

## Sensorveiledning PE III VÅR 2017

### Oppgave 1 (15 %):

Hvilken rolle har fagansvarlig i internkontrollen?

Svar kort og konsist.

### Løsningsveiledning oppgave 1:

Det følger av emf. § 2-8 at fagansvarlig skal etablere forsvarlig risikostyring og internkontroll, løpende følge opp endringer i foretakets risikoer, påse at foretakets risikoer er forsvarlig ivaretatt, gi styret relevant og tidsriktig informasjon som er av betydning for foretakets risikostyring og internkontroll, og sørge for at risikostyringen og internkontrollen blir dokumentert, gjennomført og overvåket på en forsvarlig måte. Avvik skal rapporteres til foretakets styre.

### Oppgave 2 (15 %):

Kan en advokat bruke tittelen eiendomsmegler?

Svar kort og konsist.

### Løsningsveiledning oppgave 2:

Det følger av emgll. § 4-5 (1) at tittelen «eiendomsmegler» bare kan benyttes av personer som har eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2. Advokater som driver med eiendomsmegling, driver normalt i medhold av advokatbevillingen, jf. emgll. § 2-1 (1) nr. 2. Det vil si at grunnlaget for tillatelsen er master i rettsvitenskap (jurist) og etterfølgende praksis som gir grunnlag for advokatbevilling. Advokaten har imidlertid ikke eiendomsmeglerbrev, og kan dermed ikke benytte tittelen «eiendomsmegler». Advokaten må i så fall i tillegg ta eiendomsmeglerutdanning som gir grunnlag for å få eiendomsmeglerbrev. Advokaten kan titulere seg som «megler», jf. emgll. § 4-5 (2).

### Oppgave 3 (25 %):

Gi eksempler på kjennetegn på en mistenkelig transaksjon, og redegjør for pliktene du har dersom du opplever transaksjonen som mistenkelig.

### Løsningsveiledning oppgave 3:

Opgaven omhandler hvitvasking. Den rettslige reguleringen er hvvl. og hvvf. Formålet med lovgivningen er å forebygge og bekjempe hvitvasking av utbytte fra straffbare handlinger og terrorfinansiering.

Hvitvasking vil si å gjøre utbytte fra straffbare handlinger om til en tilsynelatende «lovlig» inntekt/formuesøkning ved å sette den ulovlig ervervede inntekten inn i en «hvit» omsetning, jf. hvvl. § 1. Som eksempel kan nevnes å la ølkranene på puben renne hele natten, for så å slå inn omsetningen fra narkotikaomsetningen på kassaapparatet og legge kontantene i kassen. Et annet eksempel kan være for høye innbetalinger til eiendomsmeglers klientkonto. Pengene overføres så tilbake, og fremstår som en del av et oppgjør ved en eiendomstransaksjon. Formålet er å gjøre transaksjonen «uoversiktlig, vanskelig å spore, fordekke realiteten».

Når foretakene pålegges visse plikter etter loven, blir det lettere å avdekke profittmotivert kriminalitet og forhindre at finansinstitusjoner brukes til hvitvasking.

Eiendomsmeidlerne er rapporteringspliktige etter loven, jf. hvvl. § 4 (2) nr. 4, jf. § 2.

Hvvf. § 12 angir elementer som kan indikere at transaksjonen skal anses som mistenkelig. Ordlyden bør konkretiseres ved bruk av eksempler, eller så bør man vise forståelse ved å bringe inn andre momenter og eksempler som kan illustrere hvordan transaksjonen kan være mistenkelig.

Bestemmelsen nevner: dersom transaksjonen synes å mangle et legitimt formål, er usedvanlig stor eller kompleks, er uvanlig i forhold til kundens kjente forretningsmessige eller personlige transaksjoner, foretas til eller fra en kunde i et land eller område som ikke har tilfredsstillende tiltak mot hvitvasking eller terrorfinansiering, eller på annen måte har en uvanlig karakter.

Noen eksempler:

Et kontantinnskudd på ca. kr 1 000 000 innbetalt i tre omganger i kontanter til en finansinstitusjon. Kontantinnskuddet gjaldt kjøp av leilighet. I budskjemaet ble det oppgitt at hele kjøpesummen var egenkapital. Kjøperen av leiligheten var trygdemottaker. Kort tid etter at leiligheten var kjøpt, ble den solgt igjen. Vedkommende fikk dermed dokumentert at pengene stammet fra salg av leilighet (hvitvasking). I denne saken ble nok også mistanken styrket ved at leiligheten ble videresolgt etter kort tid, og kjøpet syntes derfor ikke å ha noe fornuftig formål ut over å forsøke å gjøre kapitalen «hvit».

I dagens samfunn kan nok større kontante midler i seg selv gi grunnlag for mistanke om utbytte av straffbare handlinger. Det er imidlertid ikke gitt at det er noe ulovlig med å ha kontanter tilgjengelig. Personer som ikke har noe å skjule, har dermed heller ikke noen betenkeligheter med å sette pengene inn på bankkonto før transaksjonen gjennomføres.

Om parten er villig til å ta et økonomisk tap, kan være et moment som kan kaste et mistenkelig lys over transaksjonen. At eiendommen selges hurtig, og til og med med tap, som følge av dyr mellomfinansiering, er imidlertid ikke uvanlig. Men dersom kunden uten øvrig grunn synes å ville være villig til å selge med tap, kan det være et mistenkelig moment. Det er ikke uvanlig at en ved hvitvasking ikke får hvitvasket hele beløpet fra den straffbare handlingen.

Et annet eksempel er der en leilighet skal betales fra en mengde forskjellige konti. I et tilfelle skulle leiligheten betales fra syv ulike konti, fra syv ulike personer innen familien. Dette kan i seg selv gi grunnlag for en mistanke, særlig dersom det ellers ikke fremgår at flere personer enn kjøperen skal disponere leiligheten. I dette tilfellet oppfattet megleren måten oppgjøret skulle gjennomføres på, som mistenkelig.

Det fremkommer av hvvl. § 17 hva som er meglers plikter dersom han eller hun får mistanke om at transaksjonen har en tilknytning til utbytte fra en straffbar handling.

Dersom megleren har mistanke om at en transaksjon har tilknytning til «utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136 a», skal det foretas «nærmere undersøkelser for å få bekreftet eller avkreftet mistanken». Megler må altså foreta nærmere undersøkelser for å få avkreftet eller eventuelt bekreftet mistanken.

Det er tilstrekkelig med en «mistanke». Plikten til å foreta nærmere undersøkelser inntreffer altså langt tidligere enn der det kan anses bevist at transaksjonen er mistenkelig eller stammer fra utbytte av en straffbar handling. Men man bør ha noen konkrete holdepunkter som begrunner mistanken.

Dersom disse undersøkelsene «ikke har avkreftet mistanken», skal den rapporteringspliktige av eget tiltak oversende opplysninger til ØKOKRIM om den aktuelle transaksjonen og om de forhold som har medført mistanke. Dette følger av hvvl. § 18 og hvvf. § 13.

Det er ikke nødvendig at mistanken skal styrkes eller bekreftes. Rapporteringsplikten inntreder dersom mistanken ikke avkreftes. Dersom undersøkelsen ikke tilfører noe nytt, vil det fremdeles være snakk om mistenkelige omstendigheter som megler har rapporteringsplikt om.

Foretakene skal etter hvvl. § 23 (2) ha utpekt en rapporteringspliktig person i ledelsen som skal følge opp rutineene knyttet til hvitvasking. Av hvvf. § 13 følger det at det er denne personen som sender inn opplysningen til ØKOKRIM.

Hvvl. § 19 stiller krav til at rapporteringspliktige ikke skal gjennomføre transaksjoner som medfører undersøkelsesplikt, før ØKOKRIM er underrettet. ØKOKRIM kan i særlige tilfeller gi pålegg om ikke å gjennomføre en slik transaksjon.

Transaksjonen kan likevel gjennomføres før ØKOKRIM er underrettet, dersom det ikke er mulig å la være å gjennomføre den, eller dersom unnlattelse av å gjennomføre transaksjonen ville vanskeliggjøre etterforskningen. I så fall skal ØKOKRIM underrettes umiddelbart etter at transaksjonen er gjennomført.

Selve rapporten skal inneholde alle sentrale opplysninger av betydning for forholdet. Eiendomsmegler er her ikke bundet av sin taushetsplikt etter emgll. § 3-6, jf. hvvl. § 20. Selve rapporten sendes nå elektronisk via Altinn.no.

Opplysninger om transaksjonen(e) som kan fremkomme av rapporten er f.eks.:

Type, tid, sted, beløp, valuta, transaksjonens formål, midlenes opprinnelse og andre relevante opplysninger om transaksjonen, f.eks. eventuell tidsfrist for ØKOKRIM til å stoppe transaksjonen dersom den ikke er gjennomført.

Opplysninger om impliserte personer/foretak mv.:

Navn, fødselsdato/fødselsnummer (D-nummer)/organisasjonsnummer, adresse, eventuelt statsborgerskap og arbeidsforhold, samt relevante opplysninger om kundeforhold, herunder konti, bevegelser på konti, lån, kreditt- eller betalingskort mv. i egen eller annen finansinstitusjon.

#### **Oppgave 4: (20 %)**

Hvilke regler gjelder for budgivning ved tvangssalg gjennom medhjelper?

#### **Løsningsveiledning oppgave 4:**

Eiendomsmeglingsloven har en forskriftshjemmel i § 6-10 for fastsettelse av regler om budgivningsprosessen. I tillegg gjelder alltid kravet til god meglerskikk, jf. emgll. § 6-3. Eiendomsmegler skal sørge for å avvikle budrunden i samsvar med kravet til god meglerskikk. I tillegg skal det føres budjournal på vanlig måte, jf. emf. § 3-5. Kravet om at megler skal sørge for en forsvarlig avvikling av budrunden, og de øvrige kravene i emf. § 6-3 gjelder så langt de passer.

Tvangsfullbyrdelsesloven har imidlertid visse spesialregler som kommer til anvendelse. Hovedregelen er at det kun er bud som er bindende i seks uker, som hensyntas i budrunden, jf. tvangsl. § 11-26 (1). Ved omsetning av adkomstdokumenter er denne fristen tre uker, jf. § 12-6 (2).

Tingretten kan imidlertid samtykke til bud med bindingstid ned til 15 dager, tvangsl. § 11-26 (1) 2. pkt.

Det er først og fremst hensynet til at tvangssalg er en omstendelig prosess, der alle parter skal informeres skriftlig, og der skyldners rettssikkerhet skal ivaretas, som begrunner denne spesielle budgivningsregelen.

### **Oppgave 5: (25 %)**

Lise eier eiendommen gnr. 10 bnr. 7 i Storevik kommune. Verdien er anslått til å være kr 3 200 000.

Det er følgende heftelser med prioritert rekkefølge:

Pantedokument DNB kr 2 500 000

Pantedokument Mons Pedersen kr 500 000

Veirett for eiendommen gnr. 10 bnr. 6

Utleggspant Skattefogden kr 150 000

Utleggspant Bilverksted AS kr 50 000

Heftelsene er reelle for pålydende beløp. I tillegg hefter det legalpant til kommunen på kr 20 000, samt gebyr til tingretten og medhjelpers omkostninger. Bilverksted AS begjærer eiendommen tvangssolgt. Det kommer inn bud på kr 3 150 000.

Kan budet aksepteres, og hva skal eventuelt Marte ha i godtgjørelse?

### **Løsningsveiledning oppgave 5:**

Dekningsprinsippet i tvangsl. § 11-20 må være oppfylt. Der står at «Salget kan bare gjennomføres dersom alle heftelser med bedre prioritet enn saksøkerens krav blir dekket». I denne oppgaven er det Bilverksted AS som har begjært tvangssalg, og alle foranstående krav må dekkes (herunder legalpant, gebyr til tingretten og medhjelpers vederlag og utlegg). Vilkåret er ikke oppfylt, og budet kan ikke aksepteres.

Godtgjørelse er regulert i forskrift om tvangssalg ved medhjelper (med hjemmel i tvangsl. § 2-10). I forskriften § 3-3 (1) fremgår det at den er 3 % av kjøpesummen til og med kr 500 000, 2 % av det overskytende til og med kr 1 000 000 og 1 % av det overskytende til og med kr 3 000 000. Dersom kjøpesummen kan antas å overstige kr 3 000 000, kan § 3-3 (1) fravikes ved avtale mellom retten og medhjelperen inntil utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne, jf. § 3-3 (2). Utgifter dekkes etter § 3-5.