



**EJENDOM
DANMARK**

Alene fremsendt pr. e-mail: hoeringer@ftnet.dk
cc: csb@ftnet.dk og kan@ftnet.dk

Finanstilsynet
Århusgade 110
2100 København Ø

Mette Haagensen
meh@ejd.dk
Juridisk konsulent, advokat
+45 33 12 03 30

18. januar 2019

Hvidvaskloven

Finanstilsynet har fremsendt udkast til forslag til lov om ændring af hvidvaskloven og lov om finansiel virksomhed i offentlig høring. EjendomDanmark (tidl. Ejendomsforeningen Danmark) finder det positivt at Finanstilsynet ønsker at præcisere hvidvaskloven, som EjendomDanmark hermed skal fremkomme med sine bemærkninger til.

Fsva. ændring af § 1, stk. 1, nr. 16

Det virker unødigt restriktivt at udvide bestemmelsen, således at alle arbejdsopgaver udført af en ejendomsmægler er omfattet af hvidvasklovens krav uden undtagelser og uden vurdering af om der reelt er en risiko for hvidvask.

Omfanget af bestemmelsen er ikke proportional med risikoen for hvidvask, og rammer eksempelvis unødigt hårdt i det tilfælde, at en andelsboligforening bestiller en valuarvurdering af en valuar, der tillige er ejendomsmægler - hvilket de fleste valuarer er.

Værdien af andelsboligforeninger fastsættes i mange tilfælde på baggrund af en valuarvurdering, der udarbejdes af en ejendomsmægler, der tillige er valuar. Når en valuar udarbejder en valuarvurdering sker der ikke nogen transaktion. Valuarvurderingen udarbejdes udelukkende til brug for værdifastsættelse af andelsboligforeningens ejendom i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b. Valuarvurderingen skal udarbejdes i henhold til de retningslinjer, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar, der er indført med hjemmel i andelsboligloven § 5, stk. 15. Der er således intet af det arbejde en valuar udfører, som indeholder handlinger omfattet af formålet med hvidvaskreguleringen.

Honorar til valuaren for udført arbejde betales via et pengeinstitut, der har indhentet dokumentation i henhold til hvidvaskreglerne. Der er således tale om en arbejdsydelse, hvor der er endog meget lav risiko for hvidvask - hvis der overhovedet er en risiko.

I sådanne situationer synes det overflødigt, at valuaren skal indhente navn og cpr.nr. på bestyrelsen i andelsboligforeningen (de reelle ejere), hvorfor den danske fortolkning af direktivet ikke er proportional med risikoen.

Fsva. § 11, stk. 1, nr. 2

Tilføjelsen i § 11, stk. 1, nr. 2 lægger op til at der er tale om kilder i elektronisk format, hvorfor Finanstilsynet venligst bedes præcisere, hvordan *oplysninger indhentet fra en pålidelig og uafhængig kilde* skal forstås.

Eksempel:

Revisorer er fx omfattet af hvidvaskloven, jf. § 1, stk. 1, nr. 15. Det fremgår af § 11, stk. 3, at der skal indhentes identitetsoplysninger for reelle ejere. Dette gælder uanset om kunden er registreringspligtig af reelle ejere eller ej. I det tilfælde, at der ikke kan identificeres reelle ejere vil ledelsen skulle betragtes som reelle ejere. Af denne årsag bliver andelsbolig- og ejerforeningers bestyrelse bedt om at legitimere sig overfor revisor.

I de tilfælde hvor en andelsbolig- eller ejerforening bliver administreret af en professionel administrator, vil administrator have legitimeret kunden i henhold til hvidvaskreglerne.

Vil revisor i et sådant tilfælde med henvisning til § 11, stk. 1, nr. 2, kunne anse legitimationen af kunden for opfyldt ved administrators indeståelse for at have modtaget behørig legitimation af kunden? Dette selvfølgelig under forudsætning af, at revisor har tillid til administrator.

Fsva. indførelsen af § 15 a - Indberetningspligt ved uoverensstemmelser

Såfremt Finanstilsynet anser det for nødvendigt at indføre en indberetningspligt ved uoverensstemmelser, bør der indføres en mulighed, der sikrer nem indberetning af uoverensstemmelser, fx på virk.dk, hvor den indberetningspligtige formodentlig bliver bekendt med uoverensstemmelsen.

Venlig hilsen



Morten Østrup Møller
Juridisk direktør