holdt anonyme, samt forklare dem hvordan jeg ville videreformidle og behandle den dataen jeg samlet inn.

#### 4.6 Kvaliteten av undersøkelsen

Ved gjennomføring av en kvalitativ undersøkelse får man mye detaljert informasjon som gjerne skal være veldig beskrivende i forhold til fenomenet man undersøker, kontra det man får gjennom en kvantitativ undersøkelse hvor man analyserer tester og tabeller. Når undersøkelsene blir så detaljerte gir dette forsker en begrensning med tanke på utvalgsstørrelse, fordi man ikke har tid og ressurser til å møte så mye mennesker og organisasjoner.

For å vurdere de konklusjonene vi trekker ut ifra det vi kommer frem til gjennom undersøkelsen, ser vi på om det vi konkluderer med er gyldig (valid) og til å stole på (reliable). (Jacobsen, 2021. s. 227)

#### 4.6.1 Validitet

Ved vurdering av validiteten til oppgaven, handler det om man faktisk har undersøkt og samlet inn den dataen som er ment for oppgaven. I denne oppgaven var jeg opptatt av at utvalget ga en bredde. Jeg intervjuet to ulike fagansvarlige, som begge har ansvar for hvitvaskingsarbeidet i deres foretak. Fagansvarlige i en bedrift regnes for å ha en annen kunnskap enn de andre i foretaket, ettersom de skal ha en mer spisset kompetanse rettet mot dette fagfeltet. Samtidig var jeg også opptatt av å få med spesialiserte eiendomsめglere som kun retter søkelys på boligsalg. Deres forhold til antihvitvaskingsarbeid vil være mer praktisk tilnærmet, ettersom der de kommer borti dette, er gjennom kjøp og salgsoppdrag.

Kvaliteten på intervjuene ble bedre etter hvert intervju som ble gjennomført. Ved hvert gjennomførte intervju kunne jeg stille nye oppfølgingsspørsmål og spørsmål jeg ønsket å få svar på som jeg kunne ta med meg i neste intervju. Dette gir en svakhet til undersøkelsen. En annen svakhet knyttet til undersøkelsen er at respondentene og informantene ikke alltid har ett ønske om å avsløre hele sannheten. (Jacobsen, 2021. s.229). Etter endt intervju er det vanskelig å vurdere om informasjonen jeg har fått av dem er deres fulle sannhet, dette er klart sårbarhet når utvalget ikke er stort. Jeg har i mine intervju fulgt (Jacobsen, 2021) sine tips for å få intervjuobjektene til å gi sann informasjon og representasjon av tematikken knyttet til problemstillingen, dette gjennom å gi en representativ informasjon av dataen vi presenterer. En annen ting jeg var opptatt av under intervjuet, som vil være med på å styrke validiteten til intervjuet, er at jeg går inn i intervjuene, bevisst på at utsagnene og innspillene jeg kommer med, har påvirkning på hva vi får av informasjon fra de intervjuede.

#### 4.6.2 Relabilitet

Reliabiliteten i undersøkelsen jeg har gjort handler om påliteligheten til dataen som er innsamlet. For å komme med gode konklusjoner ut ifra datainnsamling, er man avhengig av relabilitet. En sårbarhet i forhold til undersøkelsen er at jeg undersøker lovverket knyttet til yrkesgruppen som undersøkes. Dette kan gi dem en følelse av at jeg er ute etter å finne feil de gjør i arbeidet deres. Derfor var det veldig viktig for meg å presisere for de intervjuede hva som var formålet med studiet. Det handlet om deres praktiske tilnærming til lovverket

og ikke deres mangler i forhold til det. Jeg brukte god tid på å fortelle om meg selv i forkant, forberede dem på hva som kom og opplyse om deres anonymitet.

I etterkant er det vanskelig å si om det var full ærlighet fra alle de intervjuede, men mitt inntrykk var at alle svarte ærlig. Under intervjuene tok jeg notater og skrev ned stikkord. Ved å unngå båndopptaker vil settingen rundt intervjuet være mer naturlig, derimot kan det være informasjon som er mistet som jeg ikke fikk notert ned.

I arbeidet jeg har gjennomført har jeg ikke fått tid til utføre kategoriseringene så nøye, eller fått andre forskere til å sikre kvaliteten ved analysearbeidet. Dette kan være en trussel til relabiliteten i oppgaven ettersom det kan være glemt relevant kvalitetssjekker. (Jacobsen, 2021, s.246).

## 4.7 Forskningsetikk

Ved gjennomføring av forskning, har den som forsker ett ansvar for dem det skal forskes på. Dette gir forskeren en plikt til å tenke gjennom hvordan undersøkelsen påvirker den som det forskes på, ved gjennomføring og bruk av forskningsdataen. (Jacobsen, 2021. s.45). Ved kvalitativ forskning, kommer forsker tett inn på den som blir intervjuet, noe som følger med flere forskningsetiske prinsipper og etiske retningslinjer. Ved gjennomføring av forskningen er det spesielt 3 hovedhensyn som det skal tas hensyn til. Dette er rett til selvbestemmelse, forskers plikt til å respektere den intervjuede sitt privatliv og forskers ansvar for å unngå skader. (Johannessen et al, 2011. s45)

Når jeg tok kontakt med de ulike informantene og respondentene i forbindelse med intervjuene, var jeg nøye med å informere om at deltakelsen var frivillig og at de ved ett hvert tidspunkt under undersøkelsen kunne trekke seg. Når jeg tok kontakt angående intervjuet informerte jeg dem om formålet med intervjuet, hvorfor de er aktuelle og hva informasjonen vil bli brukt til, samt at jeg sendte dem de aktuelle spørsmål, slik at de kunne forberede seg på hva som ville komme og at de forsto mer inngående hva jeg ønsket fra dem med intervjuet. Jeg sendte også ved ett samtykkeskjema, hvor den intervjuede signerte samtykke til intervjuet.

## 5. Analyse og drøfting av datainnsamling

I denne delen av oppgaven vil jeg presentere de funnene jeg har gjort fra de gjennomførte intervjuene og analysere dem. Dette vil jeg gjøre gjennom å sammenligne svarene jeg har fått med teori om oppgaven. Dybdeintervjuet jeg gjennomførte inneholdt 9 satte spørsmål som legger utgangspunktet for drøftingen i denne oppgaven.

### 5.1 Opplevelsen av hvitvasking reglementet

I det første spørsmålet spurte jeg hvordan de opplevde å jobbe under hvitvaskingsreglementet som eiendomsmegler. Det kommer tydelig frem i alle intervjuene at det er veldig mye å sette seg inn i dag. Respondent 3 var veldig rask med å si at det tar alt for mye fokus bort fra det man faktisk ønsker å drive med, som er å selge eiendommer. Han mente at det hadde gått for langt i hva han mener megler skal kunne avdekke. Han var tydelig på at det var gått for langt i hvor mye som nå var forventet av dem, og dro inn ett eksempel med at man nå skal kunne forvente at en selger dokumenterer all oppussing gjort de siste 3 årene.

«man blir lei av å gå rundt som vaktbikkjer for økokrim.» (respondent 3)

Respondent 3 mener at hvitvaskingsregelverket og forventningene økokrim og finanstilsynet pålegger megler å dekke den, ikke er godt nok tilpasset for en eiendomsmegler. Han sier videre at han mener regelverket er for uklart og vanskelig å etterleve. Han tror regelverket er mer tilpasset lenger kundeforhold, som f.eks. dem som jobber innenfor bankvirksomhet, hvor kundeforholdet varer livet ut.

Respondent 2 trekker frem, at han opplever at regelverket er veldig stort og uoversiktlig. Han mener det kan være vanskelig å til enhver situasjon vite hva som forventes av han, og at granskingen han gjør i forhold til kunder og opprettelsen av kundeforholdet er godt nok i forhold til reglementet. Respondent nummer 4 fortalte at megler yrket har endret i forhold til hva som forventes av dem.

«Tidligere var ting veldig flytende når vi gjennomførte oppdrag, nå skal vi i grunn alltid være

på vakt.» (respondent 4). Han fortalte at tidligere var det en i foretaket som hadde ett lite ansvar for å sjekke at overføringer og oppgjørene skjedde i en grei rekkefølge, mens nå forventes det at alle i yrket alltid skal være på skrudd.

Respondent 1, er fagsjef i ett konsern. Forteller at hennes erfaring er at det forventes at megler i dag må jobbe veldig i tråd med hvitvaskingsreglementet, og myndighetene setter ett stort press på meglere i deres danning av kundeforhold og oppfølging i kjøpsprosessen. Hun opplever at mange meglere hun kontrollerer og veileder synes antihvitvaskingsarbeidet kan bli komplekst, noe som fører til at deres øyeblikkelige håndtering i situasjoner blir svekket. Hennes arbeid som fagsjef er blitt mye mer utfordrende ved at myndigheter forventer mer, og ved at meglerne som jobber med henne, håndterer dette dårligere. Respondenten er tydelig på at den stereotypiske megleren som kun er opptatt av å selge bolig, ikke lenger vil ha en plass i yrke. Bare i løpet av 3 år ser hun at foretakene er nødt til å oppdatere jevnlig i forhold til avdekking av økonomisk kriminalitet og at alle meglere blir nødt til å være mer nysgjerrige og undersøkende ovenfor kundene sine, uavhengig av deres kjennskap til kunden.

Ved dette spørsmålet om hvitvaskingsreglementet, er man veldig avhengig av å vite hvor interessert megler faktisk er i å utføre og forholde seg til antihvitvaskingsarbeid. Man kan se en korrelasjon mellom respondentenes stilling og svar. Respondent nummer 1 og 3 er begge ærlige på at det er veldig omfattende å sette seg inn i alle regler for enhver megler. Begge to er ansvarlige for rapporteringen og oppfølge av kunder i forhold til hvitvasking i sitt foretak. Det er en selvfølge at antihvitvaskingsarbeid vil prege deres arbeidshverdag i større grad. Det er da allikevel interessant, at de to som i utgangspunktet skal være mest oppdatert, er samtidig de som synes det tynger hverdagen mest.

## 5.2 Vurdering av eiendomsmarkedet som arena for hvitvasking

Videre i intervjuet snakket vi omkring økokrim sin vurdering av eiendomsmarkedet som arena for hvitvasking, og hvordan eiendomsmegler yrket er gitt en betydelig risiko for å

misbrukes i forbindelse med hvitvasking. Samtlige av respondentene uttrykte at det klart foregår mye hvitvasking i eiendomsmarkedet. Alle uttrykte bekymring rundt praksisen å kjøpe oppussingsobjekt, ved og pusse opp boligen med ulovlig tjente midler for så å selge boligen med gevinst og få pengene inn i lovlig økonomi. De legger heller ikke skjul på at det er et økt press fra offentlige myndigheter, økokrim og finanstilsynet, at de som meglere, jobber i ett yrke med økt press på hvitvasking.

Respondent 2 og 4 uttrykte begge at de trodde det største problemet innenfor hvitvasking i eiendomssektoren var det å benytte seg av utenlandsk arbeidskraft. Her kan selger av en bolig kjøpt en bolig billig, for deretter å benytte seg av håndverkere som utfører arbeid uten å betale moms på arbeid eller skatte av pengene som tjenes. Derfor vil det være viktig, og er i rutinene, at det alltid skal foreligge dokumentasjon på godkjent arbeid.

Respondent 3 var tydelig på at å hvitvaske penger gjennom eiendomshandel, er å regne som veldig gunstig på grunn av at man får tatt med ett mye større volum av penger, kontra mange andre motiver av salg. Han mente derimot at det allikevel ikke en attraktiv plass fordi eiendomsmarkedet er veldig regulert. Når ett boligkjøp finner sted blant folk i norske banker, er allerede midlene som kommer gått igjennom bankens rutiner i antihvitvaskingsarbeid, deretter er personen gjort en vurdering av fra en megler, før pengene som brukes på boligen igjen kontrolleres ved oppgjør av boligen. Er det derimot en utenlandsk kunde vil det automatisk gjøres, forsterkede tiltak på personen, forklarer respondenten.

Respondent 1 er også tydelig på at eiendomsmarkedet er attraktivt å hvitvaske penger i og tror den økte risikovurderingen kommer med at faren for at det skjer i norsk økonomi også øker. Det nevnes at norske boligpriser er svært forutsigbare og at dersom man velger å investere penger i eiendommer her, kan man som regel forutse hvordan utviklingen blir uten å gjøre for grove feil. Det sies også at det ses et økt problem i nybygg. Her er norsk og lovlig arbeidskraft svært mye dyrere, og vi som nordmenn er klar over hva vi kan kreve både i forhold til lønn, men også hvordan moms og beskatning skal fungere i forhold til det. Her er det en gjenganger at firmaer ansetter utenlandsk arbeidskraft, som lønnes lavt og det ikke betales avgifter på.

Informanten i oppgaven forteller at det er vanskelig for en bank å identifisere en kunde hos dem som en mulig trussel for boligmarkedet, men er tydelig på at det og hvitvaskepenger

gjennom eiendomshandel, er en veldig sikker og rask måte å gjøre det på. Videre uttaler den at eventuelle andre måter de kan gjøre det på, som banken vil ha mer kontroll på er gjennom aksjehandel, men dette er en mer usikker plass å plassere penger.

Videre med informanten, la jeg til at bankvirksomhet er den eneste institusjonen som er høyere risikovurdert en eiendomsmeglere. Dette mente han hadde med at det normalt alltid er banken som vil starte et kundeforhold først, og at pengene som megler mottar i et boligsalg vil komme fra banken før de går inn på en klientkonto. Så alt som skjer før ett boligsalg skal også banken prøve å ha kontroll på, men var tydelig på at banken ikke er ute i «felten» så det er vanskelig for dem å kontrollere hva som skjer bak lukkede dører.

Det er tydelig at megleren ser alvorret i problemet som er i bransjen. Ifølge respondent 1 er det viktig at meglere ser hvilken fare eiendomsmarkedet er i forhold til hvitvasking, for at de skal forstå hvorfor vi nettopp gjør dette. Hen forklarer at det å problematisere risikoen i markedet, er noe de ofte gjør i møter i foretaket, for at deres meglere skal bli motiverte til å utføre anti-hvitvaskingsarbeid.

### 5.3 Undersøkelse og rapportering av mistenkelige tilfeller

Vi snakket blant annet om rundskrivet til finanstilsynet hvor de omtaler at, dersom virksomheten deres avdekker mistenkelige forhold ved en transaksjon, skal de foreta nærmere undersøkelser. Her spurte jeg hver av dem kokret hvordan de foretar nærmere undersøkelser? Og hvordan er deres praksis rundt det?

Her gjorde de seg ulike tanker i forhold til når undersøkelsesplikten deres inntreffer, og hvilke vurderinger de gjorde seg underveis i oppdrag. Flere av dem snakket om at det fort blir mye synsing. «man går jo i grunn rundt som en detektiv til enhver tid» (respondent 4).

Samtlige meglere forteller at når de er ute på oppdrag og ser på boliger er det vanskelig i farten gjøre seg en vurdering om hva som er formålet med salget. Dersom det er noe mistenkelig med transaksjonen kan det på tross hva som forventes av dem, likevel foreligge



en hvis terskel for å rapportere det videre eller gjøre videre undersøkelser. «man ser jo fort dem man møter på som ærlige mennesker» (respondent 2).

Respondent 3 er klar på at så fort noe i oppdraget avviker fra det ser på som normalt, vil undersøkelsesplikten inntre. Det trenger ikke være vanskeligere enn å stille kunden spørsmål om hvorfor han skal selge huset og hva planen er etterpå. Andre tiltak kan være å google navnet hans. Respondenten forklarer at det i dag er gode meglersystemer hvor man kan gjøre søk på kunder. Her kan man sjekke om kunden eier andre eiendommer og hvordan heftelsesbilder på disse eiendommene.

Respondent 3 har også mye ansvar for oppgjør i foretaket hans. Her forteller han at ved oppgjørsoppdrag krever det at han automatisk er påskrudd i forhold til undersøkelse. Ved oppgjørsoppdrag, hvor en megler ikke for et forhold til hele kjøp og salgs prosessen, får de mindre forhold til innholdet i salget. Da vil det være naturlig å uansett foreta seg nærmere undersøkelser om hvem kunden er og hva formålet med kjøpet/salget, samt gjøre seg litt ekstra kjent med forholdet mellom kjøper og selger.

Respondent 1 forteller at en svakhet som har vært i megleryrket over mange år når det kommer til det å overholde sin undersøkelsesplikt, er at mange meglere ofte tror de har nok kjennskap til kunden sin eller i forkant av ett oppdrag har ett forhold til kunden utenfor kundeforholdet. Dette gjør oss naive i arbeidet fordi man tror man kjenner dem godt nok. «Den man tror man kjenner best, kan være den største kjeltringen» (respondent 1)

## 5.4 Kundetiltak, rutiner og oppfølging

I intervjuene gjort med respondentene og informanten kommer det tydelig fram at antihvitvaskingsarbeid er blitt en betydelig del av deres yrkesutøvelse. I spørsmålet om deres undersøkelsesplikt og hvordan deres praksis er rundt det å foreta nærmere undersøkelser, var det ulike svar ut ifra deres erfaring. Respondent 1 og 3, som begge har ansvar for antihvitvasking i sitt foretak, sier begge at de er svært opptatt av at meglerne i deres foretak

alltid lager oppdrag på tingene de gjør, og henter inn personlig opplysning slik at enhver kunde kan identifiseres både for oppdraget sin del, men også for å ha det i systemet.

Respondent nummer 4 har mye erfaring med nybygg, hvor han da forholder seg til profesjonelle kunder og firmaer. Han forteller at det viktigste han gjør når det kommer til disse kundene, er å se på strukturen i firmaet, hvor man da får kartlagt hvem som er eier av firmaet, evt. hvilke andre firmaer som kan være del eiere i firmaet. Dette forklarer han er viktig for å vite hvem pengene går til og hvilke typer kunder som «nyter godt» av gevinsten.

Hvordan praksisen rundt undersøkelsesplikten var blant respondentene, var ulik avhengig av hvor de jobbet. Jeg ser et skille mellom dem som jobber i store konsern og bank eide foretak, sammenlignet med dem som jobber under mindre foretak. Det kommer frem at meglerne som jobber i store foretak og under banker har en an organisering knyttet til antihvitvaskingsarbeid. Her er det normalt egne avdelinger som kun jobber dette, hvor oppdragene blir nærmere gransket. De små foretakene som ikke har kapasitet eller midler til å ansette spesialiserte til antihvitvaskingsarbeid, er mer avhengig av egne rutiner.

Respondent nummer 3 som er fagansvarlig i ett mindre foretak, forteller at han tror rundt 30% av hans arbeid er knyttet til antihvitvaskingsarbeid og saker knyttet til hvitvasking. Han forteller at de andre i firmaet også bruker mye tid knyttet til arbeid rundt det å identifisere kundene sine. Respondent 1 sier at det er kvartalsvis møter i konsernet deres, hvor meglerne sammen retter søkelys på deres antihvitvaskingsarbeid. Her drøfter de saker som eventuelt kan ha oppstått uten, eller kunnskapshull som de ser kan være gjengående hos meglerne. De har også møter hvor de gjennomgår caser, hvor meglere blir drillet på antihvitvaskingsarbeid, slik at det alltid ligger ferskt i arbeidsrutinene deres.

Informanten forteller om en omfattende rutiner de har når det skal etableres forhold med nye kunder i banken. Her skal det i tillegg til å identifisere kunde med personopplysninger og historikk fra tidligere bankforhold, også gjøres en full kredittsjekk av kunden. Her vil de se på hvor mye egenkapital og lån den eventuelle kunden har. De vil også kartlegge hva kunden har planer om å gjøre og hvilke tanker han gjør seg om fremtidige investeringer. Banken vil da vite om dette er en kunde som f.eks. skal satse mye penger i aksjer eller eiendom. Kundens risiko vil da bli styrt ut ifra dette. Informanten jobber innenfor bank og forteller at

praksisen rundt oppfølgingen av ansatte i deres antihvitvaskingsarbeid varierer ut ifra ansattes erfaring. Nyansatte innenfor bank vil ha en mye tettere oppfølging av hvitvaskingsansvarlig og blir veldig oppfordret til å vurdere små saker med den. Informanten henviser også til hvvl §31 (3) som sier at opplysningene rundt kunden kun skal utveksles med den rapporteringspliktiges i virksomheten, så informasjon skal kun deles dem som ses på som nødvendig å dele det med.

## 5.5 Avslutningsvis.

Jeg avsluttet hvert intervju med å stille den intervjuede spørsmålet. «Er det noe myndighetene kan gjøre for å forenkle arbeidet ditt i forhold til antihvitvaskingsarbeid?» Felles for dem var at de synes det er vanskelig å sette fingeren konkret på hva som gjør arbeidet litt uhåndterlig. Respondent nummer 4 sa at hen i grunnen ikke hadde så mye innvendinger. Både respondent 1, 2 og 3 trakk frem at man burde få slutt på blanco skjøte. Ved benyttelse av blanco skjøte vil kjøper og selger la være å tinglyse. Respondent nummer 3 er tydelig på at bruk av blanco skjøte gjør antihvitvaskingsarbeidet for eiendomsmegler, samt rapporteringen videre til økokrim, mye vanskeligere ettersom kjøper av eiendommen blir anonymisert og da eventuelle andre personer bak denne handelen blir skjult.

Respondent 1 og 3 ønsker bedre og enklere systemer som eiendomsmeglere kan benytte seg av. De vil at eiendomsmeglere skal få tilgang til flere offentlige register slik at kundens økonomiske situasjon kommer tydeligere frem i arbeidet. Her trekkes det blant annet opp at megler kan få full tilgang til skattelister frem og folkeopplysninger. Respondent 3 sier det er håpløst at økokrim og finanstilsynet skal forvente så mye av meglers undersøkelse, uten å skape bedre systemer for dem. Megler blir veldig begrenset i deres antihvitvaskingsarbeid når det skal løses med ett google søk og ved å se på heftelser på eiendommen.

Respondent 1 trekker også frem at det hadde vært enklere dersom det ble lovlig med samarbeid mellom meglerforetak og bank med tilegnelig når det kom til antihvitvaskingsarbeid. Det trekkes frem at bankene har hatt et mye lengre kundeforhold med kundene. Deres løpende oppfølging har skjedd over flere år, kontra det en megler har gjort, som ofte har skjedd over kun ett par dager.

Informanten er tydelig på at det finnes hull i systemet når det kommer til antihvitvasking som gjøres i bankvirksomhet i Norge. Han sier at for å kunne avdekke økonomisk kriminalitet, er de helt avhengig av å til enhver tid kunne spore tilbake til midlers opprinnelse og se hvor overføringene kommer fra. Det å skjule midlenes opprinnelse er blitt vanskeligere, men det finnes fortsatt betalingsmåter som gjør det vanskelig å gi dem kjennskap til transaksjonene. Her trekkes det frem kryptovaluta og kontant betaling. Informanten uttaler at det er tullete at vi skal jobbe for å skape ett helt lovlig økonomisk system, samtidig som det skal være lovlig å benytte seg av betalingsmåter som ikke gjør det mulig å dra kjensler på.

## 6. Konklusjon

Målet med denne oppgaven var å få mer kunnskap rundt problemstillingen min som var «Hvordan underordner eiendomsmeglere seg etter hvitvaskingsloven i deres utførelse av yrket?»

For å skaffe god data til å besvare denne problemstillingen har jeg vært igjennom en 3 ukers praksis i ett meglerforetak og erfart hvordan meglere utfører kundetiltak, og hvilke rutiner som preger dem i hverdagen knyttet til antihvitvaskingsarbeid. Jeg har også gjennomført dybdeintervjuer med respondenter og en informant, som har ulike erfaringer og bakgrunner, samt samlet inn teori som har gitt meg innblikk i hvilke regler og forventinger som stilles til eiendomsmeglere. Hovedfokuset for forskningen har vært rettet mot hvilke rutiner som preger dem og i hvilken grad de er preget av antihvitvaskingsarbeid.

Gjennom teorien og intervjuene jeg har gjennomført, kommer det tydelig frem at fokuset rettet mot avdekking av økonomisk kriminalitet og antihvitvaskingsarbeid har økt mye de siste årene. Opplevelsen mange av meglerne har med at det virkelig er blitt strammet inn i arbeidet de siste 3 årene, stemmer godt overens med økokrims økte fokus mot antihvitvaskingsarbeid i eiendomsmarkedet. Min oppfatning er at meglerforetak ser alvoret i hvilket samfunnsproblem dette er blitt, noe som gir sammenheng mellom fenomenets risiko og hvilke rutiner som implementeres i arbeidet.

Ved dannelse av problemstillingen fant jeg 3 ulike spørsmål jeg ønsket å besvare ved hjelp av forskningen:

*Hvordan er organiseringen av ansvarfordeling og opplæring knyttet til hvitvasking i meglerforetak?*

Felles for virksomhetene jeg har vært i kontakt med i løpet av forskningen, er at samtlige har utpekt en hvitvaskingsansvarlig. Hvitvaskingsansvarlig fungerer i alle virksomhetene som en viktig ressurs i arbeidet med å motta mistenkelig informasjon til sine kollegaer.

Et annet funn jeg gjorde meg i forskningen var å se viktigheten av å ha en hvitvaskingsansvarlig og fagansvarlig i bedriften. Ved at antihvitvaskingsarbeidet blir mer tidkrevende, er hvitvaskingsansvarlig viktig som en ekstra ressurs som bidrar i organiseringen og oppfølgingen av bedriften. Jeg ser i intervjuene at det er forskjell i foretakene på hvitvaskingsansvarlig sin rolle, som vises å ha en korrelasjon med foretakets størrelse. Meglerne i intervjuene sier at mye av det de trodde de skulle jobbe med i hverdagen og som yrket besto mer av før, har blitt erstattet med undersøkelse av kunder, strenge rutiner knyttet til innhenting av dokumentasjon på arbeid knyttet til objektene de selger og å observere transaksjonene.

*Hvilke rutiner har meglerforetaket knyttet til risikovurdering av kunder?*

Ved etablering av kundeforhold kommer det tydelig frem i intervjuene og i praksisen at de har rutiner på identifisering av kundene. I intervjuet spurte jeg alle meglerne hvordan de foretok seg nærmere undersøkelser av kunder dersom det oppsto mistenksom aktivitet. Felles for alle meglerne jeg spurte var at de hadde rutiner knyttet til nærmere undersøkelser. Det går igjen hos alle, at det er viktig å gjøre seg kjent med hvor midlene kommer fra, og hva formålet med transaksjonen er. Noe som varierte var hvordan de kom frem til dette. Alle de intervjuede sier man får tidlig ett inntrykk av hvilken risiko som medfølger hver enkelt kunde. Dette er vurderinger de gjør på bakgrunn av nasjonalitet, yrke og økonomisk situasjon. Noe som allerede skal identifiseres ved start av kundeforhold.

Det trekkes frem ulike måter for å sikre seg nok informasjon til deres kunder. Dette inkluderer blant annet google-søk, proff.no, kundesjekk.no, beaufort.io, sosiale medier og å sjekke heftelsesbilder av eiendommer.

*Hvordan er risikovurderingen til meglerforetaket sammenlignet med yrker som også er vurdert til «betydelig» i yrkets eksponering for hvitvasking?*

Resultatet av å kunne intervju en finansiell rådgiver i en bank var å se på hvilke vurderinger meglere gjør sammenlignet med vurderingene de gjør innenfor bank. Jeg ser klare likhetstrekk i innhenting av kundeopplysninger og hvordan de identifiserer

kundene sine. Et bankforhold vil i mange tilfeller være ett forhold som varer livet ut og den løpende oppfølgingen vil være mer oppfulgt, kontra ett forhold mellom megler og kunde som kan vare i noen uker. Et resultat av at eiendomsmeglere ofte kommer tett på kunder og får et nærmere kundeforhold, eller kundeforholdene allerede kan ha en relasjon utenfor arbeid er det enklere for meglere å bli naive og sløve i deres undersøkelse av kunder.

Nå ved endt studie har jeg ett inntrykk av at en eiendomsmegler er i stor grad påvirket av antihvitvaskingsarbeid i sin arbeids hverdag. Jeg opplever at eiendomsmeglere gjør en innsats for å dekke de kravene som stilles til dem fra regelverket og myndighetene, selv om flere av dem opplever det som tidkrevende og uoversiktlig. Jeg ser at økonomisk kriminalitet er ett samfunnsproblem som vil være eksisterende og vanskelig å ta fullstendig kontroll over. Respondent 3 sin uttalelse om at antihvitvaskingsarbeid er kommet for å bli, og meglere må bli enda mer nøye i sitt undersøkelses arbeid knyttet til antihvitvasking, tror jeg stemmer. Dette er på grunn av at vi stadig finner nye måter å skjule transaksjoner, og gjøre dem mer omfattende å spore opp.

## 6.1 Videre forskning

Ved forskningen i denne bacheloroppgaven tok jeg utgangspunkt i ett lite utvalg. Dersom jeg ville oppnå mer presise resultater kan jeg ta utgangspunkt i ett bredere utvalg, slik at jeg hadde fått mer data knyttet til det som legger grunnlag for resultatene. Dette vil gi oppgaven en økt generaliseringskraft. Jeg har i forskningen kun tatt utgangspunkt i 2 yrker som var eiendomsmeglere og en finansiell rådgiver innenfor bank. I eventuelt fremtidig studie kunne det vært interessant å undersøke enda flere yrker som også kan relatere og har ett forhold til hvitvaskingsarbeid knyttet til eiendomsmarkedet.

Ettersom antihvitvaskingsarbeid går på mye syensing, kunne det være interessant å se om det finnes mørketall knyttet til ulovlige transaksjoner innenfor eiendomssalg. Hvitvaskingsloven sier at det skal være lav terskel for å rapportere inn mistenkelige tilfeller. Dersom denne terskelen hadde vært enda lavere i praksis ville kanskje dette avdekket flere kriminelle tilfeller.

Et annet forslag til forskning i dette feltet kunne vært å se på om opplæringen og oppfølgingen eiendomsmegleren får igjennom sin fullmektig periode, har noe å si for forholdet megleren får til antihvitvaskingsarbeid og etterlevelse til hvitvaskingsloven.



## Litteraturliste

Andersen, G., Holbergprisen i skolen. (2020, 16. april). Kvalitative intervjuundersøkelser. NDLA. <https://ndla.no/article/23407>

Bergem, T «'Midlenes opprinnelse' - meglerbransjen bør lære av bankene». NEF.no, 13. oktober 2023. <https://nef.no/fagstoff/midlenes-opprinnelse-meglerbransjen-bor-laere-av-bankene/>.

DNB. «Anti-hvitvasking og bekjempelse av terrorfinansiering | Økonomisk kriminalitet | Mål og ambisjoner | Bærekraft | Om oss fra A til Å». Åpnet 2. april 2024. <https://www.dnb.no/om-oss/barekraft/mal-og-ambisjoner/okonomisk-kriminalitet/anti-hvitvasking-og-bekjempelse-av-terrorfinansiering>.

EBA.Europa. EBA Opinion and annexed report on de-risking.pdf. Åpnet 22. januar 2024. [https://www.eba.europa.eu/sites/default/files/document\\_library/Publications/Opinions/2022/Opinion%20on%20de-risking%20%28EBA-Op-2022-01%29/1025705/EBA%20Opinion%20and%20annexed%20report%20on%20de-risking.pdf](https://www.eba.europa.eu/sites/default/files/document_library/Publications/Opinions/2022/Opinion%20on%20de-risking%20%28EBA-Op-2022-01%29/1025705/EBA%20Opinion%20and%20annexed%20report%20on%20de-risking.pdf).

EiendomNorge. Hva er Eiendom Norge? - Eiendom Norge», 21. august 2019. <https://eiendomnorge.no/om-oss/hva-er-eiendom-norge/>.

EiendomNorge. Veiledning til etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmeglingsvirksomhet - Eiendom Norge, 25. april 2016. <https://eiendomnorge.no/nyheter/veiledning-til-etterlevelse-av-hvitvaskingsregelverket-i-eiendomsmeglingsvirksomhet-article1408-919.html>.

Eiendomsadvokater. «Ny meglerlov». Åpnet 2. februar 2024.

<https://www.eiendomsadvokater.no/selge-bolig-selv/ny-meglerlov/>.

FinansNorge. Hvitvaskingskonferansen 2023. Åpnet 30. april 2024.

<https://www.finansnorge.no/arrangementer/2023/tidligere-arrangementer-2023/hvitvaskingskonferansen-2023/>.

Finanstilsynet. Risikovurdering 2023 - Hvitvasking og terrorfinansiering, 2023.

Gripsrud, G., Silkoset, R., & Olsson, U. H. (2004). Metode og dataanalyse: med fokus på beslutninger i bedrifter. Kristiansand: Høyskoleforl.

Grønmo, Sigmund: kvalitativ metode i Store norske leksikon på snl.no. Hentet 4. april 2024 fra [https://snl.no/kvalitativ\\_metode](https://snl.no/kvalitativ_metode)

Grønmo, Sigmund: kvantitativ metode i Store norske leksikon på snl.no. Hentet 4. april 2024 fra [https://snl.no/kvantitativ\\_metode](https://snl.no/kvantitativ_metode)

Haus, E, Mørk, B.E., Oppen, M., (2020), Kvantitative og kvalitative metoder i merkantile fag, Oslo: Cappelen Damm AS

hvitvasking.no. «Bekjempelse av hvitvasking og terrorfinansiering i Norge», 9. januar 2023. <https://hvitvasking.no/bekjempelse-av-hvitvasking-og-terrorfinansiering-i-norge/>.

Jacobsen, D.I. (2021). Hvordan gjennomføre undersøkelser?: Innføring i samfunnsvitenskapelig metode (3.utg.). Cappelen Damm Akademisk.

Johannessen, A., Christoffersen, L. & Tufte, P. (2011). Forskningsmetode for økonomiskadministrative fag (3. utgave). Abstrakt Forlag

Layton, J & Curran, O (2021). How money laundering works. Hentet fra:  
<https://money.howstuffworks.com/money-laundering.htm#pt5>

Lovdata. Hvitvaskingsloven - hvvl - Lovdata Pro. Åpnet 21. mars 2024.  
<https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/2018-06-01-23?searchResultContext=1345&rowNumber=1&totalHits=473>.

Lovdata. Lov om eiendomsmegling (eiendomsmevlingsloven) - Lovdata. Åpnet 26. januar 2024. <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2007-06-29-73>.

McDowell, J. (2001). Consequences of money laundering and financial crime. Hentet fra  
<https://www.hSDL.org/c/abstract/?docid=3549>

Norges bank. Bankkrisen 1988-1993. Åpnet 2. februar 2024. <https://www.norges-bank.no/tema/Om-Norges-Bank/historien/Pengepolitikk-finansiell-stabilitet-og-kapitalforvaltning/Finansiell-stabilitet/1990-tallet/>.

Norges bank. Hvitvasking og det finansielle systemet, 7. februar 2020. <https://www.norges-bank.no/bankplassen/arkiv/2020/hvitvasking-og-det-finansielle-systemet/>.

Norges Eiendomsmeglingsforbund. (2018, 24.mai). Etiske regler for Norges eiendomsmeglingsforbund. <https://nef.no/eiendomsmeglere/nef-regelverk/etiske-regler-for-norges-eiendomsmeglerforbund/>

PST. (2020, Desember 17). Plitiets sikkerhetstjeneste. Sist besøkt: 14.06.2022 Hentet fra: <https://www.pst.no/globalassets/artikler/utgivelser/2020/nasjonaltrusselvurdering-om-hvitvasking-og-terrorfinansiering-2020.pdf>

Regjeringen (2004, 7.juni) Hvitvasking. Hentet fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/hvitvasking/id107541/>

Regjeringen. nasjonal-riskikovurdering.pdf. Åpnet 26. mars 2024. <https://www.regjeringen.no/contentassets/58f96ea9756d4457be3095609624d96d/nasjonal-riskikovurdering.pdf>.

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

T. Bråthen, R. Solli, Margrethe (2016) Lærebok i praktisk eiendomsmegling, del 1, side 10

T. Bråthen, F. Skumsrud (2019) Lærebok i praktisk eiendomsmegling del 2, side 7

Tilsynet. Hvitvasking | Tilsynsrådet for advokatvirksomhet. Åpnet 19. mars 2024. <https://tilsynet.no/advokatvirksomhet/hvitvasking>.

Økokrim. Hvitvasking - Økokrim. Åpnet 22. januar 2024. <https://www.okokrim.no/hvitvasking.422268.no.html>.

Økokrim. Hjem - Økokrim. Åpnet 21. mars 2024. <https://www.okokrim.no/>.

Tilsynet. Hvitvasking | Tilsynsrådet for advokatvirksomhet. Åpnet 19. mars 2024.

<https://tilsynet.no/advokatvirksomhet/hvitvasking>.

Økokrim. Ofte stilte spørsmål - Økokrim. Åpnet 3. april 2024. <https://www.okokrim.no/ofte-stilte-spoersmaal.549329.no.html>.

# Vedlegg

## Vedlegg 1- Intervjuguide

### Bakgrunn for intervju

Som eiendomsmegler står man som mellommann i kjøp og salg av eiendommer. Eiendomsmarkedet involverer store summer som flytter seg over relativt kort tid, dette er hovedgrunnen til at markedet er en attraktiv plass for hvitvasking. ). Eiendomsmeglere er etter hvitvaskingsloven §4-2 (d) regulert av lovverket. Dette gir eiendomsmeglere en plikt til å identifisere sine kunder og gjøre kjennskap til alle kunder som er involvert i deres salg. Dette gir meglere ett mye større samfunnsansvar enn å "bare" skulle skape en trygg handel av bolig mellom kjøper og selger.

### 1.spørsmål. Innledende spørsmål

Hvordan opplever du å jobbe under hvitvaskingsreglementet som eiendomsmegler?

### Hovedspørsmål, utgangpunktet for intervju

**Etter hvitvaskingsloven § 7 skal alle eiendomsmeglerforetak identifisere og vurdere risikoen for å bli brukt til hvitvasking og terrorfinansiering. Økokrim sin vurdering gjort i den nasjonale risikovurderingen er at eiendomsmeglingsvirksomheter innebærer betydelig risiko for å misbrukes i forbindelse med hvitvasking.**

Hvilken tanke gjør du deg omkring denne vurderingen?

Hvordan opplever du eiendomsmarkedet som arena for hvitvasking?

**I finanstilsynet sitt rundskriv som omhandler hvordan eiendomsmegler skal etterlever etter hvitvaskingsloven sies det «Dersom virksomheten avdekker forhold som kan indikere at midler har tilknytning til hvitvasking eller terrorfinansiering, skal det foretas nærmere undersøkelser»**

Hvordan «foretas nærmere undersøkelser» i praksis?

**Dersom mistanken etter nærmere undersøkelser ikke avkreftes, plikter megler å oversende alle relevante opplysninger til Økokrim.**

Hva er ditt forhold til å rapportere mistenkelige tilfeller?

Er terskelen lav eller høy for å sende MT-melding? Hvordan stiller du deg til å sende MT melding når du kjenner vedkommende?

**Alvorlighetsgraden av hvitvaskingsproblemet.**

Hvordan opplever du det å innfri til de forventinger som stilles ift. Lover knytt til antihvitvaskingsarbeid, i hånd med det å faktisk klare å etterleve til dette i praksis?



# Høgskulen på Vestlandet

Vil du delta i forskningsprosjektet?

**«Hvordan underordner eiendomsmeglere seg etter hvitvaskingsloven i deres utførelse av yrket?»**

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er å samle inn data for å undersøke hvordan eiendomsmeglere opplever etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket. I dette skrivet gir vi deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

## **Formål**

Som en del av bachelorstudiet innenfor eiendomsmegling ønsker jeg å gjennomføre en individuell praksisbasert bacheloroppgave ved avslutting av studie 2023/2024. Temaet jeg har valgt å fordype meg innenfor er hvitvasking. Hvitvasking er høyst aktuelt i dagens samfunn, samtidig som jeg anser temaet som spennende og svært faglig relevant for min videre yrkesutøvelse som fremtidig eiendomsmegler. Jeg har valgt problemstillingen: «Hvordan underordner eiendomsmeglere seg etter hvitvaskingsloven i deres utførelse av yrket?»



### **Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?**

Håvard Eliassen er den ansvarlige for prosjektet.

### **Hvorfor får du spørsmål om å delta?**

Jeg har gjort en vurdering over eiendomsmeglere og kommet frem til at din erfaring vil bidra til å komme frem til det jeg vil undersøke.

Dette for å gi meg innsikt og kunnskap i hvordan du som eiendomsmegler og evt. fagansvarlig praktiserer etterlevelse av hvitvaskingsloven og rutiner de har til denne problemstillingen.

### **Hva innebærer det for deg å delta?**

Datainnsamlingen vil skje ved bruk av intervju våren 2024. Intervjuobjektet vil få presentert ca. 8 spørsmål fra en ferdig utarbeidet intervjuguide, som vil ta ca. 30 min å besvare.

Vi ønsker å utføre intervjuene "ansikt til ansikt", men er forberedt på at vi muligens må benytte telefon/teams/zoom for å gjennomføre intervju. Jeg ønsker at det skal være mulig for åpen samtale, slik at vi kan få med oss viktige detaljer på området.

For å få best mulig resultat og validitet i svarene av undersøkelsen vil jeg holde intervjuobjektene anonyme. Og ved dette vil jeg sikre at den informasjon som blir delt i intervjuet, ikke får noen form for konsekvenser for deltakerne i denne undersøkelsen, og vil heller ikke dømmes for sine svar.

Det er en fordel å få intervju personer som evt. har noe erfaring på området eller ansvar for at rutiner blir gjennomført i selskapet.

Videre er jeg interessert i å høre om evt. erfaringer og handlinger som har blitt utført for å håndtere denne problemstillingen.

Ved din deltakelse og deling av erfaringer og kunnskap, gir du meg god og lærerik informasjon jeg kan benytte til bacheloroppgaven min rundt denne problemstillingen.

Hvis du har spørsmål til studien, eller ønsker å vite mer om eller benytte deg av dine rettigheter, ta kontakt med:

Høgskolen på Vestlandet. [servicetorget@hvl.no](mailto:servicetorget@hvl.no). Telefon: 55 58 58 00

Student: Håvard Eliassen, [haavard@strayeiendom.no](mailto:haavard@strayeiendom.no). Telefon: 97082680

Veileder: Willy Myhre

Med vennlig hilsen Håvard Eliassen. Student v/Høgskolen på Vestlandet.

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet «Hvordan underordner eiendomsmeglere seg etter hvitvaskingsloven i deres utførelse av yrket?» og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

å delta i intervju.

Jeg samtykker til at mine opplysninger behandles frem til prosjektet er avsluttet

X

---

(Signert av prosjektdeltaker, dato)