

2019-10-23

Dnr 19-1120

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

### Saken

Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666), fråga om besvarande av föreläggande och kundkännedom - dokumentation och bevarande.

Prövning av om fastighetsmäklaren har uppfyllt sin skyldighet att besvara förelägganden från Fastighetsmäklarinspektionen. Frågan om mäklarens skyldighet att bevara dokumentation har också ingått i bedömningen.

Prövning av om fastighetsmäklaren har fullgjort sin skyldighet att dokumentera åtgärder för att uppnå kundkännedom om uppdragsgivarna och köparna har också prövats.

---

### Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN en varning.

### Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har en bostadsrättsförening riktat kritik mot fastighetsmäklaren NN. Föreningen har kommit in med en annons från en bostadssajt. Kritiken avser i huvudsak att förvärvet av bostadsrätten har utförts med pengar från brottslig verksamhet och att NN har känt till detta.

NN har yttrat sig i ärendet. Hon har bl.a. lämnat in kopior på uppdragsavtalet, överlåtelseavtalet, kvitto, likvidavräkningen, uppdragsgivarnas identitetshandlingar, de riskbaserade rutinerna för att förhindra att verksamheten utnyttjas för penningtvätt och finansiering av terrorism, riskbedömningen avseende penningtvätt och finansiering av

2019-10-23

Dnr 19-1120

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

terrorism i verksamheten och dokumentationen avseende åtgärder för kundkännedom gällande köparna.

NN förelades att senast den 19 september 2019 yttra sig över anmälan samt ge in kopior av uppdragsavtalet, överlåtelsehandlingarna och journalen.

Fastighetmäklarinspektionen har även efterfrågat riskbedömningen avseende penningtvätt och finansiering av terrorism i verksamheten enligt 2 kap. 1 § lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen), dokumentation av åtgärder för att uppnå kundkännedom enligt samma lag, de riskbaserade rutinerna för att förhindra att verksamheten utnyttjas för penningtvätt och finansiering av terrorism enligt 2 kap. 8 § samma lag.

NN har inte inkommit med dokumentationen avseende åtgärder för att uppnå kundkännedom gällande säljarna.

NN inkom den 10 september 2019 med bland annat yttrandet, uppdragsavtalet och överlåtelsehandlingarna. Hon har i sitt yttrande angett att hon inte kan inkomma med journalen. Detta på grund av att hon bytte arbetsgivare innan överlåtelsen av bostadsrätten var slutförd och att tillträdet då istället sköttes av en kollega. Handlingarna lämnades då kvar hos den dåvarande arbetsgivaren.

Med anledning av att journalen och dokumentationen av åtgärder för att uppnå kundkännedom om säljarna ännu inte kommit in till inspektionen så förelades NN på nytt att ge in desamma. Den sista svarsdagen sattes till den 14 oktober 2019. Inspektionen informerade i föreläggandet att det strider mot god fastighetsmäklarsed att inte besvara Fastighetsmäklarinspektionens förelägganden. Inspektionen informerade också om att en fastighetsmäklare som inte följer en anmaning att lämna uppgifter eller som vägrar att låta Fastighetsmäklarinspektionen ta del av begärda handlingar riskerar att få sin registrering återkallad. NN informerades även om att ärendet kunde komma att avgöras även om hon avstod från att inkomma med handlingarna.

## Anmälan

2019-10-23

Dnr 19-1120

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

Anmälarna har uppgett i huvudsak följande.

Anmälarna har angett att de hade misstankar om att förvärvet av bostadsrätten genomfördes med pengar från brottslig verksamhet och att NN har känt till detta samt fått betalt ”under bordet”.

### **Fastighetsmäklarens yttrande**

NN har uppgett i huvudsak följande.

NN har anfört att hon inte kan inkomma med journalen eftersom hon bytte arbetsgivare innan överlåtelsen av bostadsrätten fullbordades. En kollega skötte tillträdet och alla handlingar lämnades kvar hos den dåvarande arbetsgivaren.

Hon bedömde att risken för penningtvätt var för låg för att väcka misstankar om penningtvätt, utifrån den information som hon fick, före eller efter kontraktsskrivningen.

Hon var mycket tydlig med att det behövdes ett godkänt lånelöfte från köparnas bank för att överlåtelsen skulle kunna ske. All transaktion skedde med hjälp av banken och hon har inte varit delaktig i något utav detta.

Inga misstankar från hennes håll har väckts varken före eller efter att överlåtelsen av bostadsrätten skedde.

Hon har uppgett att hon inte har någon dokumentation gällande åtgärder för att uppnå kundkännedom enligt penningtvättslagen om säljarna eller tillgång till någon dokumentation. Däremot har hon fått svar på detta eftersom hon kopierade säljarnas identitetshandlingar och ställde många frågor till dem både under och innan affären.

Inga konstigheter skedde under affären och all överföring av pengar skedde med hjälp av säljarnas bank. Hon bedömde att risken var väldigt låg för att verksamheten skulle kunna ha utsatts för penningtvätt.

### **Handlingarna**

Fastighetsmäklarinspektionen har i detta ärende granskat de ingivna

2019-10-23

Dnr 19-1120

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

dokumentet enbart som underlag för bedömningen av anmälares klagomål, så kallad riktad granskning.

Fastighetsmäklarinspektionen har noterat följande vid granskningen av handlingarna i ärendet.

### **Överlåtelseavtalet**

Överlåtelseavtalet tecknades den 20 december 2018.

### **Dokumentationen om uppdragsgivaren**

Av den inlämnade dokumentationen återfinns kopior på uppdragsgivarnas identitetshandlingar. Kopior av deras identitetshandlingar är inte daterade eller signerade. Det finns ingen dokumentation av de övriga åtgärderna för att uppnå kundkännedom eller någon information om när kontrollen av uppdragsgivarnas identiteter utfördes.

### **Dokumentation om köparna**

Dokumentationen innehåller information om att den bedömda risken för penningtvätt i kundrelationen varit normal. Det framgår även information om att det inte har kommit fram uppgifter om person i politisk utsatt ställning. Det finns också uppgifter om att ett bankintyg har inhämtats. Det saknas dock uppgifter om när informationen inhämtades. Det uttrycks endast att dessa åtgärder utfördes ”innan affär.”

Dokumentationen innehåller även information om att det inte har kommit fram uppgifter om att det skulle finnas någon verklig huvudman. Information om affärsförbindelsens syfte och art har också inhämtats. Det saknas dock uppgifter om när informationen inhämtades.

### **Fastighetsmäklarinspektionens bedömning**

#### **Mäklarens allmänna omsorgsplikt**

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren

2019-10-23

Dnr 19-1120

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

ska ta till vara både säljarens och köparens intresse. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

Detta innebär bland annat att mäklaren är skyldig att följa även annan tillämplig lagstiftning.

### **Besvarande av Fastighetsmäklarinspektionens förelägganden**

Av 28 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) framgår att en registrerad fastighetsmäklare är skyldig att låta Fastighetsmäklarinspektionen granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt att lämna de uppgifter som behövs för tillsynen.

Enligt 29 § samma lag ska Fastighetsmäklarinspektionen återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som handlar i strid med sina skyldigheter enligt lagen. Om det kan anses tillräckligt får inspektionen i stället meddela en varning eller erinran. Bestämmelsen har överförts i huvudsak oförändrad från 1995 års fastighetsmäklarlag. I förarbetena till den tidigare lagen (prop. 1994/95:14 s. 70) anförs följande.

Den som inte följer en anmaning att lämna uppgifter eller som vägrar att låta Fastighetsmäklarnämnden ta del av handlingar i tillsynsärendet riskerar avregistrering. Eftersom utredningen i tillsynsärendet i ett sådant fall hindras, måste ett beslut helt eller delvis fattas på formella grunder. [...]

När en mäklare vägrar att samarbeta i ett tillsynsärende bör dock som regel en avregistrering ske. Den principen bör tillämpas enhetligt och oberoende av vad som i tillsynsärendet läggs mäklaren till last. En så pass sträng hållning skall ses mot bakgrund av att en fungerande tillsynsverksamhet i hög grad är beroende av att utredningen i tillsynsärenden kan bedrivas skyndsamt och att beslut inte onödigtvis fördröjs. Möjligheten till en kraftfull reaktion från tillsynsmyndighetens sida är avsedd att öka respekten för tillsynsmyndighetens arbete och dess förelägganden och därigenom bidra till en snabbare handläggning av tillsynsärendena. En avregistrering på formella grunder är naturligtvis inte något som drabbar den mäklare som lever upp till rimliga krav på god fastighetsmäklarsed. Att inte

2019-10-23

Dnr 19-1120

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

besvara ett föreläggande från tillsynsmyndigheten får anses stå klart i strid med god fastighetsmäklarsed.

I 29 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen anges att ett beslut om återkallelse av registreringen gäller omedelbart bara om Fastighetsmäklarinspektionen eller, efter överklagande, en domstol särskilt beslutar om det. I förarbetena till bestämmelsen anges att avsikten är att förordnanden om att beslutet ska gälla omedelbart främst ska meddelas i de fall då mäklaren brister i något formellt krav för en registrering, t.ex. har gått i konkurs eller inte har föreskriven ansvarsförsäkring (prop. 2010/11:15 s. 65).

Att en fastighetsmäklare i ett tillsynsärende kan begära och beviljas anstånd följer de förvaltningsrättsliga principerna och är nödvändigt både för tillsynen och för rättssäkerheten.

NN har förelagts att inkomma med journalen. Hon har emellertid underlåtit att inkomma med journalen. Hon har själv uppgett att hon inte har möjlighet att fullfölja inspektionens föreläggande om att inkomma med denna. Genom detta har hon allvarligt åsidosatt god fastighetsmäklarsed.

Underlåtenhet att fullgöra sina rättsliga skyldigheter att medverka i utredningen av tillsynsärendet, gör att en återkallelse av registreringen kan komma ifråga.

Länsrätten i Stockholms län har i en dom den 21 april 2005 (mål nr 14006-04) ansett att en varning får anses vara en tillräcklig påföljd om mäklaren varken har vägrat eller helt har underlåtit att svara på myndighetens förelägganden. I beslutet den 19 mars 2014 (Dnr 4.1-1905-12) och i beslutet den 19 november 2014 med (Dnr 4.1-366-14) meddelade Fastighetsmäklarinspektionen respektive mäklare en varning på grund av att de hade underlåtit att besvara inspektionens förelägganden men där underlåtenheten handlade om enstaka frågor.

Mot bakgrund av att NN har yttrat sig och att underlåtenheten har handlat om att inte inkomma med journalen, anser Fastighetsmäklarinspektionen att påföljden kan stanna vid en varning.

### **Arkivering**

NN har underlåtit att säkerställa att dokument hänförliga till

2019-10-23

Dnr 19-1120

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

förmedlingsverksamheten har bevarats på ett tillfredsställande sätt.  
Förseelsen utgör grund för en varning.

### **Kundkännedom**

#### ***Det riskbaserade förhållningssättet***

I enlighet med 2 kap. 1 § och 1 kap. 2 § 13 penningtvättslagen ska en fastighetsmäklare med fullständig registrering göra en bedömning av hur fastighetsmäklartjänsten kan utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism och hur stor risken är för att detta sker, en så kallad allmän riskbedömning.

Med utgångspunkt i den allmänna riskbedömningen och fastighetsmäklararens kännedom om kunden ska fastighetsmäklaren enligt 2 kap. 3 § penningtvättslagen bedöma den risk för penningtvätt eller finansiering av terrorism som kan förknippas med en specifik kundrelation, kundens riskprofil.

Fastighetsmäklaren ska enligt 3 kap. 4 § penningtvättslagen vidta åtgärder för kundkännedom vid etableringen av en affärsförbindelse och vid enstaka transaktioner som uppgår till ett belopp motsvarande 15 000 euro eller mer.

Med kundkännedomsåtgärder avses bland annat att fastighetsmäklaren ska identifiera kunden genom identitetshandlingar, registerutdrag eller andra uppgifter från en oberoende och tillförlitlig källa. Kontroll av kundens och den verkliga huvudmannens identitet ska slutföras innan en affärsförbindelse etableras eller en enstaka transaktion genomförs enligt 3 kap. 7 och 9 §§ penningtvättslagen.

Med åtgärder för kundkännedom avses även en skyldighet för fastighetsmäklaren att inhämta information om affärsförbindelsens syfte och art. Informationen ska ligga till grund för en bedömning av vilka aktiviteter och transaktioner som kunden kan förväntas vidta och genomföra inom ramen för affärsförbindelsen och kundens riskprofil enligt 3 kap. 12 § samma lag.

Av prop. 2016/17:173 (s. 247) framgår det bland annat följande.

2019-10-23

Dnr 19-1120

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

Det ena syftet är att ge verksamhetsutövaren underlag för att bedöma risken för penningtvätt och finansiering av terrorism som kan förknippas med kunden.

Det andra syftet med att inhämta information om affärsförbindelsen syfte och art är att ge verksamhetsutövaren ett underlag för att bedöma hur kunden förväntas agera inom ramen för affärsförbindelsen. En sådan bedömning är nödvändig för att verksamhetsutövaren ska kunna upptäcka avvikelser från det förväntade beteendet.

Att inte följa penningtvättslagen och Fastighetsmäklarinspektionens i detta fall tillämpliga, numera upphävda föreskrifter (KAMFS 2016:1), om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättsföreskrifterna) är i strid med god fastighetsmäklarsed.

### ***Kundkännedom – dokumentation och bevarande***

Av 19 § penningtvättsföreskrifterna följde bland annat att mäklaren skulle dokumentera de vidtagna åtgärderna för att uppnå kundkännedom. Det skulle framgå av dokumentationen vilket datum respektive åtgärd hade vidtagits. De identitetshandlingar, registreringsbevis och andra handlingar som har använts för att kontrollera kundens och den verkliga huvudmannens identitet skulle dokumenteras genom kopior.

Av utredningen framgår att NN har kopierat uppdragsgivarnas identitetshandlingar. Hon har uppgett att hon har ställt frågor till uppdragsgivarna för att uppnå kundkännedom men har ingen dokumentation om detta. Det saknas också uppgifter i dokumentationen om vid vilken tidpunkt flera av åtgärderna för att uppnå kundkännedom gällande köparna vidtogs. Av utredningen framgår därför att dokumentationen av åtgärderna för att uppnå tillräcklig kundkännedom om uppdragsgivarna och köparna är bristfällig. Fastighetsmäklarinspektionen finner därför att NN har åsidosatt sina skyldigheter enligt penningtvättslagstiftningen. Förseelsen utgör grund för en varning.

### **Övrigt**

Det som i övrigt har kommit fram i ärendet leder inte till någon åtgärd av Fastighetsmäklarinspektionen.



2019-10-23

Dnr 19-1120

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

**Påföljden**

Fastighetsmäklarinspektionen anser att NN ska meddelas en varning för att hon har underlåtit att inkomma med journalen, för att hon har underlåtit att säkerställa dokument hänförliga till förmedlingsverksamheten på ett tillfredsställande sätt och för att hon inte har dokumenterat kundkännedomåtgärderna gällande uppdragsgivarna och köparna i enlighet med penningtvättslagen.