

Annika 8/6

Regelrådet Regelrådet &lt;regelradet@regelradet.se&gt;

**Remiss från Fastighetsmäklarinspektionen**

1 meddelande

**FMI - Registrator** <registrator@fmi.se>

11 maj 2016 11:23

Till: "bolagsverket@bolagsverket.se" <bolagsverket@bolagsverket.se>, "kansli@fmf.se" <kansli@fmf.se>, "finansinspektionen@fi.se" <finansinspektionen@fi.se>, "skane@lansstyrelsen.se" <skane@lansstyrelsen.se>, "vastragotaland@lansstyrelsen.se" <vastragotaland@lansstyrelsen.se>, "stockholm@lansstyrelsen.se" <stockholm@lansstyrelsen.se>, "service@maklarsamfundet.se" <service@maklarsamfundet.se>, "info@nnr.se" <info@nnr.se>, "fipo@polisen.se" <fipo@polisen.se>, "regelradet@regelradet.se" <regelradet@regelradet.se>, "info@advokatsamfundet.se" <info@advokatsamfundet.se>, "rn@rn.se" <rn@rn.se>

Kopia: "finansdepartementet.registrator@regeringskansliet.se"

<finansdepartementet.registrator@regeringskansliet.se>, "registratur@kammarkollegiet.se" <registratur@kammarkollegiet.se>

Remiss av förslag till Fastighetsmäklarinspektionens nya föreskrifter (KAMFS 2016:X) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Bifogade handlingar överlämnas för yttrande senast den 17 juni 2016.

Mvh

Emil Cargill-Ek

Jurist

**Fastighetsmäklarinspektionen**

Postadress: Box 22034, 104 22 Stockholm

Besöksadress: Fleminggatan 20, Stockholm

E-post till myndigheten: [registrator@fmi.se](mailto:registrator@fmi.se)

Tfn växel: 08-580 069 00

Tfn direkt: 08-580 069 06


Webbplats: [www.fmi.se](http://www.fmi.se)



---

**3 bilagor**

 **Följebrev.pdf**  
40K

 **Föreskrifter och allmänna råd\_penningtvätt\_20160510\_remiss.pdf**  
256K

 **Föreskrifter och allmänna råd\_penningtvätt\_konsekvensutredning\_20160510\_remiss.pdf**  
159K



Fastighetsmäklarinspektionen

Emil Cargill-Ek  
08-580 069 06

REMISS

1(2)

2016-05-11

Dnr: 5.1-1044-16

Enligt sändlista

## Remiss av förslag till Fastighetsmäklarinspektionens nya föreskrifter (KAMFS 2016:X) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklarinspektionen föreslår nya föreskrifter (KAMFS 2016:X) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Förslaget till föreskrifter och en konsekvensanalys bifogas.

De nya föreskrifterna föreslås träda i kraft den 1 september 2016 då nu gällande föreskrifter (KAMFS 2013:5) ska upphöra att gälla.

Skriftliga synpunkter på förslaget lämnas till Fastighetsmäklarinspektionen, Box 22034, 104 22 Stockholm eller via e-post till [registrator@fmi.se](mailto:registrator@fmi.se) senast den 17 juni 2016.

Om du har frågor om remissen, vänligen kontakta undertecknad på e-post [emil.cargill-ek@fmi.se](mailto:emil.cargill-ek@fmi.se) eller telefonnummer 08-580 069 06.

Med vänlig hälsning

Emil Cargill-Ek

Jurist

Fastighetsmäklarinspektionen

---

**POSTADRESS**

Fastighetsmäklarinspektionen  
Box 22034, 104 22 Stockholm

**BESÖKSADRESS**

Fleminggatan 20, Stockholm

**TELEFON**

08-580 069 00

**TELEFAX**

08-580 069 01

**E-POST**

[registrator@fmi.se](mailto:registrator@fmi.se)

**WEBBPLATS**

[www.fmi.se](http://www.fmi.se)

**2016-05-11**

**Dnr: 5.1-1044-16**

**Sändlista:**

**Bolagsverket**

**Fastighetsmäklarförbundet**

**Finansinspektionen**

**Länsstyrelsen i Skåne län**

**Länsstyrelsen i Stockholms län**

**Länsstyrelsen i Västra Götalands län**

**Mäklarsamfundet**

**Näringslivets regelnämnd**

**Polismyndigheten**

**Regelrådet**

**Revisorsnämnden**

**Sveriges Advokatsamfund**

**För kännedom**

**Finansdepartementet**

**Kammarkollegiet**

Emil Cargill-Ek  
08-580 069 06

## **Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter och allmänna råd om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism;**

KAMFS 2016:X

Utkom från trycket den x x 2016

beslutade den x x 2016.

Fastighetsmäklarinspektionen föreskriver<sup>1</sup> 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.

### **Riskbaserat förhållningssätt**

#### **Generell riskbedömning**

**3 §** Fastighetsmäklaren ska i enlighet med 5 kap. 1 § första och tredje styckena lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism kartlägga och bedöma risken för att den egna verksamheten utnyttjas för penningtvätt och finansiering av terrorism. Vid riskbedömningen ska fastighetsmäklaren beakta information från relevanta nationella och internationella organisationer, myndigheter och andra organ om trender, mönster och metoder som kan användas vid penningtvätt och finansiering av terrorism. Riskbedömningen ska göras på ett lämpligt sätt med hänsyn till verksamhetens storlek och komplexitet, vilka kunder

---

<sup>1</sup> Jfr 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).

2016-05-10

Dnr: 5.1-1044-16

verksamheten har samt andra relevanta faktorer såsom inom vilket eller vilka geografiska områden fastighetsmäklaren är yrkesverksam.

**4 §** Den generella riskbedömningen ska utvärderas och uppdateras årligen. Dessutom ska fastighetsmäklaren uppdatera den allmänna riskbedömningen när marknaden eller andra relevanta omvärldsfaktorer väsentligt förändras. Det ska mäklaren också göra innan den egna verksamheten inriktas mot nya eller väsentligt förändrade tjänster, produkter eller geografiska områden.

### **Riskbaserade rutiner**

**5 §** I enlighet med 5 kap. 1 § andra och tredje stycket lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism ska en fastighetsmäklare ha riskbaserade rutiner för att förhindra att verksamheten utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism.

Rutinerna ska utgå från fastighetsmäklarens verksamhet och allmänna riskbedömning.

**6 §** En fastighetsmäklare ska ha följande rutiner.

1. Rutiner om modellriskhantering, utvärdering och uppdatering av den generella riskbedömningen enligt 5 kap. 1 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism samt 3 och 4 §§ i dessa föreskrifter.
2. Rutiner om utförandet av de grundläggande åtgärderna för kundkännedom enligt 2 kap. 3, 4 och 9 §§ lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism samt enligt 9 – 15 §§ i dessa föreskrifter.
3. Rutiner om tillämpningen av undantagen enligt 2 kap. 5 § lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism samt enligt 16 § i dessa föreskrifter.
4. Rutiner om utförandet av de skärpta åtgärderna för att uppnå kundkännedom enligt 2 kap. 6 – 9 §§ lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism samt enligt 17 och 18 §§ i dessa föreskrifter.
5. Rutiner om utförandet av de fortlöpande uppföljningarna av affärsförbindelser enligt 2 kap. 10 § lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.
6. Rutiner om bevarandet av handlingar eller uppgifter enligt 2 kap. 13 § lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism samt enligt 23 och 24 §§ i dessa föreskrifter.
7. Rutiner om utförandet av granskningskyldigheten enligt 3 kap. 1 § lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism samt enligt 19 § i dessa föreskrifter.

2016-05-10

Dnr: 5.1-1044-16

8. Rutiner om utförandet av uppgiftsskyldigheten till Polismyndigheten enligt 3 kap. 1 § lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism samt enligt 20 § i dessa föreskrifter.

9. Rutiner om bevarandet av uppgifter om åtgärder som har vidtagits vid granskning av transaktioner enligt 3 kap. 1 b § lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism samt enligt 25 § i dessa föreskrifter.

### **Riskbedömning i varje kundrelation**

7 § Fastighetsmäklaren ska i varje kundrelation bedöma risken för att den egna verksamheten utnyttjas för penningtvätt och finansiering av terrorism. Fastighetsmäklaren ska under uppdraget 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 i varje kundrelation. Kundens riskprofil, dvs. de särskilda risker som kan förknippas med den specifika kunden, ska alltså vara avgörande för åtgärdernas omfattning i det enskilda fallet.

### **Allmänna råd**

*Utgångspunkten vid riskbedömningen av fastighetsmäklarens kunder i det enskilda uppdraget bör vara den normala risknivån analyserat utifrån dels fastighetsmäklarens generella riskbedömning av sin egen verksamhet, dels omständigheterna i den aktuella kundrelationen. Om risken varken bedöms vara högre eller lägre än normalt kan det räcka med att mäklaren vidtar de obligatoriska kundkännedomsåtgärderna. Om risken bedöms vara högre än normalt bör kundkännedomsåtgärderna vara mera långtgående, vilket innebär att skärpta åtgärder behöver vidtas. Vilka förenklade åtgärder som behöver vidtas framgår av 16 § i dessa föreskrifter. Även omfattningen av den fortlöpande uppföljningen bedöms på ett liknande sätt utifrån riskerna för penningtvätt och finansiering av terrorism.*

8 § Exempel på omständigheter och transaktioner som kan motivera att risken bedöms som hög 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,

2016-05-10

Dnr: 5.1-1044-16

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,
11. försäljningar där kundens innehavstid av försäljningsobjektet är ovanligt kort.

### **Grundläggande åtgärder för kundkännedom**

#### **Kontroll av kundens identitet**

**9 §** Om kunden är en fysisk person och personligen närvarande ska fastighetsmäklaren kontrollera denna persons identitet enligt 2 kap. 3 § första stycket 1 lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Detta ska ske genom ett svenskt körkort, svenskt pass, identitetskort som har utfärdats av en svensk myndighet eller svenskt certifierat identitetskort.

Om kunden saknar en sådan identitetshandling kan identitetskontrollen utföras med ledning av en motsvarande identitetshandling som har utfärdats av en myndighet, en annan behörig utfärdare eller genom andra tillförlitliga dokument.

Vid identitetskontrollen av en kund som inte är personligen närvarande ska fastighetsmäklaren följa bestämmelsen i 17 § om distanskund.

#### ***Allmänna råd***

*För att motsvara en svensk identitetshandling bör handlingen innehålla ett fotografi, en namnunderskrift, det fullständiga namnet, giltighetstiden och ett personnummer eller motsvarande.*

*Om kunden saknar identitetshandling bör kundens identitet styrkas med hjälp av handlingar, uppgifter eller upplysningar från tillförlitliga och oberoende källor.*

*Om en släkting till kunden intygar dennes identitet bör mäklaren kontrollera släktskapet genom att beställa ett personbevis från Skatteverket. Även intygsgivarens identitet bör kontrolleras i dessa fall och en kopia av identitetshandlingen bevaras.*

*Om det uppstår svårigheter att bedöma om en källa är tillförlitlig bör flera källor användas.*



2016-05-10

Dnr: 5.1-1044-16

**10 §** 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 9 § i dessa föreskrifter.

#### **Allmänna råd**

*Beträffande dödsbon bör mäklaren inhämta bouppteckningen, där det framgår vilka personer som är dödsbodelägare och därmed har rätt att företräda dödsboet. Om bouppteckningen ännu inte har upprättats bör fastighetsmäklaren vidta andra åtgärder för utreda vilka dödsbodelägarna är. Ett utdrag ur folkbokföringsregistret, där den avlidnes efterlevande anges, är inte alltid en tillräcklig åtgärd eftersom det kan finnas andra dödsbodelägare, t.ex. testamentstagare.*

#### **Kontroll av den verkliga huvudmannens identitet**

**11 §** Med verklig huvudman avses, enligt 1 kap. 5 § 8 lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, en fysisk person för vars räkning någon annan person handlar eller – om kunden är en juridisk person – den som utövar ett bestämmande inflytande över kunden. Att en kontroll av den verkliga huvudmannens identitet ingår i de grundläggande åtgärderna för kundkännedom framgår av 2 kap. 3 § första stycket 2 samma lag.

När kunden är en juridisk person avses med verklig huvudman den fysiska person som

1. direkt eller indirekt äger mer än 25 procent av den juridiska personen, eller har motsvarande rösträtt i den juridiska personens styrande organ eller liknande, utom beträffande företag vars överlåtbara värdepapper är upptagna till handel på en reglerad marknad eller på en motsvarande marknad utanför EES,
2. är en framtida förmånstagare till en stiftelses eller annan juridisk persons tillgångar med mer än 25 procent av tillgångarna, eller
3. i motsvarande omfattning kontrollerar eller utövar ett bestämmande inflytande över kunden.

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.

2016-05-10

Dnr: 5.1-1044-16

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

#### **Allmänna råd**

*Om inte omständigheterna leder till någon annan riskbedömning bör det i normalfallet vara tillräckligt att fastighetsmäklaren inhämtar uppgifter om hur den juridiska personen ägs och kontrolleras. Om det finns en verklig huvudman verifieras identiteten genom en identitetskontroll. Om det inte bedöms finnas någon verklig huvudman räcker det normalt med att den juridiska personens identitet kontrolleras i enlighet med 10 § i dessa föreskrifter. En komplicerad ägarstruktur behöver dock inte i sig leda till misstankar om penningtvätt eller finansiering av terrorism, men kan öka behovet av en närmare undersökning. Om kunden inte kan eller vill redogöra för ägarförhållandena eller kontrollstrukturen, eller om det finns anledning att ifrågasätta de av kunden lämnade uppgifterna, kan ytterligare åtgärder behöva vidtas, exempelvis genom kontroller av olika register, aktieägaravtal eller bolagsavtal. Om det inte går att komma till någon säker slutsats bör fastighetsmäklaren kunna anse att personer med ledande befattningar hos den juridiska personen är verkliga huvudmän.*

#### **Affärsförbindelsens syfte och art**

**13 §** Fastighetsmäklarens riskbedömning i varje kundrelation ska ligga till grund för omfattningen av den information som ska inhämtas om affärsförbindelsens syfte och art i enlighet med 2 kap. 3 § första stycket 3 lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Information om affärsförbindelsens syfte och art ska inhämtas avseende såväl uppdragsgivaren som dennes motpart.

#### **Allmänna råd**

*Informationen om affärsförbindelsens syfte och art kan vara uppgifter om kundens affärs- och riskprofil, pengars eller andra tillgångars ursprung, skälet till den planerade affären och anledningen till att en fastighetsmäklare har anlåtats. Denna information kan ha betydelse för den riskbedömning som görs i varje kundrelation (se 7 § i dessa föreskrifter).*

*Mäklaren bör få en bild av hur den egna tjänsten ska användas av kunden. Om kunden är en juridisk person bör mäklaren ta reda på vad motpartens affärsverksamhet går ut på, hur den bedrivs och vilken omfattning den har. För fastighetsmäklare borde affärsförbindelsens syfte och art i de allra flesta fall komma fram av samtalet med kunden redan i samband med det första mötet, men i vissa fall kan det krävas mer ingående åtgärder.*

### Person i politiskt utsatt ställning

**14 §** Genom de åtgärder som en fastighetsmäklare ska vidta enligt 2 kap. 3 § tredje stycket lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, ska fastighetsmäklaren skaffa sig tillförlitliga och tillräckliga uppgifter för att avgöra om kunden eller kundens verkliga huvudman är en person i politiskt utsatt ställning. Uppgifterna kan hämtas in från kunden, externa källor eller på annat sätt.

#### *Allmänna råd*

*En inledande åtgärd för att identifiera en person i politiskt utsatt ställning kan vara att fråga om kundens, dennes familjemedlemmars eller nära medarbetares nuvarande och tidigare yrke eller sysselsättning. Om kunden inte har uppgett ett uppdrag eller arbete som medför att personen har en politiskt utsatt ställning, finns det normalt ingen anledning att gå vidare. Däremot kan det finnas andra omständigheter som talar för att ytterligare undersökningar är påkallade. Ett sådant typiskt fall för en utökad kontroll kan vara att det är fråga om en gränsöverskridande transaktion som till sitt belopp är omfattande. Det finns också databaser med information om personer i politiskt utsatt ställning, deras familjemedlemmar och nära medarbetare som kan underlätta kontrollen, men det är inte säkert att de är korrekta och uttömmande.*

**15 §** När en person sedan minst 18 månader har upphört att inneha en funktion som innebär en politiskt utsatt ställning ska en bedömning av risken genomföras enligt 2 kap. 7 b § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Denna riskbedömning ska göras på ett lämpligt sätt med hänsyn till om kunden har fortsatt att utöva något formellt eller informellt inflytande, om kunden i en ny befattning har kopplingar till sin tidigare funktion, nivån på denna och andra relevanta faktorer.

### Förenklad kundkännedom

**16 §** Om det kan antas att något av undantagen enligt 2 kap. 5 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism skulle kunna vara tillämpligt ska fastighetsmäklaren inhämta tillräcklig information för att kunna göra en sådan bedömning. Det innebär att mäklaren måste kontrollera kundens eller dess företrädares identitet genom att

- a) inhämta uppgifter om kundens namn, personnummer eller motsvarande och adress, samt
- b) kontrollera dessa uppgifter mot externa register, intyg, annan dokumentation eller motsvarande.

Enligt 2 kap. 5 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism ska bestämmelserna om grundläggande

2016-05-10

Dnr: 5.1-1044-16

kundkännedom och om fortlöpande uppföljning av affärsförbindelser inte gälla beträffande vissa uppräknade kunder, produkter och transaktioner. En fastighetsmäklare måste ändå inhämta tillräcklig information för att kunna bedöma om någon av undantagssituationerna är tillämplig.

Det innebär att mäklaren ska kontrollera kundens identitet på följande sätt.

1. Om kunden är en juridisk person ska fastighetsmäklaren

- inhämta information om den juridiska personens organisationsnummer eller motsvarande, samt
- kontrollera uppgifterna mot den juridiska personens registreringsbevis, externa register eller någon annan motsvarande dokumentation.

2. Om kunden är en fysisk person eller företrädare för en juridisk person ska fastighetsmäklaren

- inhämta information om personens namn, adress och personnummer eller motsvarande, samt
- kontrollera dessa uppgifter mot externa register, intyg eller någon annan motsvarande dokumentation.

### **Skärpta åtgärder för kundkännedom**

#### **Distanskund**

**17 §** Vid en identitetskontroll av en kund på distans ska fastighetsmäklaren utöver åtgärderna enligt 9–15 §§ i dessa föreskrifter, inhämta uppgifter om kundens adress och en vidimerad kopia av kundens identitetshandling eller registreringsbevis. Om kunden saknar identitetshandling eller registreringsbevis, ska en motsvarande tillförlitlig, vidimerad handling som innehåller kundens namnteckning inhämtas. Fastighetsmäklaren ska jämföra kundens namnteckning mot den vidimerade kopian.

Om distanskunden är en fysisk person kan fastighetsmäklaren, i stället för att vidta åtgärder enligt första stycket, utföra en identitetskontroll på distans genom att använda en elektronisk legitimation för att skapa en avancerad elektronisk signatur enligt definition i 2 § lagen (2000:832) om kvalificerade elektroniska signaturer eller använda någon annan motsvarande teknik för elektronisk identifiering.

Om riskbedömningen i det enskilda fallet ger anledning till det ska fastighetsmäklaren 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.

#### **Allmänna råd**

2016-05-10

Dnr: 5.1-1044-16

*En motsvarande tillförlitlig handling kan vara officiella handlingar utfärdade av myndigheter eller organisationer. Fastighetsmäklaren bör göra en sammanvägd bedömning av om de åberopade handlingarna styrker sökandens identitet och övriga personuppgifter.*

*En identitetskontroll av en elektronisk legitimation förutsätter att fastighetsmäklaren har den utrustning som krävs och att kontrollen kan dokumenteras.*

**18 §** Med vidimering avses att en person bekräftar att kopian av identitetshandlingen är korrekt. Personen intygar med sin namnteckning, namnförtydligande och kontaktuppgifter att kopian överensstämmer med originalhandlingen.

#### **Allmänna råd**

*Befinner sig kunden inom EU/EES eller ett annat land med liknande penningtvättslagstiftning 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.*

*Befinner sig kunden i ett land som saknar liknande penningtvättslagstiftning bör fastighetsmäklaren vidta mer långtgående åtgärder för att uppnå tillräcklig kundkännedom. En kombination av många olika åtgärder och uppgifter från olika källor kan vara nödvändigt för att uppnå kundkännedom.*

### **Rapporteringskrav**

#### **Granskning av transaktioner**

**19 §** Om en fastighetsmäklare misstänker att en transaktion utgör ett led i penningtvätt eller finansiering av terrorism ska mäklaren omgående granska transaktionen närmare.

#### **Allmänna råd**

*Exempel på omständigheter som kan motivera en närmare granskning är om fastighetsmäklaren inte har fått godtagbara förklaringar till de situationer som har lett till en hög riskbedömning enligt 8 § i dessa föreskrifter.*

#### **Uppgifter till Polismyndigheten**

**20 §** Fastighetsmäklaren ska i enlighet med 3 kap. 1 § andra stycket lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism lämna uppgifter om misstänkt penningtvätt eller finansiering av terrorism till Polismyndigheten på det sätt som denna myndighet anvisar.

## Dokumentation och bevarande

### Dokumentation av riskbedömningar och rutiner

21 § De riskbaserade rutinerna enligt 5 kap. 1 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism samt 6 § i dessa föreskrifter, ska dokumenteras och uppdateras vid behov.

#### *Allmänna råd*

*Det bör framgå av dokumentationen när rutinerna senast uppdaterades.*

22 § Riskbedömningen i varje kundrelation enligt 7 § i dessa föreskrifter och grunderna för bedömningen ska dokumenteras.

#### *Allmänna råd*

*Fastighetsmäklarens riskbedömning i varje kundrelation – normal, högre eller lägre än normalt – bör framgå av dokumentationen över åtgärderna för att uppnå kundkännedom. Om mäklaren i en kundrelation bedömer att risken är lägre eller högre än normalt är kravet på att dokumentera skälet till detta särskilt viktigt.*

### Dokumentation av kundkännedom

23 § 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.

De vidtagna åtgärderna för att uppnå kundkännedom ska dokumenteras. Det ska framgå av dokumentationen vilket datum respektive åtgärd 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 dokumenteras genom kopior.

24 § Fastighetsmäklaren ska dokumentera och bevara uppgifter om åtgärder och beslut enligt 3 kap. 1 b § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Det ska framgå av dokumentationen vilka uppgifter om transaktioner som har lämnats till Polismyndigheten och vilket datum uppgifterna lämnades.

#### *Allmänna råd*

*Det är inte endast uppgifter om de transaktioner som har rapporterats till Polismyndigheten som bör bevaras. Uppgifterna bör bevaras även i de fall där granskningen har lett till att misstanken om penningtvätt eller finansiering av terrorism inte kvarstår.*

2016-05-10

Dnr: 5.1-1044-16

**Bevarande av dokumentation**

25 § Dokumentationen enligt 23 och 24 §§ ska bevaras på ett säkert sätt, antingen elektroniskt eller i pappersform. Fastighetsmäklaren ska se till att handlingarna och uppgifterna är lätta att eftersöka och kopplade till varandra. Dokumentationen ska föras med hänsyn till meddelandeförbudet i 3 kap. 4 och 5 §§ samt regleringen av behandlingar av personuppgifter i 4 kap. lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

**Allmänna råd**

*Eftersom uppgifter om den granskning som fastighetsmäklaren har gjort omfattas av meddelandeförbudet i 3 kap. 4 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, bör dokumentationen hållas åtskild från övriga handlingar i förmedlingsuppdraget.*

*Uppgifter om de vidtagna åtgärderna för att uppnå kundkännedom bör inte föras in i journalen enligt 20 § fastighetsmäklarlagen (2011:666), eftersom den lämnas till parterna.*

---

**Ikraftträdande och övergångsbestämmelser**

1. Denna författning träder i kraft den 1 september 2016, då Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS 2013:5) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism ska upphöra att gälla.
2. De äldre föreskrifterna gäller fortfarande i fråga om tillsynsärenden som har inletts före ikraftträdandet.

På Fastighetsmäklarinspektionens vägnar

EVA WESTBERG

Emil Cargill-Ek





Emil Cargill-Ek  
08-580 069 06

# Konsekvensutredning av förslag till nya föreskrifter och allmänna råd om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

## 1. Utgångspunkter

Riksdagen har beslutat om vissa ändringar i lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen). Lagändringarna trädde i kraft den 1 augusti 2015.

Lagändringarna innebär bland annat att alla fastighetsmäklare med fullständig registrering ska kartlägga och bedöma riskerna för penningtvätt och finansiering av terrorism i den egna verksamheten. Varje mäklare ska även ha riskbaserade rutiner för att förhindra att verksamheten utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism. Enligt den tidigare lydelsen var det endast juridiska personer som skulle upprätthålla sådana rutiner.

Dessutom utvidgas begreppet person i politiskt utsatt ställning till att omfatta även bosatta i Sverige som uppfyller denna definition.

Nytt är också kravet på att uppgifter om åtgärder som har vidtagits vid granskningar och analyser av transaktioner i vissa fall ska bevaras i fem år.

Med anledning av dessa lagändringar upphävde inspektionen 12 – 16 §§ Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS 2013:5) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism genom en ändringsförfattning (KAMFS 2015:1) som trädde i kraft den 1 augusti 2015. Ändringen berodde på att definitionen av en person i politiskt utsatt ställning togs in i penningtvättslagen och att Fastighetsmäklarinspektionens bemyndigande att meddela föreskrifter om detta därmed upphörde.

### 1.1 Målet med regleringen

Fastighetsmäklarinspektionen anser att ytterligare föreskriftsändringar är nödvändiga med anledning av lagändringarna. Dels för att anpassa föreskrifterna till den ändrade lagstiftningen. Dels för att utveckla och förtydliga vilka krav som ställs på fastighetsmäklare för att nå en ändamålsenlig tillämpning av reglerna.

2016-05-10

Dnr: 5.1-1044-16

Dessutom föreslås vissa redaktionella förändringar i syfte att göra föreskrifterna mer lättbegripliga. Det finns även förslag om att införa en möjlighet att kontrollera identiteten på en kund som befinner sig på distans genom att använda en elektronisk legitimation. Ordet "Rikspolisstyrelsen" byts ut mot "Polismyndigheten" med anledning av den relativt nyligen genomförda sammanslagningen till denna enrådgivningsmyndighet.

Föreskrifterna gäller för fysiska personer som är registrerade som fastighetsmäklare enligt 5 § fastighetsmäklarlagen (2011:666).

Penningtvättslagen grundar sig på det tredje penningtvättsdirektivet<sup>1</sup>. De föreslagna föreskrifterna strider inte mot de skyldigheter som följer av detta direktiv.

Ändringarna sker genom att nya föreskrifter meddelas. De nya föreskrifterna föreslås träda i kraft den 1 september 2016, då Fastighetsmäklarinspektionens nu gällande föreskrifter (KAMFS 2013:5) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism ska upphöra att gälla.

## 1.2 Alternativa lösningar

Fastighetsmäklarinspektionen ser inte några alternativ till att införa nya föreskrifter. En utebliven ändring skulle innebära att föreskrifterna inte harmoniserar med penningtvättslagen, vilket kan leda till en felaktig rättstillämpning.

## 1.3 Fastighetsmäklarinspektionens bemyndigande

Fastighetsmäklarinspektionens bemyndigande att meddela föreskrifter om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism framgår av 18 § förordningen (2009:92) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättsförordningen). Fastighetsmäklarinspektionen får meddela föreskrifter om vissa frågor i särskilt angivna bestämmelser i penningtvättslagen, bland annat om de grundläggande åtgärderna för kundkännedom enligt 2 kap. 3 §, de skärpta åtgärderna för kundkännedom enligt 2 kap. 6 och 6 a §§, riskbedömningen enligt 2 kap. 7 b §, bevarandet av uppgifter och analysen av transaktioner enligt 3 kap. 1 b § samt kartläggningen, riskbedömningen och rutinerna enligt 5 kap. 1 § penningtvättslagen.

## 2. Motivering och överväganden

Under detta avsnitt redogör Fastighetsmäklarinspektionen för de föreslagna ändringarna och skälen för dessa.

---

<sup>1</sup> 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.

2016-05-10

Dnr: 5.1-1044-16

## 2.1 Riskbedömning

Penningtvättsregelverket innebär att fastighetsmäklare ska vidta åtgärder för att förhindra att mäklarverksamheten utnyttjas för penningtvätt och finansiering av terrorism. Omfattningen av åtgärderna ska vara riskbaserade. En förutsättning för att fastighetsmäklarna ska kunna tillämpa ett riskbaserat förhållningssätt i sin verksamhet är att de gör en ändamålsenlig och verksamhetsanpassad riskbedömning.

### 2.1.1 Generell riskbedömning

I 3 § Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS 2013:5) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism finns redan en skyldighet för fastighetsmäklarna att bedöma risken för att den egna verksamheten i det enskilda förmedlingsuppdraget utnyttjas för penningtvätt och finansiering av terrorism. Ändringarna i penningtvättslagen innebär att det riskbaserade förhållningssättet förstärks, bland annat genom att det ställs krav på att fastighetsmäklarna ska kartlägga och bedöma riskerna för penningtvätt och finansiering av terrorism i verksamheten. Fastighetsmäklarinspektionen föreslår därför att det införs en bestämmelse i 3 § som beskriver hur denna generella riskbedömning av verksamheten ska göras.

För att riskbedömningen ska bli fullständig och korrekt är det viktigt att fastighetsmäklarna analyserar alla relevanta faktorer i sin mäklarverksamhet. Fastighetsmäklaren måste därför bland annat göra en analys av vilka olika typer av kunder som mäklaren har. I analysen av kunderna bör det exempelvis utredas om fysiska och juridiska personer kan medföra olika risker och risknivåer samt om riskbilden förändras beroende på kundens ekonomiska situation eller den bransch kunden verkar i. Olika kundkategorier kan innebära olika risker. Vilket geografiskt område mäklarens kunder och förmedlingsobjekt finns i kan också påverka bedömningen av risken för att verksamheten utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism. Även andra faktorer än de som nämnts här kan påverka risken. Sådana faktorer ska analyseras och beaktas i mäklarens riskbedömning av verksamheten.

Riskbedömningen och kartläggningen ska hållas uppdaterade. Enligt förslaget är utgångspunkten att uppdateringen och utvärderingen ska ske årligen. Om det sker väsentliga förändringar av marknaden eller andra relevanta omvärldsfaktorer ska riskbedömningen uppdateras i samband med detta. Detsamma gäller om mäklarens verksamhet inriktas mot nya eller väsentligt förändrade tjänster eller produkter. I dessa fall är det inte tillräckligt att invänta den årliga uppdateringen. Vad som avses med väsentlig förändring får bedömas i varje enskilt fall.

2016-05-10

Dnr: 5.1-1044-16

### 2.1.2 Riskbedömning i varje kundrelation

Fastighetsmäklaren måste även bedöma risken för penningtvätt och finansiering av terrorism i varje kundrelation. Det är viktigt att denna riskbedömning blir korrekt eftersom den avgör omfattningen av de åtgärder som fastighetsmäklaren ska vidta. En felaktig riskbedömning kan innebära att fastighetsmäklaren inte vidtar tillräckliga åtgärder, vilket medför att kundkännedom inte uppnås. Fastighetsmäklarinspektionen föreslår därför att det införs en bestämmelse i 4 § där det framgår hur riskbedömningen i varje kundrelation ska göras.

En riskbaserad bedömning kan leda till att fastighetsmäklaren anser att risken i ett enskilt fall är hög och att skärpta åtgärder därför ska vidtas för att uppnå kundkännedom. Bedömningen kan undantagsvis även leda till att de grundläggande åtgärder som fastighetsmäklaren ska utföra kan göras mindre omfattande därför att risken bedöms vara låg. I normalfallet kommer emellertid grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom behöva vidtas.

Fastighetsmäklarinspektionen föreslår en bestämmelse med exempel på omständigheter som kan motivera att risken för penningtvätt och finansiering av terrorism bedöms som hög (se 8 § i förslaget). I de gamla föreskrifterna fanns en liknande bestämmelse där exemplen utgjorde omständigheter som kunde motivera en närmare granskning av en transaktion. Inspektionen anser emellertid att exemplen passar bättre som högriskindikatorer i fastighetsmäklarnas verksamhet. Skyldigheten att granska en transaktion närmare finns kvar i förslagets 19 §.

### 2.2 Riskbaserade rutiner

Kravet på att ha riskbaserade rutiner har funnits redan innan lagändringen den 1 augusti 2015, men om en fastighetsmäklare drev sin verksamhet som anställd hos en juridisk person omfattade skyldigheten endast den juridiska personen. Eftersom Fastighetsmäklarinspektionen inte har tillsyn över juridiska personer har inspektionen inte kunnat granska fastighetsmäklarnas rutiner på ett tillfredsställande sätt. Genom den senaste ändringen av 5 kap. 1 § penningtvättslagen är alla fastighetsmäklare skyldiga att ha riskbaserade rutiner.

Av 5 och 6 §§ i förslaget till nya föreskrifter framgår omfattningen av de riskbaserade rutiner som fastighetsmäklarna ska ha för att förhindra att verksamheten utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism.

## 2.3 Grundläggande åtgärder för kundkännedom

### 2.3.1 Affärsförbindelsens syfte och art

En av de grundläggande åtgärder som fastighetsmäklare ska vidta för att uppnå kundkännedom enligt 2 kap. 3 § penningtvättslagen är att inhämta information om affärsförbindelsens syfte och art. Vad som avses med syfte och art har inte definierats närmare i penningtvättslagen och det kan vara svårt att avgöra hur mycket information som ska inhämtas.

Fastighetsmäklarinspektionen anser därför att det är lämpligt att det i 13 § i förslaget till nya föreskrifter införs en bestämmelse som innebär att det är riskbedömningen i det enskilda fallet som ska ligga till grund för omfattningen av den information som ska inhämtas. En högre risk kan innebära att mer information måste inhämtas och kontrolleras.

Bestämmelsen innehåller även ett förtydligande om att information om affärsförbindelsens syfte och art ska inhämtas avseende såväl uppdragsgivaren som dennes motpart.

### 2.3.2 Förenklad kundkännedom

Bestämmelsen om undantag från kravet på att grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom ska vidtas i 2 kap. 5 § penningtvättslagen har funnits sedan lagens tillkomst 2009. Enligt propositionen (prop. 2008/09:70 s. 90 f.) måste dock alltid vissa åtgärder vidtas. Till att börja med måste tillräcklig information samlas in för att fastställa om kunden är berättigad till ett undantag. Vid kundförhållanden bör identiteten därmed kontrolleras. Mäklaren måste också inhämta tillräckligt med information för att uppfylla penningtvättslagens övriga bestämmelser.

Fastighetsmäklarinspektionen bedömer att de undantagssituationer som räknas upp i 2 kap. 5 § penningtvättslagen inte förekommer i någon större omfattning i en fastighetsmäklares verksamhet. Inspektionen anser emellertid att det ändå är nödvändigt att föreskriva om vilka kontroller som likväl måste vidtas vid en undantagssituation. En bestämmelse som anger omfattningen av dessa kontroller när kunden är en fysisk respektive juridisk person finns därför i 16 §.

## 2.4 Skärpta åtgärder för kundkännedom

### 2.4.1 E-legitimation

Fastighetsmäklarinspektionen har tidigare krävt att identitetskontrollen av en fysisk person på distans ska ske bland annat genom att en vidimerad kopia av kundens identitetshandling inhämtas. I förslaget till de nya föreskrifterna införs en bestämmelse i 17 § andra stycket som ger fastighetsmäklarna en möjlighet att utföra en identitetskontroll av en kund på distans genom att i stället använda en elektronisk legitimation. En

2016-05-10

Dnr: 5.1-1044-16

förutsättning är att det skapas en avancerad elektronisk signatur enligt definitionen i 2 § lagen (2000:832) om kvalificerade elektroniska signaturer. Enligt definitionen ska en avancerad elektronisk signatur

- a) vara knuten uteslutande till en undertecknare,
- b) göra det möjligt att identifiera undertecknaren,
- c) vara skapad med hjälpmedel som endast undertecknaren kontrollerar och
- d) vara knuten till andra elektroniska data på ett sådant sätt att förvanskningar av dessa data kan upptäckas.

Även någon annan motsvarande teknik för elektronisk identifiering går bra att använda.

Möjligheten att använda elektroniska signaturer innebär att Fastighetsmäklarinspektionen gör penningtvättsföreskrifterna mer teknikneutrala. Bestämmelsen innebär även att fastighetsmäklarna nu får samma möjlighet att kontrollera identiteten på distanskunder som andra verksamhetsutövare har haft sedan tidigare (se t.ex. 4 kap. 3 § 1 Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFs 2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism samt 6 kap. 2 § andra stycket Länsstyrelsen i Stockholms läns allmänna föreskrifter (01 FS 2010:01) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism).

#### **2.4.2 Vidimering**

För att tydliggöra vad som avses med vidimering införs en bestämmelse om detta i 18 §. Enligt bestämmelsen ska en korrekt vidimering innehålla en namnteckning, ett namnförtydligande och kontaktuppgifter till den person som intygar kopians överensstämmelse med originalhandlingen.

#### **2.5 Person i politiskt utsatt ställning**

Lagändringarna som trädde i kraft den 15 augusti 2015 innebär att kretsen av personer som omfattas av begreppet person i politiskt utsatt ställning har utvidgats. En person i politiskt utsatt ställning är någon som har eller har haft viktiga funktioner i en stat eller funktioner i ledningen i en internationell organisation. Det är inte längre endast personer som är bosatta utomlands som omfattas av begreppet.

Av 2 kap. 3 § tredje stycket penningtvättslagen framgår att fastighetsmäklarna ska vidta riskbaserade åtgärder för att avgöra om kunden eller kundens verkliga huvudman är en person i politiskt utsatt ställning. Fastighetsmäklarinspektionen föreslår därför att en bestämmelse införs, som förtydligar vilka krav som ställs på fastighetsmäklarna i detta avseende.

Enligt förslagets 14 § ska mäklaren skaffa sig tillförlitliga och tillräckliga uppgifter för att avgöra om kunden eller kundens verkliga huvudman är en

2016-05-10

Dnr: 5.1-1044-16

person i politiskt utsatt ställning. Uppgifterna kan i normalfallet inhämtas från kunden. Uppgifterna kan ibland behöva verifieras genom exempelvis kontroller i externa register eller sökningar på internet. Exakt vad varje enskild fastighetsmäklare ska göra för att fullgöra denna skyldighet kan komma att variera eftersom de ska ha rutiner utifrån sina egna riskbedömningar.

Den nya bestämmelsen i 2 kap. 7 b § penningtvättslagen innebär att när en person i politiskt utsatt ställning har upphört att inneha en sådan funktion som anges i lagen ska skärpta åtgärder tillämpas i minst 18 månader och till dess personen inte längre anses medföra en risk för penningtvätt eller finansiering av terrorism. Fastighetsmäklarinspektionen föreslår en bestämmelse i 15 § i de nya föreskrifterna som närmare anger hur denna riskbedömning ska göras.

Av propositionen framgår att det vid riskbedömningen kan vara relevant att beakta om personen i fråga utövar något formellt eller informellt inflytande. Även nivån på den position som personen tidigare innehade är relevant. En högre nivå innebär generellt sett en högre risk. Personen kan ha bytt arbete till en ny funktion som i sig inte innebär att personen är en person i politiskt utsatt ställning. Det kan ändå vara relevant att beakta om det finns kopplingar till personens tidigare funktion. Det kan exempelvis finnas kopplingar till en eventuell efterträdare eller genom att personen fortsätter att hantera samma sakfrågor som tidigare, men i en annan roll. Det faktiska inflytandet är således centralt inom ramen för riskbedömningen (prop. 2014/15:80 s. 30).

Fastighetsmäklarinspektionen föreslår därför att riskbedömningen ska göras på ett lämpligt sätt med hänsyn till om kunden utövar något formellt eller informellt inflytande, om kunden i en ny befattning har kopplingar till sin tidigare funktion, nivån på denna och andra relevanta faktorer.

## 2.6 Dokumentation och bevarande av handlingar

Samtliga bestämmelser om dokumentation och bevarande av handlingar har placerats sist i förslaget till nya föreskrifter (21 – 25 §§) i ett eget avsnitt med en egen rubrik. Syftet med detta är att skapa en tydligare systematik och göra föreskrifterna mer användarvänliga.

I dessa bestämmelser förtydligas vilka krav Fastighetsmäklarinspektionen ställer på fastighetsmäklarnas dokumentation. Kraven gäller dokumentationen av de riskbaserade rutinerna (21 §), av riskbedömningen i varje kundrelation (22 §), av de åtgärder som har vidtagits för att uppnå kundkännedom (23 §) och av uppgifterna om åtgärder och beslut enligt 3 kap. 1 b § penningtvättslagen (24 §). Att riskbedömningen enligt 5 kap. 1 § penningtvättslagen ska dokumenteras framgår redan av lagen och en bestämmelse om detta i föreskrifterna är därför inte nödvändig.

2016-05-10

Dnr: 5.1-1044-16

Enligt den nya bestämmelsen i 3 kap. 1 b § penningtvättslagen ska en fastighetsmäklare i fem år spara uppgifter om åtgärder som har vidtagits vid den granskning och analys av transaktioner som har gjorts enligt 3 kap. 1 § andra stycket penningtvättslagen. Fastighetsmäklarinspektionen anser att det är lämpligt att dessa uppgifter bevaras på samma sätt som för kundkännedomsåtgärderna. Hur dokumentationen enligt 23 och 24 §§ ska bevaras framgår av 25 §.

## 2.7 Allmänna råd

Fastighetsmäklarinspektionen har valt att införa allmänna råd direkt efter de föreskrifter där detta har ansetts lämpligt. Allmänna råd är enligt 1 § författningssamlingsförordningen (1976:725) sådana generella rekommendationer om tillämpningen av en författning som anger hur någon kan eller bör handla i ett visst hänseende. De skiljer sig från föreskrifter genom att de inte är bindande för vare sig myndigheter eller enskilda. De allmänna råden utmärks genom att de är skrivna med kursiv stil.

## 3 Förslagets konsekvenser

Fastighetsmäklarinspektionen anser att det främst är de genomförda lagändringarna - inte de föreslagna föreskrifterna analyserade för sig - som kan komma att medföra ökade administrativa kostnader och andra kostnader för fastighetsmäklarna, företagen, samhället, konsumenterna och inspektionen.

### 3.1 Konsekvenser för fastighetsmäklarna

De föreslagna föreskrifterna berör samtliga fastighetsmäklare med fullständig registrering enligt fastighetsmäklarlagen. Vid utgången av april 2016 fanns det 6 589 mäklare med fullständig registrering i fastighetsmäklarregistret.

#### 3.1.1 Riskbedömningen och rutiner

Lagändringarna innebär att varje fastighetsmäklare ska kartlägga, bedöma, uppdatera och dokumentera riskerna för penningtvätt och finansiering av terrorism i sin verksamhet. De föreslagna föreskrifterna preciserar vilka krav som ställs på en fastighetsmäklare när denne gör, utvärderar och uppdaterar sin riskbedömning. Fastighetsmäklarinspektionen bedömer att de föreslagna föreskrifterna kan medföra vissa ökade kostnader framför allt på grund av att riskbedömningen ska utvärderas regelbundet. En uppdaterad riskbedömning ger emellertid bättre kunskap om riskerna, vilket möjliggör en mer effektiv resursfördelning och bättre utformade rutiner. Det innebär att fastighetsmäklarna i högre grad kan anpassa åtgärderna utifrån risken för



2016-05-10

Dnr: 5.1-1044-16

att verksamheten utnyttjas för penningtvätt och finansiering av terrorism. Enligt Fastighetsmäklarinspektionens uppfattning leder de föreslagna föreskrifterna om fastighetsmäklarnas riskbedömningar och rutiner till en samhällsnytta som uppväger de kostnadsmissiga konsekvenserna.

### 3.1.2 Person i politiskt utsatt ställning

Lagändringarna som avser personer i politiskt utsatt ställning innebär bland annat att kretsen av de personer som omfattas av definitionen utvidgas väsentligt. De föreslagna föreskrifterna preciserar hur identifieringen av en person i politiskt utsatt ställning ska ske. De anger även hur riskbedömningen ska genomföras beträffande en person som har upphört att utöva en sådan funktion. Fastighetsmäklarinspektionen anser att det främst är lagändringarna, och inte de föreslagna föreskrifterna i sig, som medför ökade kostnader för fastighetsmäklarna. Föreskrifterna förtydligar enbart hur fastighetsmäklarna ska uppfylla lagens krav. Inspektionen bedömer att lagändringarna sannolikt kommer att innebära kostnadsökningar för fastighetsmäklarna. Det är främst kostnader för ökad administration i samband med att mäklaren ska utreda och identifiera om en kund är en person i politiskt utsatt ställning.

Fastighetsmäklarinspektionen anser att de föreslagna föreskrifterna inte kommer att påverka konkurrensen mellan fastighetsmäklarna i någon större utsträckning, eftersom ändringarna har en riskbaserad inriktning. Med det menas att fastighetsmäklarna i viss mån har möjlighet att anpassa sina åtgärder utifrån verksamhetens risk för penningtvätt och finansiering av terrorism.

### 3.1.3 Bevarande av handlingar

Lagändringarna innebär att fastighetsmäklare ska bevara uppgifter om transaktioner. I de föreslagna föreskrifterna specificeras hur uppgifterna ska dokumenteras och bevaras. Redan i dag finns motsvarande krav när det gäller uppgifter som hämtas in i samband med kundkännedomsgärder. Enligt Fastighetsmäklarinspektionen bör fastighetsmäklarna därför redan ha rutiner och tekniska lösningar som kan användas för att bevara uppgifter även om åtgärder och beslut om transaktioner. Inspektionen anser därför att de föreslagna föreskrifterna inte medför några nämnvärda ytterligare kostnader i denna del.

### 3.1.4 E-legitimation

I de föreslagna föreskrifterna införs en bestämmelse som ger fastighetsmäklarna en möjlighet att utföra en identitetskontroll av en kund på distans genom att använda en elektronisk legitimation. För att ha möjlighet att kontrollera identiteten med en elektronisk legitimation kan det krävas att fastighetsmäklarna behöver investera i ny teknik. Detta är emellertid ingen skyldighet, utan utgör endast ett alternativ för mäklarna.

2016-05-10

Dnr: 5.1-1044-16

Det är upp till de enskilda mäklarna att avgöra om de vill genomföra en sådan investering.

### 3.2 Konsekvenser för samhället, konsumenterna och företagen

Konsumenterna, dvs. uppdragsgivare (oftast säljaren) och dennes motpart (oftast köparen), kommer att påverkas av regelverket genom en ökad kontroll, uppföljning och granskning. Särskilt aktuellt är detta för de kunder som definieras som en person i politiskt utsatt ställning. Att definitionen av en person i politiskt utsatt ställning har utvidgats till personer bosatta i Sverige, gör att konsumenter kan behöva lämna mer information för att fastighetsmäklarna ska kunna uppfylla sina skyldigheter.

Fastighetsmäklarinspektionen har uppfattat det som att mäklarföretagen, liksom branschorganisationerna, i viss utsträckning ger sina mäklare stöd genom att upprätta standarddokument med rutiner och riskbedömningar. Lagändringarna och eventuellt de föreslagna föreskrifterna kan medföra indirekta kostnader för dessa aktörer.

Sammanfattningsvis anser Fastighetsmäklarinspektionen att de föreslagna föreskriftsändringarna endast förtydligar de krav som ställs på fastighetsmäklarna i penningtvättslagen. Förändringarna som de nya föreskrifterna innebär bedöms vara proportionerliga och förenliga med ett riskbaserat förhållningssätt.

### 3.3 Konsekvenser för Fastighetsmäklarinspektionen

Fastighetsmäklarinspektionen är den myndighet som utövar tillsyn över hur fastighetsmäklare följer penningtvättsreglerna. De nya föreskrifterna kommer att innebära en viss ökning i tillsynsarbetet för att kontrollera om fastighetsmäklarna följer kraven.

Inför ikraftträdandet planerar Fastighetsmäklarinspektionen att informera om de nya föreskrifterna i det nyhetsbrevet som inspektionen regelbundet skickar via e-post till fastighetsmäklarna och andra berörda inom branschen. Dessutom kommer inspektionens information på webbplatsen – ”Bra för fastighetsmäklare att veta om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism” – att uppdateras.

2016-05-10

Dnr: 5.1-1044-16

**Sändlista:**

Bolagsverket

Fastighetsmäklarförbundet

Finansinspektionen

Länsstyrelsen i Skåne län

Länsstyrelsen i Stockholms län

Länsstyrelsen i Västra Götalands län

Mäklarsamfundet

Näringslivets regelråd

Polismyndigheten

Regelrådet

Revisorsnämnden

Sveriges Advokatsamfund

**För kännedom**

Finansdepartementet

Kammarkollegiet

