

Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism;

beslutade den X xxxx 2013.

Fastighetsmäklarinspektionen föreskriver¹ följande med stöd av 18 § förordningen (2009:92) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Tillämpningsområde och definitioner

1 § Dessa föreskrifter ska tillämpas av fysiska personer som bedriver verksamhet som fastighetsmäklare med fullständig registrering enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666).

2 § I dessa föreskrifter används samma definitioner som i 1 kap. 5 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, om inte annat anges.

I föreskrifterna betyder kund dels fastighetsmäklarens uppdragsgivare, dels uppdragsgivarens motpart i affären.

¹Jfr Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/60/EG av den 26 oktober 2005 om åtgärder för att förhindra att det finansiella systemet används för penningtvätt och finansiering av terrorism (EUT L 309, 25.11.2005 s. 15, Celex 32005L0060), senast ändrat genom Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/78/EU (EUT L 331, 15.12.2010, s. 120, Celex 32010L0078) samt kommissionens direktiv 2006/70/EG av den 1 augusti 2006 om tillämpningsföreskrifter för Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/60/EG med avseende på definitionen av person i politiskt utsatt ställning, samt tekniska kriterier för att kunna tillämpa lägre krav på kundkontroll och göra undantag på grund av finansiell verksamhet som drivs tillfälligt eller i mycket begränsad omfattning (EUT L 214, 4.8.2006 s. 29, Celex 32006L0070).

Riskbaserat förhållningssätt

3 § Fastighetsmäklaren ska bedöma risken för att den egna verksamheten i det enskilda förmedlingsuppdraget utnyttjas för penningtvätt och finansiering av terrorism. Vid riskbedömningen ska fastighetsmäklaren beakta information från relevanta internationella organisationer, myndigheter och andra organ om trender, mönster och metoder som kan användas vid penningtvätt och finansiering av terrorism. Riskbedömningen ska göras på lämpligt sätt med hänsyn till verksamhetens storlek och komplexitet, kunder samt andra för verksamheten relevanta faktorer såsom geografiskt område. Fastighetsmäklaren ska under förmedlingsuppdraget löpande se över och uppdatera riskbedömningen.

Riskbedömningen ska i enlighet med 2 kap. 1 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism ligga till grund för omfattningen av de åtgärder som fastighetsmäklaren vidtar för att uppnå kundkännedom.

Riskbaserade rutiner

4 § Enligt 5 kap 1 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism ska verksamhetsutövare ha riskbaserade rutiner för att förhindra att verksamheten utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism och ska svara för att de anställda fortlöpande får den information och utbildning som behövs. Detta gäller även fastighetsmäklare med enskild firma.

En anställd fastighetsmäklare ska följa arbetsgivarens riskbaserade rutiner.

Grundläggande åtgärder för kundkännedom

5 § Bestämmelser om när en fastighetsmäklare ska vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom finns i 2 kap. 1-4 §§ lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Kontroll av kundens identitet

6 § Om kunden är en fysisk person ska fastighetsmäklaren kontrollera kundens identitet genom denna persons körkort, pass, identitetskort eller motsvarande identitetshandling som har utfärdats av en myndighet eller på något annat tillförlitligt sätt för att uppnå kundkännedom.

Om kunden saknar identitetshandlingar kan identitetskontrollen utföras med ledning av andra tillförlitliga dokument som innehåller uppgifter om kundens namn och personnummer eller motsvarande.

7 § Om kunden är en juridisk person ska fastighetsmäklaren kontrollera dess registreringsbevis. Registreringsbeviset får inte vara äldre än tre månader vid kontrollen.

Om det inte har utfärdats något registreringsbevis för den juridiska personen ska dess identitet kontrolleras genom andra motsvarande behörighetshandlingar eller mot externa register som innehåller uppgifter

om den juridiska personens organisationsnummer, styrelse, firmatecknare eller motsvarande.

Identiteten hos den juridiska personens företrädare ska kontrolleras i enlighet med 6 §.

Kontroll av den verkliga huvudmannens identitet

8 § Med verklig huvudman avses, vid tillämpning av 2 kap. 3 § första stycket 2 lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, den fysiska person som

1. är fullmaktsgivare,
2. ytterst och direkt eller indirekt äger mer än 25 % av en juridisk person, eller har motsvarande rösträtt i den juridiska personens styrande organ eller liknande, utom beträffande företag noterade på en reglerad marknad (börsbolag),
3. helt eller delvis är en framtida förmånstagare till mer än 25 % av en stiftelses eller annan juridisk persons tillgångar, eller
4. i motsvarande omfattning kontrollerar eller utövar ett bestämmande inflytande över den juridiska personen.

Om det inte går att fastställa vilka fysiska personer som är framtida förmånstagare ska fastighetsmäklaren bedöma i vilka personers intresse den juridiska personens verksamhet bedrivs.

9 § Fastighetsmäklaren ska kontrollera den verkliga huvudmannens identitet med ledning av offentliga register, relevanta och vederhäftiga uppgifter från kunden eller på något annat tillförlitligt sätt.

10 § Om fastighetsmäklaren bedömer att risken för penningtvätt eller finansiering av terrorism är hög ska ytterligare undersökningar göras av kundens ägarförhållanden och kontrollstruktur. Dessutom ska en fördjupad identitetskontroll av den verkliga huvudmannen göras.

Affärsförbindelsens syfte och art

11 § Fastighetsmäklarens riskbedömning i det enskilda fallet ska ligga till grund för omfattningen av den information som ska inhämtas om affärsförbindelsens syfte och art enligt 2 kap. 3 § första stycket 3 lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Skärpta åtgärder för kundkännedom

12 § Bestämmelser om när en fastighetsmäklare ska vidta skärpta åtgärder för att uppnå kundkännedom finns i 2 kap. 6 och 7 §§ lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Distanskund

13 § Vid uppnående av kundkännedom avseende en kund på distans ska fastighetsmäklaren utöver åtgärderna enligt 6-11 §§, inhämta uppgifter om kundens adress och en vidimerad kopia av kundens identitetshandling eller, om kunden saknar identitetshandling, en motsvarande tillförlitlig handling.

Fastighetsmäklaren ska jämföra kundens namnteckning mot den vidimerade kopian.

Om fastighetsmäklaren finner anledning till det utifrån riskbedömningen i det enskilda fallet, ska denna även säkerställa kundens identitet genom att

1. kontrollera uppgifterna mot externa register, annan dokumentation såsom bankintyg, intyg från notarius publicus eller motsvarande, eller
2. ha kontakt med kunden genom att skicka en bekräftelse till kundens folkbokföringsadress eller motsvarande.

Person i politiskt utsatt ställning

14 § Med en person i politiskt utsatt ställning som har eller tidigare har haft viktiga offentliga funktioner avses vid tillämpningen av 2 kap. 6 § tredje stycket 2 lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, en utomlands bosatt

1. stats- eller regeringschef, minister samt vice och biträdande minister,
2. parlamentsledamot,
3. domare i högsta domstolen, en konstitutionell domstol eller annat rättsligt organ på hög nivå vars beslut endast undantagsvis kan överklagas,
4. högre tjänsteman vid en revisionsmyndighet och en styrelseledamot i en centralbank,
5. ambassadör, diplomatiskt sändebud samt hög officer i försvarsmakten,
6. person som ingår i ett statsägt företags förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan.

En person med en sådan befattning på gemenskapsnivå eller internationell nivå som motsvarar första stycket 1–5, ska också anses vara en person i politiskt utsatt ställning.

15 § Med närmaste familjemedlem till en person som omfattas av 14 § avses en utomlands bosatt

1. maka, make eller en person som enligt nationell lag likställs med maka eller make till en person enligt 14 § första och andra stycket,
2. barn till en person enligt 14 § första och andra stycket och deras makar eller partners,
3. föräldrar till en person enligt 14 § första och andra stycket.

16 § Med känd medarbetare till en person som omfattas av 14 § avses en utomlands bosatt

1. fysisk person som är känd verklig huvudman till samma juridiska person eller konstruktion som en person enligt 14 § första eller andra stycket eller som på något annat sätt har haft en nära affärsförbindelser med denna,
2. en fysisk person som är ensam verklig huvudman till en juridisk enhet eller konstruktion om vilken det är känt att den har upprättats till förmån för en person enligt 14 § första stycket,
3. en fysisk person som på något annat sätt har haft en nära affärsförbindelser med en person enligt 14 § första stycket.

17 § Fastighetsmäklaren behöver endast beakta den information som han eller hon redan har eller som är allmänt känd för att avgöra om en utomlands bosatt person är i en politiskt utsatt ställning i egenskap av en känd medarbetare till en person som omfattas av 14 § vid tillämpningen av 2

kap. 6 § tredje stycket 2 lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

18 § Om det har gått mer än ett år sedan personen avslutade sin tjänst enligt 14 §, ska fastighetsmäklaren avgöra om det finns skäl att inte tillämpa de skärpta kraven på kundkännedom.

Dokumentation av åtgärder för kundkännedom

19 § De vidtagna åtgärderna för att uppnå kundkännedom ska dokumenteras. Det ska framgå vilket datum åtgärden vidtogs. De identitetshandlingar, registreringsbevis och andra handlingar som har använts för att kontrollera kundens och den verkliga huvudmannens identitet eller för att på något annat sätt uppnå kundkännedom ska kopieras.

Bevarande av handlingar eller uppgifter

20 § Det framgår av 2 kap. 13 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism att handlingar och uppgifter om åtgärder som har vidtagits för att uppnå kundkännedom ska bevaras i minst fem år från det att åtgärderna utfördes eller, i de fall då en affärsförbindelse har etablerats, från det att affärsförbindelsen upphörde.

Dokumentationen ska – oavsett om den sker elektroniskt eller i pappersform – bevaras på ett säkert sätt, i förekommande fall med hänsyn till meddelandeförbudet i 3 kap. 4 och 5 §§ samt regleringen av registreringsfrågor i 4 kap. lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Uppgifterna och handlingarna som ingår i dokumentationen ska vara lätta att eftersöka och tydligt kopplade till varandra.

Uppgifts- och granskningsskyldighet

Granskning av transaktioner

21 § Om en fastighetsmäklare finner skäl att anta att en påbörjad eller utförd transaktion utgör ett led i penningtvätt eller finansiering av terrorism ska mäklaren omgående granska transaktionen närmare.

Exempel på omständigheter och transaktioner som kan motivera en närmare granskning är

1. svårigheter att identifiera kunden,
2. svårigheter att identifiera bakomliggande intressen,
3. kontantbetalningar eller andra betalningar som är stora eller avvikande utifrån kundens eller kundkategorins normala beteende,
4. stort antal köp eller försäljningar under ett visst intervall som inte förefaller normala för den kunden eller kundkategorin,
5. köp eller försäljningar som inte kan förklaras utifrån vad som är känt om kundens ekonomiska ställning,
6. köp eller försäljningar som kan antas sakna legitimt motiv eller ekonomiskt syfte,
7. köp eller försäljningar vars geografiska destination avviker från kundens eller kundkategorins normala transaktionsmönster,

8. köp eller försäljningar där köpeskillingen inte står i rimlig proportion till förmedlingsobjektets marknadsvärde,

9. att kunden efterfrågar för kunden eller kundkategorin ovanliga objekt utan att någon tillfredsställande förklaring ges,

10. misstänkta bulvanförhållanden.

22 § Det framgår av 3 kap. 1 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism att fastighetsmäklaren ska avstå från att utföra transaktioner som mäklaren 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 försvåras, får transaktionen utföras och uppgifter lämnas till Rikspolisstyrelsen i efterhand.

Uppgifter till Rikspolisstyrelsen

23 § Fastighetsmäklaren ska lämna uppgifter om misstänkt penningtvätt eller finansiering av terrorism till Rikspolisstyrelsen på det sätt som Rikspolisstyrelsen anvisar.

24 § Fastighetsmäklaren ska dokumentera de transaktioner som granskats enligt 3 kap. 1 § första och andra styckena lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Av dokumentationen ska det särskilt framgå vilka transaktioner som lämnats till Rikspolisstyrelsen i enlighet med 3 kap. 1 § andra stycket lagen om åtgärder och finansiering av terrorism. Dokumentationen ska föras med hänsyn till meddelandeförbudet i 3 kap. 4 och 5 §§ samt regleringen av registreringsfrågor i 4 kap. lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Denna författning träder i kraft den 00 xxxx 201X. Genom författningen upphävs Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (KAMFS 2009:2, FMN 2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

På Fastighetsmäklarinspektionens vägnar

EVA WESTBERG

Lotta Westerberg