



Allmänna råd från Fastighetsmäklarnämnden FMN 2010:1

Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklarnämnden är den statliga myndighet som registrerar och utövar tillsyn över fastighetsmäklare samt informerar om god fastighetsmäklarsed.

Nämnden ger ut fler faktablad som du hittar under rubrikerna Konsument, Fastighetsmäklare, Student och Journalist.

Faktabladerna kan beställas hos Fastighetsmäklarnämnden eller hämtas på nämndens webbplats.

POSTADRESS Box 17174, 104 62 Stockholm BESÖKSADRESS Sankt Paulsgatan 6

TELEFON VX 08-555 524 60 TELEFAX 08-555 524 61

E-POST registrator@fastighetsmaklarnamnden.se WEBBPLATS www.fastighetsmaklarnamnden.se



1. Innehåll

Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism	1
1. Innehåll	2
2. Förord	3
3. Vad menas med penningtvätt och finansiering av terrorism?	4
4. Kundkännedom	5
4.1 När skall kundkännedom uppnås	6
4.2 Grundläggande åtgärder för kundkännedom	7
4.2.1 Kontroll av kundens identitet när kunden är närvarande	8
4.2.2 Kontroll av den verkliga huvudmannens identitet	10
4.2.3. Inhämtande av information om affärsförbindelsens syfte och art	12
5. Skärpta åtgärder för att uppnå kundkännedom	12
5.1 Distanskund	13
5.2 Person i politiskt utsatt ställning	15
6. Undantag från bestämmelser om grundläggande åtgärder för kundkännedom	17
7. Fortlöpande uppföljning av affärsförbindelser	17
8. Konsekvenser av att kundkännedom inte uppnås	18
9. Uppgifts- och granskningskyldighet	19
10. Meddelandeförbud	21
11. Arkiveringsskyldighet	22
12. Ansvarsbestämmelser och disciplinpåföljder	22



2.Förord

Den 15 mars 2009 trädde en ändrad lagstiftning om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism i kraft. Ändringarna har införts i lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (härefter penningtvättslagen). Genom förordningen (2009:92) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism har Fastighetsmäklarnämnden bemyndigats att meddela de närmare föreskrifter som behövs beträffande bland annat riskbedömning, vilka rutiner fastighetsmäklaren skall ha, åtgärder för att uppnå kundkännedom, bevarande av handlingar samt granskning och uppgiftslämnande. Fastighetsmäklarnämnden beslutade den 19 maj 2009 att anta Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (härefter Föreskrifterna). Föreskrifterna trädde i kraft den 1 juni 2009 och är bindande för fastighetsmäklarna.

I anledning av införandet av en ny penningtvättslag har Fastighetsmäklarnämnden även utarbetat dessa allmänna råd beträffande åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Löptexten i de allmänna råden är uppdelad enligt följande.

<i>Lagen</i>	Återger bestämmelser i penningtvättslagen. Dessa bestämmelser är bindande för fastighetsmäklarna.
<i>Föreskrift</i>	Återger bestämmelser i Föreskrifterna. Dessa bestämmelser är bindande för fastighetsmäklarna.
<i>Kommentar</i>	<i>Kommenterar hur Fastighetsmäklarnämnden tolkar olika bestämmelser i lagen och föreskrifterna med stöd av förarbetena till lagen och som kan förväntas vara vägledande vid nämndens framtida bedömningar.</i>
<i>Allmänna råd</i>	Ett allmänt råd definieras som generella rekommendationer om hur en författning kan eller bör tillämpas i olika hänseenden. Allmänna råd är inte bindande för vare sig den utfärdande myndigheten eller enskilda.

Dessa allmänna råd är avsedda att belysa vad den ändrade lagstiftningen innebär för fastighetsmäklarna. Avsikten är även att de skall vara en



vägledning vid den praktiska tillämpningen av lagen. Dessa allmänna råd är beslutade av Fastighetsmäklarnämnden den 10 maj 2010.

3. Vad menas med penningtvätt och finansiering av terrorism?

Lagen

Enligt 1 kap. 5 § punkten 6 a penningtvättslagen avses med penningtvätt sådana åtgärder med brottsligt förvärvad egendom som kan medföra att egendomens samband med brott döljs, att den brottslige får möjlighet att undandra sig rättsliga påföljder eller att återskaffandet av egendomen försvåras samt sådana åtgärder som innefattar förfogande över och förvärv, innehav eller brukande av egendomen.

Enligt 1 kap. 5 § punkten 6 b penningtvättslagen avses med penningtvätt även åtgärder med annan egendom än som avses i punkten a, om åtgärderna är ägnade att dölja att någon har berikat sig genom brottslig gärning.

Enligt 1 kap. 5 § punkten 4 penningtvättslagen avses med finansiering av terrorism insamling, tillhandahållande eller mottagande av tillgångar i syfte att de skall användas, eller med vetskap om att de är avsedda att användas, för att begå sådan brottslighet som avses i 2 § lagen (2002:444) om straff för finansiering av särskilt allvarlig brottslighet i vissa fall.

Kommentar

Penningtvätt är när man försöker få pengar eller annan egendom som kommer från brottslig verksamhet att förvandlas till tillgångar som kan redovisas öppet. Det är en internationell företeelse som ofta sker över nationsgränserna. Det kan handla om pengar från narkotikabrott, trafficking, människosmuggling, skattebrott, rån, bedrägerier, vapenhandel med mera. Det finns inget krav på viss nivå på det brott som kan ligga till grund för penningtvätt.

Genom att utnyttja fastighetsmäklarens tjänster kan den som vill tvätta pengar göra det svårare att spåra pengarnas brottsliga ursprung. Upplägget för penningtvätt kan vara mer eller mindre komplicerat. Det handlar inte bara om kontanta transaktioner, utan även om köp eller försäljningar av fastigheter och bostadsrätter som inte kan förklaras utifrån vad som är känt om kundens ekonomiska ställning eller vad som kan ses som affärsmässigt motiverat.



4. Kundkännedom

Lagen

Enligt 2 kap. 1 § penningtvättslagen skall fastighetsmäklaren vidta åtgärder för att uppnå kundkännedom. Omfattningen av dessa åtgärder skall anpassas efter risken för penningtvätt eller finansiering av terrorism.

Kommentar

Penningtvättslagen har en riskbaserad utgångspunkt. Detta innebär att fastighetsmäklaren enligt lagen har en skyldighet att göra en bedömning av risken för att den egna verksamheten utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism. Utgångspunkten för denna bedömning är bland annat typen av kund, förmedlingsuppdragets art, typen av objekt, var objektet är beläget och typen av transaktion. En riskbaserad bedömning kan leda till att fastighetsmäklaren anser att risken i ett enskilt fall är hög och att skärpta åtgärder därför skall vidtas för att uppnå kundkännedom. Bedömningen kan även leda till att de grundläggande åtgärder som fastighetsmäklaren skall utföra kan göras mindre omfattande därför att risken bedöms vara låg. I normalfallet kommer emellertid grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom behöva vidtas.

Med kund avses dels fastighetsmäklarens uppdragsgivare, dels uppdragsgivarens motpart i den förmedlade affären (jfr. definitionen av kund i 1 kap. 2 § Föreskrifterna).

Allmänna råd

Fastighetsmäklaren bör alltid spara en notering om bedömd risk och grunderna för bedömningen om

- risken bedöms vara hög och skärpta åtgärder därför vidtas, eller
- risken bedöms vara låg vilket leder till att de grundläggande åtgärderna görs mindre omfattande.

Om omständigheterna är sådana att risken för penningtvätt eller finansiering av terrorism är av normalgraden, vilket torde vara det vanligaste, behöver fastighetsmäklaren normalt inte spara någon notering om bedömd risk i det enskilda fallet.



4.1 När skall kundkännedom uppnås

Lagen

Av 2 kap. 2 § penningtvättslagen framgår att fastighetsmäklaren alltid måste vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse.

Fastighetsmäklaren måste också vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid enstaka transaktioner som uppgår till ett belopp motsvarande 15 000 euro eller mer. Detsamma gäller vid transaktioner som understiger 15 000 euro men som kan antas ha samband med en eller flera andra transaktioner och som tillsammans uppgår till minst detta belopp.

Vid osäkerhet om tillförlitligheten eller tillräckligheten av tidigare mottagna uppgifter om kundens identitet måste fastighetsmäklaren också vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom.

Fastighetsmäklaren har även en skyldighet att alltid vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom oavsett eventuella undantag, befrielser eller tröskelbelopp, om det finns misstankar om penningtvätt eller finansiering av terrorism.

Enligt 2 kap. 9 § första stycket penningtvättslagen skall kontroll av kunden och den verkliga huvudmannens identitet slutföras innan en affärsförbindelse etableras eller en enstaka transaktion utförs.

Av 2 kap. 9 § andra stycket framgår att kontroll i anledning av en ny affärsförbindelse får göras senare om det är nödvändigt för att inte avbryta verksamhetens normala gång och risken för penningtvätt eller finansiering av terrorism är låg. Kontrollen måste dock alltid slutföras i nära anslutning till att förbindelsen har etablerats.

Av 1 kap. 5 § punkten 1 penningtvättslagen framgår att med affärsförbindelse avses en affärsmässig förbindelse som när kontakten etableras förväntas ha en viss varaktighet.

Kommentar

En affärsförbindelse föreligger normalt vid mellanhavanden som grundas på ett avtal. Det är uppdragsgivaren som fastighetsmäklaren ingår en affärsförbindelse med. Affärsförbindelsen med uppdragsgivaren inleds när fastighetsmäklaren erhåller ett förmedlingsuppdrag eller ett s.k. skrivuppdrag. Fastighetsmäklaren skall därför enligt 2 kap. 9 § första stycket penningtvättslagen ha slutfört kontrollen av uppdragsgivarens identitet och i förekommande fall den verkliga huvudmannens identitet innan affärsförbindelsen ingås, dvs. före det att uppdragsavtalet undertecknas eller ett s.k. skrivuppdrag ingås.

Skyldigheten att uppnå kundkännedom avseende uppdragsgivaren innan uppdragsavtalet undertecknas kan enligt undantagsregeln i 2 kap. 9 § andra stycket penningtvättslagen underlåtas om fastighetsmäklaren dels bedömer risken för penningtvätt eller finansiering av terrorism som låg, dels bedömer att det är nödvändigt för att inte avbryta verksamhetens normala gång. Enligt förarbetena måste dock kontrollerna vara slutförda innan en transaktion eller motsvarande utförs. För mäklarnas del torde detta innebära att kontrollerna måste vara slutförda innan marknadsföringen (annonsering, kundkontakt m.m.) av objektet kan påbörjas.

Allmänna Råd

Väljer fastighetsmäklaren att utnyttja undantaget i 2 kap. 9 § andra stycket penningtvättslagen bör självfallet grunderna för bedömningen dokumenteras så att det tydligt framgår att förutsättningarna för undantaget är uppfyllda.

Kommentar

Av 2 kap. 2 § penningtvättslagen framgår att fastighetsmäklaren skall vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid transaktioner som uppgår till 15 000 euro eller mer. Detta innebär att fastighetsmäklaren måste uppnå kundkännedom avseende uppdragsgivarens motpart i den förmedlade affären (vanligtvis köparen) i de fall köpeskillingen uppgår till 15 000 euro eller mer. Identitetskontrollen och i förekommande fall kontrollen av den verkliga huvudmannens identitet skall i dessa fall vara slutförd innan parterna undertecknar köpekontraktet. Något undantag finns inte.

4.2 Grundläggande åtgärder för kundkännedom

Lagen

Med grundläggande åtgärder för kundkännedom avses enligt 2 kap. 3 § första stycket penningtvättslagen

1. kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt,
2. kontroll av den verkliga huvudmannens identitet, och
3. inhämtande av information om affärsförbindelsens syfte och art.

Fastighetsmäklaren skall enligt samma paragraf stycke 2 vid kontrollen av den verkliga huvudmannens identitet utreda kundens ägarförhållanden och kontrollstruktur.

Allmänna råd

I de fall kunden är närvarande och fastighetsmäklaren inte har bedömt att risken för penningtvätt eller finansiering av terrorism är



hög torde det i normalfallet vara tillräckligt att fastighetsmäklaren vidtar grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom.

4.2.1 Kontroll av kundens identitet när kunden är närvarande **Fysiska personer**

Föreskrift

Enligt 4 kap. 1 § Föreskrifterna skall identitetskontroll av fysisk person i närvaro av kunden utföras genom kontroll av svenskt körkort, svenskt pass, identitetskort som utfärdats av svensk myndighet eller svenskt certifierat identitetskort.

Om kunden saknar identitetshandling enligt ovan kan identitetskontrollen utföras med ledning av andra tillförlitliga dokument och kontroller enligt fastighetsmäklarens egna fastställda rutiner.

Identitetskontroll av utländsk medborgare som saknar identitetshandling enligt ovan skall utföras med ledning av pass eller andra identitetshandlingar vilka visar medborgarskap och är utfärdade av en myndighet eller annan behörig utfärdare.

Fastighetsmäklaren skall alltid bevara en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd identitetskontroll.

Kommentar

Att en person är känd av fastighetsmäklaren medför inte att mäklaren kan underlåta att genomföra en identitetskontroll av personen enligt ovan. Fastighetsmäklaren kan dock beakta det faktum att en person är känd av mäklaren vid dennes bedömning av risken för penningtvätt och finansiering av terrorism.

Allmänna råd

Företräds kunden av ett ombud med stöd av en skriftlig fullmakt innebär detta att fullmaktshavarens identitet kontrolleras i enlighet med vad som sägs ovan. Vanligtvis träffar fastighetsmäklaren inte fullmaktsgivaren i denna situation varför fullmaktsgivarens identitet kan kontrolleras i enlighet med de föreskrifter som ges för identitetskontroll vid distanskunder, se avsnitt 5.1.

Identitetskontrollen av en fysisk person skall i enlighet med Föreskrifterna i första hand ske genom kontroll av svenskt körkort, svenskt pass, identitetskort som utfärdats av svensk myndighet eller svenskt certifierat identitetskort. I vissa fall kan det emellertid hända att kunden saknar identitetshandling. Detta kan exempelvis gälla för äldre personer som bor på vårdhem, servicehus eller liknande och



som skall sälja sin bostad. Det är i dessa fall möjligt att styrka kundens identitet med hjälp av handlingar, uppgifter eller upplysningar från tillförlitliga och oberoende källor. En källa är oberoende om uppgifterna verifieras av annan person än kunden, som dock kan tillhandahålla de relevanta uppgifterna och handlingarna. Det avgörande är att verifikationen har gjorts av någon annan. Exempelvis skulle någon av personalen på vårdhemmet kunna styrka vederbörandes identitet alternativt kanske personen i fråga har någon släkting som kan intyga dennes identitet. Vid släktskap kan fastighetsmäklaren kontrollera detta förhållande genom att ett personbevis beställs från Skatteverket. Intygsgivarens identitet bör i dessa fall kontrolleras och kopia av identitetshandlingen bevaras. Om det uppstår svårigheter att bedöma om en källa är tillförlitlig kan flera källor användas.

Vad gäller personer med skyddade personuppgifter innebär identitetskontrollen normalt inget problem för fastighetsmäklaren då dessa personer oftast har en legitimationshandling. Det är dock mycket viktigt att fastighetsmäklaren i dessa fall bevarar kopia av identitetshandlingen och övriga personuppgifter på ett säkert sätt och självklart inte lämnar ut dem till utomstående.

Enligt 4 kap. 1 § Föreskrifterna har fastighetsmäklaren en skyldighet att alltid bevara en kopia av kundens identitetshandling. Har fastighetsmäklaren inte möjlighet att ta en kopia av identitetshandlingen vid tillfället för identitetskontrollen kan mäklaren i efterhand ta en kopia av identitetshandlingen och foga till akten. Observera dock att det enligt Föreskrifterna skall framgå vid vilken tidpunkt den faktiska identitetskontrollen genomfördes.

Juridiska personer

Föreskrift

Enligt 4 kap. 2 § Föreskrifterna skall identitetskontroll av juridisk person i närvaro av kunden utföras genom kontroll av registreringsbevis som inte är äldre än tre månader eller, om registreringsbevis inte utfärdats för den juridiska personen, andra motsvarande behörighetshandlingar eller göra motsvarande kontroll mot externa register.

Företrädare för en juridisk person skall identifieras i enlighet med 4 kap. 1 § Föreskrifterna, jfr. avsnittet ovan om fysiska personer.

Fastighetsmäklaren skall alltid bevara en kopia av behörighetshandlingen och därvid notera datum för genomförd behörighetskontroll.



Kommentar

Beträffande dödsbon utvisar bouppteckningen vilka personer som är dödsbodelägare och därmed har rätt att företräda dödsboet. Fastighetsmäklaren har en skyldighet att kontrollera samtliga dödsbodelägares identiteter. Detta gäller även om en av dödsbodelägarna har fått fullmakt att företräda övriga, jfr. avsnittet ovan om fysiska personer som företräds av befullmäktigat ombud.

Allmänna Råd

I de fall en tingsrätt utsett en boutredningsman för dödsboet räcker det att fastighetsmäklaren kontrollerar boutredningsmannens identitet och behörighet. Kontrollen av dödsbodelägarna kan i dessa fall ske i enlighet med reglerna för kontroll av verklig huvudman, se avsnitt 4.2.2.

I de fall den juridiska personen har gått i konkurs och tingsrätten har utsett en konkursförvaltare räcker det att fastighetsmäklaren kontrollerar konkursförvaltarens identitet och behörighet.

Representeras den juridiska personen av ett ombud med stöd av skriftlig fullmakt utfärdad av den juridiska personens företrädare kontrolleras den juridiska personen i enlighet med 4 kap. 2 § Föreskrifterna. Fullmaktshavarens identitet kan i dennes närvaro kontrolleras enligt de föreskrifter som gäller för fysiska personer, jfr. avsnittet ovan om fysiska personer. Vanligtvis träffar inte fastighetsmäklaren fullmaktsgivaren/den juridiska personens företrädare i denna situation varför dennes identitet kan kontrolleras i enlighet med de föreskrifter som ges för identitetskontroll vid distanskunder, se avsnitt 5.1.

4.2.2 Kontroll av den verkliga huvudmannens identitet

Föreskrift

Enligt 4 kap. 3 § Föreskrifterna avses med verklig huvudman, vid tillämpning av 2 kap. 3 § första stycket 2 penningtvättslagen, den fysiska person eller de fysiska personer som

- a) ytterst äger en juridisk person, indirekt eller direkt, helt eller delvis, dock mer än 25 % av aktier, rösträtt eller motsvarande, utom beträffande företag noterade på en reglerad marknad (börsbolag), eller
- b) är framtida förmånstagare till en stiftelses eller annan juridisk persons tillgångar, helt eller delvis, dock mer än 25 % av tillgångarna, eller
- c) i motsvarande omfattning kontrollerar eller utövar ett bestämmande inflytande över kunden.

Om det inte kan fastställas vilka personer som är framtida förmånstagare ska den grupp av personer fastställas i vars intresse en juridisk person bedriver verksamhet.

Enligt 4 kap. 4 § Föreskrifterna skall fastighetsmäklaren kontrollera den verkliga huvudmannens identitet med ledning av offentliga register, relevanta uppgifter från kunden eller på annat sätt erhållna uppgifter.

Av 4 kap. 5 § Föreskrifterna framgår att när risken, utifrån fastighetsmäklarens riskbedömning, bedöms som hög skall ytterligare undersökning av kundens ägarförhållanden och kontrollstruktur samt identitetskontroll av den verkliga huvudmannen göras.

Kommentar

Bestämmelsen innebär att fastighetsmäklaren har en skyldighet att utröna vem som är verklig huvudman om någon handlar för annans räkning eller misstänks handla för annans räkning, exempelvis som bulvan.

Om fastighetsmäklarens kund är en juridisk person innebär bestämmelsen vidare att fastighetsmäklaren har en skyldighet att kontrollera om den juridiska personen har en verklig huvudman genom att utreda ägarförhållande och kontrollstruktur. Fastighetsmäklaren skall i anledning av detta vidta riskbaserade och lämpliga åtgärder för att kontrollera den verkliga huvudmannens identitet och vara förvissad om vem som är den verkliga huvudmannen. Det krävs således en bedömning av risken för penningtvätt och finansiering av terrorism för att utröna hur omfattande och hur långtgående åtgärderna bör vara.

Observera att kundens ägarförhållanden och kontrollstruktur inte behöver utredas vid innehav i börsbolag, dvs. företag som är noterade på en reglerad marknad, under förutsättning att penningtvätt eller finansiering av terrorism inte kan misstänkas.

Allmänna råd

En inledande åtgärd för att kontrollera identiteten på den verkliga huvudmannen bakom en juridisk person kan vara att fråga kunden (och anteckna svaret) om den verkliga huvudmannen, om det inte omedelbart framgår. Beroende på svaret kan fastighetsmäklaren nöja sig eller gå vidare i sin undersökning. Om inte omständigheterna föranleder en annan bedömning bör det i normalfallet räcka med att den juridiska personens identitet kontrolleras i enlighet med vad som sägs i avsnitt 4.2.1 och att information erhålls om hur denne ägs och kontrolleras. Det är just ägarstrukturen som skall framstå som begriplig. Om den inte är det bör fastighetsmäklaren inte ingå ett uppdragsavtal eller medverka vid kontraktskrivningen. Finns det



anledning att ifrågasätta de av kunden uppgivna uppgifterna kan ytterligare kontrollåtgärder behöva vidtas, exempelvis genom kontroll av olika register eller genom att den uppgivna verkliga huvudmannens identitet verifieras genom en regelrätt identitetskontroll. En kund som varken kan eller vill redogöra för ägarförhållanden eller kontrollstruktur kan motivera att en utökad kontroll görs. En komplicerad ägarstruktur behöver dock inte i sig leda till misstankar om penningtvätt eller finansiering av terrorism, men ökar behovet av närmare undersökning.

4.2.3. Inhämtande av information om affärsförbindelsens syfte och art

Föreskrift

Av 4 kap. 6 § Föreskrifterna framgår att vid inhämtande av information om affärsförbindelsens syfte och art enligt 2 kap. 3 § första stycket 3 penningtvättslagen skall undersökningens omfattning utgå från fastighetsmäklarens riskbedömning i det enskilda fallet.

Allmänna råd

Syftet med bestämmelsen är att verksamhetsutövaren skall få en klar bild av hur den egna tjänsten skall användas av kunden. För fastighetsmäklarens del torde affärsförbindelsens syfte och art i de allra flesta fall framgå redan vid ingåendet av uppdragsavtalet. Rör det sig om en sedvanlig försäljning av bostad torde det i praktiken inte krävas någon närmare efterforskning av syftet med affärsförbindelsen, eftersom detta får anses framgå av själva uppdraget. Endast om kunden avviker från det förväntade finns anledning att ställa frågor om syftet med fastighetsaffären och anteckna svaret.

5. Skärpta åtgärder för att uppnå kundkännedom

Lagen

Av 2 kap. 6 § första stycket penningtvättslagen framgår att skärpta åtgärder för att uppnå kundkännedom alltid skall vidtas om risken för penningtvätt och finansiering av terrorism är hög. Sådana åtgärder skall vara mer omfattande än åtgärderna i 2 kap. 3 § penningtvättslagen.

Av tredje stycket samma paragraf framgår att om omständigheterna i det enskilda fallet inte visar motsatsen skall risken anses vara hög när en affärsförbindelse etableras eller en enstaka transaktion utförs med

någon på distans. Detsamma gäller när en affärsförbindelse etableras eller en enstaka transaktion utförs med en person i politiskt utsatt ställning som är bosatt utomlands.

Kommentar

Detta innebär att fastighetsmäklaren måste vidta ytterligare åtgärder utöver de åtgärder som skall vidtas för att uppnå grundläggande kundkännedom om risken för penningtvätt bedöms som hög. Vilka konkreta åtgärder som behöver vidtas härvidlag får avgöras med beaktande av den aktuella risken för penningtvätt eller finansiering av terrorism. Fastighetsmäklaren måste alltså göra en riskbedömning. Vid denna riskbedömning får hänsyn tas till olika faktorer som exempelvis typen av kund, vilket land kunden kommer från, vilken bransch kunden verkar i, förmedlingsuppdragets art, typen av objekt, var objektet är beläget och typen av transaktion.

I vissa situationer presumeras risken för penningtvätt eller finansiering av terrorism vara hög. Det gäller bland annat när uppdragsavtal ingås på distans eller om köparen ingår köpeavtal på distans och dennes identitet, och i förekommande fall den verkliga huvudmannens identitet, inte tidigare har kontrollerats i kundens närvaro i anledning av den förestående kontraktskrivningen. Detsamma gäller om fastighetsmäklaren ingår ett uppdragsavtal eller medverkar vid en kontraktskrivning med en person i politiskt utsatt ställning som är bosatt utomlands.

Allmänna råd

Om hög risk för penningtvätt och finansiering av terrorism anses finnas i enlighet med ovanstående bör en av de skärpta åtgärderna för att uppnå kundkännedom alltid avse lämplig åtgärd för att ta reda på varifrån tillgångarna kommer, exempelvis genom att fråga kunden och anteckna svaret.

5.1 Distanskund

Föreskrift

Enligt 6 kap. 2 § Föreskrifterna innebär identitetskontroll av en kund på distans att fastighetsmäklaren skall inhämta ytterligare handlingar och uppgifter eller vidta ytterligare åtgärder för att verifiera handlingar och uppgifter än vad som framgår av 4 kap. 1 och 2 §§ Föreskrifterna. Identitetskontrollen skall utföras på grundval av skriftliga underlag och uppgifter som tillhandahålls av kunden eller tillförlitliga externa källor. Fastighetsmäklaren skall på lämpligt sätt säkerställa kundens identitet medelst en kombination av åtgärder genom att



- jämföra kundens namnteckning mot en vidimerad kopia av kundens identitetshandling,
- inhämta uppgifter om kundens namn, personnummer, organisationsnummer, styrelse, firmatecknare och adress,
- kontrollera uppgifterna mot externa register, annan dokumentation såsom bankintyg, intyg från notarius publicus (eller dess motsvarighet i utlandet) eller motsvarande,
- ha kontakt med kunden genom att skicka en bekräftelse till kundens folkbokföringsadress eller motsvarande.

Vilka kontroller fastighetsmäklaren skall använda i olika situationer skall framgå av fastighetsmäklarens interna rutiner. En av åtgärderna skall dock alltid vara att inhämta en vidimerad kopia av kundens identitetshandling eller om kunden saknar identitetshandling motsvarande tillförlitlig handling.

Kommentar

Med vidimering avses att minst en person bekräftar att kopian av identitetshandlingen är korrekt. Personen skall ha sett både originalhandlingen och kopian. Personen bevittnar därefter med sin namnteckning, namnförtydligande, telefonnummer och eventuellt adress (direkt på kopian) att kopian överensstämmer med originalhandlingen.

Allmänna råd

Är kunden bosatt i Sverige bör i normalfallet i princip vem som helst kunna göra vidimeringen (dock inte kunden själv). Känner fastighetsmäklaren osäkerhet avseende vidimeringens riktighet bör någon annan verksamhetsutövare som också omfattas av penningtvättslagstiftningen göra vidimeringen, exempelvis en annan fastighetsmäklare eller bank.

Är kunden bosatt utomlands, men inom EU, EES eller ett annat land med liknande penningtvättslagstiftning, bör vidimeringen göras av en verksamhetsutövare som omfattas av penningtvättslagstiftningen.

Är kunden bosatt i ett land som saknar liknande penningtvättslagstiftning torde fastighetsmäklaren behöva vidta tämligen långtgående åtgärder för att uppnå tillräcklig kundkännedom, då risken för penningtvätt och finansiering av terrorism i dessa fall bör betraktas som hög. En kombination av många olika åtgärder och uppgifter från olika källor torde vara nödvändigt för att uppnå kundkännedom.

5.2 Person i politiskt utsatt ställning

Lagen

Av 2 kap. 7 § punkten 1 och 2 penningtvättslagen framgår att med skärpta åtgärder enligt 2 kap. 6 § tredje stycket punkten 2 (etablering av affärsförbindelser eller utförande av enstaka transaktion med en person i politiskt utsatt ställning som är bosatt utomlands) avses alltid lämpliga åtgärder för att ta reda på varifrån de tillgångar som hanteras inom ramen för affärsförbindelsen eller den enstaka transaktionen kommer och skärpt fortlöpande uppföljning av affärsförbindelsen, jfr. avsnitt 7.

Föreskrift

Av 6 kap. 3 § Föreskrifterna framgår att följande personer bosatta utomlands jämte deras familjemedlemmar och kända medarbetare anses vara personer i politiskt utsatt ställning

1. stats- eller regeringschefer, ministrar samt vice och biträdande ministrar,
2. parlamentsledamöter,
3. domare i högsta domstolen, domare i konstitutionella domstolar eller andra rättsliga organ på hög nivå vilkas beslut endast undantagsvis kan överklagas,
4. högre tjänstemän vid revisionsmyndigheter och styrelseledamöter i centralbanker,
5. ambassadörer, diplomatiska sändebud samt höga officerare i försvarsmakten,
6. personer som ingår i statsägda företags förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan.

Personer med befattningar på gemenskapsnivå och internationell nivå, motsvarande de i 1 - 5, ska omfattas i tillämpliga delar.

Med närmaste familjemedlemmar avses

1. maka/make,
2. partner som enligt nationell lag likställs med maka/make,
3. barn och deras makar eller partners, samt
4. föräldrar.

Med kända medarbetare avses

1. fysiska personer om vilka det är känt att de gemensamt med den person som avses i första stycket 1 - 6 är verklig huvudman till juridiska personer eller juridiska konstruktioner, eller som på annat



sätt haft nära affärsförbindelser med en sådan person som avses i första stycket 1 - 6,

2. fysisk person som är ensam verklig huvudman till juridiska enheter eller juridiska konstruktioner om vilka det är känt att de egentligen har upprättats till förmån för en sådan person som avses i första stycket 1 - 6.

För att avgöra om en person är en känd medarbetare behöver fastighetsmäklaren endast beakta den information fastighetsmäklaren redan har eller som är allmänt känd. Fastighetsmäklaren behöver inte aktivt söka informationen.

Enligt 6 kap. 4 § Föreskrifterna betraktas en person i politiskt utsatt ställning som sådan under minst ett år efter det att han eller hon lämnat sin offentliga funktion. Fastighetsmäklaren skall därefter, utifrån den identifierade risken, avgöra om det finns skäl att tillämpa skärpta krav på kundkännedom.

Kommentar

Fastighetsmäklaren har en skyldighet att ha rutiner grundade på en riskbedömning och därigenom en beredskap för hur kunder som anses vara personer i politiskt utsatt ställning skall hanteras. Det förhållandet att fastighetsmäklaren inte lyckas fastställa att en person är politiskt utsatt kan vara godtagbart, under förutsättning att de åtgärder som har vidtagits kan anses vara tillräckliga, vilket Fastighetsmäklarnämnden kommer att överväga vid sin bedömning i tillsynsärenden. Observera även att svårigheter att fastställa huruvida en kund är en person i politiskt utsatt ställning kan innebära att risken för penningtvätt eller finansiering av terrorism är högre.

Allmänna råd

En inledande åtgärd för att identifiera en person i politiskt utsatt ställning kan exempelvis vara att tillfråga kunden (och anteckna svaret) - om vederbörande är bosatt utomlands - om dennes yrke och om personen är en politiskt utsatt person, antingen själv eller genom sin ställning som närstående. Om svaret på den sistnämnda frågan är nekande, och kunden inte har uppgett ett yrke som medför att personen har en politiskt utsatt ställning, finns normalt ingen anledning att gå vidare, om inte andra omständigheter talar för att ytterligare undersökningar är påkallade. Ett sådant typiskt fall för utökad kontroll torde vara att personen i fråga kommer från ett land med utbredd korruption och/eller att det är fråga om en transaktion som till sitt belopp är omfattande.

Om en kund är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning bör en av de skärpta åtgärderna alltid avse lämplig åtgärd för att ta reda på varifrån kundens tillgångar kommer, exempelvis genom att fråga kunden och anteckna svaret.

6. Undantag från bestämmelser om grundläggande åtgärder för kundkännedom

Föreskrift

Av 5 kap. 1 § Föreskrifterna framgår att under förutsättning att fastighetsmäklarens riskbedömning i det enskilda fallet inte visar på hög risk för penningtvätt eller finansiering av terrorism kan åtgärder för att uppnå grundläggande kundkännedom underlåtas vid affärsförbindelser eller transaktioner med aktörer som avses i 2 kap. 5 § 1 (svenska myndigheter) och 2 penningtvättslagen.

Av andra stycket samma paragraf framgår dock att fastighetsmäklaren skall kontrollera identiteten och behörigheten på kunden och bevara uppgifter om denne.

Kommentar

Med svenska myndigheter avses samtliga svenska myndigheter, oavsett om de finns på statlig, kommunal eller regional nivå, och oavsett storlek eller något annat förhållande. Nationella statliga eller kommunala bolag räknas dock inte till myndigheter, oavsett eventuellt allmännyttigt verksamhetsområde. Inte heller andra länders myndigheter eller gemenskapens institutioner och organ omfattas av undantaget. Sedvanliga kontroller skall således göras.

7. Fortlöpande uppföljning av affärsförbindelser

Lagen

Enligt 2 kap. 10 § penningtvättslagen skall fastighetsmäklaren fortlöpande följa pågående affärsförbindelser genom att kontrollera och dokumentera att de transaktioner som utförs stämmer överens med den kunskap som fastighetsmäklaren har om kunden, dennes affärs- och riskprofil och, om det behövs, varifrån kundens ekonomiska medel kommer. Handlingar, uppgifter och upplysningar rörande kontrollen skall hållas aktuella.

Föreskrift

Enligt 7 kap. 1 § Föreskrifterna skall fastighetsmäklarens åtgärder och beslut vid den fortlöpande uppföljningen av affärsförbindelsen samt information som ligger till grund för dessa dokumenteras i enlighet med 2 kap. 10 § penningtvättslagen.

Allmänna råd

För att bättre kunna följa upp en affärsförbindelse är det i vissa fall nödvändigt att kontrollera varifrån en kunds tillgångar kommer. Det bör ske när risken för penningtvätt och finansiering av terrorism föranleder det och det kan ske genom att fastighetsmäklaren ber kunden om uppgifterna och antecknar svaret. I normalfallet torde dock fastighetsmäklarens skyldighet att fortlöpande följa upp affärsförbindelsen bli tämligen begränsad då fastighetsmäklarens uppdrag vanligtvis är relativt kortvarigt.

8. Konsekvenser av att kundkännedom inte uppnås

Lagen

Av 2 kap. 11 § penningtvättslagen framgår att fastighetsmäklaren inte får etablera en affärsförbindelse eller utföra en enstaka transaktion om kundkännedom inte uppnås. Om affärsförbindelsen redan har etablerats enligt 2 kap. 9 § samma lag skall den avslutas.

Om förhållandena är sådana att penningtvätt eller finansiering av terrorism kan misstänkas, skall fastighetsmäklaren lämna uppgifter enligt 3 kap. 1 § penningtvättslagen, se avsnitt 9.

Kommentar

Har fastighetsmäklaren inte uppnått kundkännedom avseende uppdragsgivaren får fastighetsmäklaren inte ingå uppdragsavtal. Fastighetsmäklaren får inte heller medverka vid kontraktskrivningen om kundkännedom avseende köparen ej har uppnåtts. Det finns dock inget som hindrar att fastighetsmäklaren medverkar vid kontraktskrivningen med en annan köpare om kundkännedom har uppnåtts avseende denne.

Det finns ingen skyldighet att avsluta redan ingångna förmedlingsuppdrag på grund av att det inom ramen för den fortlöpande uppföljningen har uppstått en osäkerhet om huruvida kunduppgifterna är korrekta.

Allmänna råd



Att fastighetsmäklaren inte kan medverka vid kontraktskrivningen med en potentiell köpare för att kundkännedom inte har kunnat uppnås avseende denna person kan även vara av vikt för säljaren att få information om inför dennes val av köpare.

9. Uppgifts- och granskningskyldighet

Lagen

Enligt 3 kap. 1 § penningtvättslagen skall fastighetsmäklaren granska transaktioner för att kunna upptäcka sådana som han eller hon misstänker eller har skälig grund att misstänka utgör ett led i penningtvätt eller finansiering av terrorism.

Om misstanke efter närmare analys kvarstår, skall uppgifter om alla omständigheter som kan tyda på penningtvätt eller finansiering av terrorism utan dröjsmål lämnas till Rikspolisstyrelsen.

Fastighetsmäklaren skall avstå från att utföra transaktioner som han eller hon misstänker eller har skälig grund att misstänka utgör ett led i penningtvätt eller finansiering av terrorism. Om det inte är möjligt att låta bli att utföra en misstänkt transaktion, eller om den vidare utredningen annars skulle kunna försvåras, får transaktionen utföras och uppgifter lämnas omedelbart i efterhand.

På begäran av Rikspolisstyrelsen skall fastighetsmäklaren utan dröjsmål lämna alla uppgifter som behövs för en utredning om penningtvätt eller finansiering av terrorism.

När uppgifter har lämnats enligt andra stycket, skall även andra verksamhetsutövare som omfattas av penningtvättslagstiftningen lämna de uppgifter för utredningen om penningtvätt eller finansiering av terrorism som myndigheten begär.

Föreskrift

Av 9 kap. 1 § Föreskrifterna framgår att om fastighetsmäklaren finner skäl att anta att en transaktion utgör ett led i penningtvätt eller finansiering av terrorism skall transaktionen omgående granskas närmare.

För att granskningskyldigheten skall utlösas måste det föreligga en konkret omständighet avseende den aktuella transaktionen. Exempel på omständigheter och transaktioner som kan motivera en närmare granskning är

- svårigheter att identifiera kunden,
- svårigheter att identifiera bakomliggande intressen,



- kontantbetalningar eller andra betalningar som är stora eller avvikande utifrån kundens eller kundkategorins normala beteende,
- stort antal köp eller försäljningar under ett visst intervall som inte förefaller normala för den kunden eller kundkategorin,
- köp eller försäljningar som inte kan förklaras utifrån vad som är känt om kundens ekonomiska ställning,
- köp eller försäljningar som kan antas sakna motiv eller ekonomiskt syfte,
- köp eller försäljningar vars geografiska destination avviker från kundens eller kundkategorins normala transaktionsmönster,
- köp eller försäljningar där köpeskillingen inte står i rimlig proportion till förmedlingsobjektets marknadsvärde,
- att kunden efterfrågar för kunden eller kundkategorin ovanliga objekt utan att tillfredställande förklaring ges,
- bulvanförhållanden.

Enligt 9 kap. 2 § Föreskrifterna skall uppgifter om misstänkt penningtvätt eller finansiering av terrorism lämnas till Rikspolisstyrelsen på det sätt som Rikspolisstyrelsen anvisar.

Enligt 9 kap. 3 § Föreskrifterna skall fastighetsmäklaren dokumentera de transaktioner som granskats i enlighet med ovanstående. Av dokumentationen skall det särskilt framgå vilka transaktioner som lämnats till Rikspolisstyrelsen.

Kommentar

Enligt huvudregeln skall fastighetsmäklaren avstå från att utföra transaktioner som han eller hon vet eller misstänker är kopplade till penningtvätt eller finansiering av terrorism. Det kan dock förekomma situationer då ett avbrytande av en transaktion inte är möjligt eller skulle kunna försvåra den vidare utredningen. I sådana fall får uppgifter lämnas omedelbart i efterhand.

Allmänna råd

Att en transaktion görs med medel som kontrollerats i tidigare led av exempelvis ett annat företag eller en bank som omfattas av lagen, innebär inte att fastighetsmäklaren kan underlåta att göra en självständig granskning. Det kan dock påpekas att det torde vara god sed bland fastighetsmäklare att inte handha kontanta medel. Köpare som har för avsikt att betala med kontanta medel bör lämpligen



hänvisas till bank. Banker omfattas också av penningtvättslagen och har således även de en granskningsskyldighet.

För att i efterhand kunna värja sig mot påståenden om att granskning borde ha inletts tidigare bör fastighetsmäklaren noggrant dokumentera när och vilka uppgifter som kommit till hans eller hennes kännedom genom en notering som sparas i akten.

Sedan en granskning inletts kan den föranleda olika utfall.

Fastighetsmäklaren kan efter vidtagen granskning komma till slutsatsen att transaktionen inte längre skäligen kan antas utgöra penningtvätt eller finansiering av terrorism. I så fall behöver fastighetsmäklaren inte göra något mer. Fastighetsmäklarens slutsatser och grunderna för dessa bör dock dokumenteras i akten.

Granskningen kan vidare leda till att misstankarna om att transaktionen utgör penningtvätt eller finansiering av terrorism blir tillräckligt starka för att föranleda uppgiftsskyldighet. Vid osäkerhet om "graden" av misstanke bör rapportering ske. Vid tveksamhet är det även möjligt att rådfråga Finanspolisen på telefonnummer 010-56 368 00. Det ankommer dock alltid på den enskilde fastighetsmäklaren att besluta huruvida rapportering skall ske.

Kommentar

Uppgifterna skall lämnas till Finanspolisen, som är en enhet inom Rikspolisstyrelsen, via en webbrapporteringsfunktion för rapportering av misstänkt penningtvätt. För närmare information om denna webbrapporteringsfunktion kan fastighetsmäklaren kontakta Finanspolisen eller Fastighetsmäklarnämnden. Av de rapporterade uppgifterna bör framgå datum för händelseförlopp och de omständigheter som fastighetsmäklaren anser tyder på att en transaktion utgör penningtvätt. En penningtvättsrapport skall inte jämföras med en polisanmälan. Finanspolisen handlägger inkomna rapporter och gör därefter en bedömning av om rapporten skall resultera i en anmälan till åklagaren.

10. Meddelandeförbud

Lagen

Av 3 kap. 4 § första stycket penningtvättslagen framgår att varken fastighetsmäklaren eller någon anställd hos honom eller henne, mäklarföretaget eller dess styrelseledamöter får röja för uppdragsgivaren eller köparen eller någon utomstående att granskning

har genomförts, att uppgifter lämnats till Finanspolisen eller att en undersökning utförs eller kan komma att utföras.

Av 3 kap. 4 § andra stycket penningtvättslagen framgår att första stycket samma paragraf inte hindrar att en sådan uppgift lämnas till Fastighetsmäklarnämnden i ett disciplinärende eller annat ärende som motiverar att en sådan uppgift lämnas.

11. Arkiveringsskyldighet

Lagen

Enligt 2 kap. 13 § penningtvättslagen skall handlingar eller uppgifter om åtgärder som vidtagits för att uppnå kundkännedom bevaras i minst fem år. Tiden skall räknas från det att åtgärderna utfördes eller, i de fall då en affärsförbindelse har etablerats, affärsförbindelsen upphörde.

Föreskrift

Enligt 8 kap. 1 § Föreskrifterna skall handlingar och uppgifter om åtgärder som har vidtagits för att uppnå kundkännedom bevaras på ett säkert sätt, elektroniskt eller i pappersformat, i kopia eller med hänvisning till använda handlingar och uppgifter. Datum för vidtagen åtgärd skall anges. Materialet skall vara lätt att söka och identifiera.

Allmänna råd

Det rekommenderas att de handlingar eller uppgifter om åtgärder som vidtagits för att uppnå kundkännedom sparas i vart fall i fem år från tidpunkten för den avtalade tillträdesdagen.

Kommentar

Fastighetsmäklaren är dessutom skyldig att följa bokföringslagens (1999:1078) regler om arkivering av handlingar, vilka stipulerar en arkiveringstid om tio år för viss räkenskapsinformation.

12. Ansvarsbestämmelser och disciplinpåföljder

Lagen

Enligt 7 kap. 1 § penningtvättslagen döms den som uppsåtligen eller av grov oaktsamhet åsidosätter gransknings- eller uppgiftsskyldigheten eller bryter mot meddelandeförbudet till böter.



Enligt 28 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) skall Fastighetsmäklarnämnden inom sitt verksamhetsområde utöva tillsyn enligt penningtvättslagen och föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen.

Kommentar

En fastighetsmäklare riskerar att ådra sig en disciplinär påföljd (varning eller avregistrering) om denne inte uppfyller skyldigheterna enligt penningtvättslagen.