



Fremsendt via kontaktformularen på ft.dk
Folketingets Erhvervs-, Vækst og Eksportudvalg

21. oktober 2016

Fremsendt pr. e-mail: evm@evm.dk
Erhvervs- og Vækstministeriet
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Juridisk konsulent
Mette Haagensen
Telefon +45 33 12 03 30
meh@ejendomsforeningen.dk

L41 Forslag til lov om forebyggende foranstaltninger mod hvidvask og finansiering af terrorisme

Folketingets Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalg skal den 8. november 2016 behandle lovforslag L41 om foranstaltninger mod hvidvask og finansiering af terrorisme.

Ejendomsforeningen Danmark støtter generelt tiltag, der på en fornuftig måde sikrer mod hvidvaskning af penge i Danmark. Derfor er Ejendomsforeningen Danmark positiv over for en kvalitetsforbedring af hvidvaskloven med henblik på implementering af 4. hvidvaskdirektiv, så længe de administrative omkostninger, der bliver pålagt ejendomsadministratorer i forbindelse med implementeringen af det 4. hvidvaskdirektiv er i overensstemmelse med hensigten med direktivet og står mål med det faktiske udbytte.

Det 4. hvidvaskdirektiv har til formål at skærpe de gældende EU-regler om pengeoverførsler og bekæmpelse af hvidvask og terrorfinansiering. I de gældende EU-regler er ejendomsadministration ikke nævnt som en branche, der er omfattet af hvidvaskdirektivet, og det er der heller ikke ændret ved i det 4. hvidvaskdirektiv. Dette hænger formodentlig sammen med, at pengestrømmene i en ejendomsadministration i det daglige arbejde foregår ved brug af bankkonti. Da bankerne er reguleret af EU-reglerne om hvidvask, så er disse pengeoverførsler allerede kontrolleret af de involverede banker. Det giver derfor ikke mening, at de involverede ejendomsadministrationer også skal indhente legitimation på parterne, når der ikke er tale om kontante betalinger, idet der ikke er nogen risiko for hvidvask af penge, der overføres fra en bankkonto til en anden bankkonto.

Ejendomsforeningen Danmark har løbende været i dialog med Finanstilsynet i forbindelse med udarbejdelsen af L41 Forslag til lov om forebyggende foranstaltninger mod hvidvask og finansiering af terrorisme, hvor Ejendomsforeningen Danmark er blevet oplyst, at advokater med

ejendomsadministration er omfattet af hvidvaskloven, hvorfor almindelige ejendomsadministratorer også skal være omfattet af hvidvaskloven. Det er derfor med stor forundring, at vi nu kan læse i Erhvervs- og Vækstministeriets notat af 12. oktober 2016, at ”4. hvidvaskdirektiv fastsætter, hvornår virksomheder og personer er omfattet af hvidvaskreguleringen. Advokater er alene omfattet af hvidvaskloven i forbindelse med bistand ved rådgivning eller udførelse af de i lovforslaget angivne transaktioner, herunder køb og salg af fast ejendom, forvaltning af klienternes penge og værdipapirer, tilvejebringelse af den nødvendige kapital til stiftelse af virksomhed m.v.”

Erhvervs- og Vækstministeriets notat af 12. oktober 2016 slår således fast, at advokater udelukkende er omfattet af hvidvaskloven i det omfang, det udtrykkeligt er anført i lovteksten. Da lovteksten ikke anfører ejendomsadministration i § 1, stk. 1, nr. 13 eller nr. 14, er advokater med ejendomsadministration ikke omfattet af hvidvaskloven.

Erhvervsstyrelsen har oplyst, at almindelig ejendomsadministration er omfattet af hvidvaskloven som minimum af § 1, stk. 1, nr. 17, idet ejendomsadministration indebærer bogføring som en del af administrationen, og tillige af § 1, stk. 1, nr. 18, hvis ejendomsadministrators kunder er erhvervsdrivende.

De fysiske forhold ved ejendomsadministration, der begrundes at almindelige ejendomsadministratorer efter den nugældende lovgivning bliver omfattet af hvidvaskloven, er præcis de samme forhold, som finder sted i de ejendomsadministrationer, der udføres af advokater. Ejendomsforeningen Danmark skal derfor gøre opmærksom på, at udformningen af det fremsatte lovforslag er konkurrenceforvridende, som følge af den store administrative byrde man påfører almindelige ejendomsadministratorer, men samtidig fritager advokater med ejendomsadministration for, på trods af at arbejdet med ejendomsadministration i de to tilfælde er nøjagtig ens.

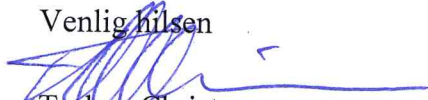
Ejendomsforeningen Danmark anmoder derfor om, at der rettes op på denne konkurrenceforvridning på markedet for ejendomsadministration ved at forholde sig til det under lovens anvendelsesområde.

I praksis har ejendomsadministratorer, hvad enten der er tale om administration af udlejnings-ejendomme, ejerforeninger, andelsboligforeninger e.l., en meget kontrolleret, fuldt elektronisk, sporbar og kendt pengestrøm og det er meget vanskeligt at se, hvordan en udlejers, andelsboligforenings eller ejerforenings bankkonti skal kunne danne grobund for hvidvaskning eller terrorfinansiering. Reglerne herom er meget byrdefulde for ejendomsadministratorerne, ligesom hvidvaskreglerne skaber megen uro i de forskellige ejer- og andelsboligforeninger.

Almindelige ejer- og andelsboligforeninger, hvor der ikke er én andelshaver/ejer med bestemmende indflydelse, bør helt undtages for reglerne om hvidvaskning, hvilket tillige gælder gårdlaug og grundejerforeninger, idet den demokratiske proces i disse foreninger helt udelukker muligheden for hvidvaskning eller terrorfinansiering.

Såfremt Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalget er af den holdning, at der er risiko for hvidvaskning eller terrorfinansiering i forbindelse med ejendomsadministrationens udførelse, er det et udtrykt ønske fra ejendomsadministrationsbranchen, at der i forbindelse med ændringen af hvidvaskloven udarbejdes en vejledning med oplysning om, hvornår en ejendomsadministrator skal være særlig opmærksom på muligheden for hvidvaskning eller terrorfinansiering, idet de kontrollerede, fuldt elektronisk sporbare og kendte pengestrømme i branchen gør det vanskeligt for ejendomsadministratorerne, at se mulighederne for hvidvaskning og terrorfinansiering uden at dette involverer kundernes banker og revisorer, der allerede er omfattet af hvidvasklovgivningen.

Venlig hilsen



Torben Christensen

Adm. direktør