



## Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism;

**KAMFS 2009:2**  
**FMN 2009:1**

beslutade den 19 maj 2009

Utkom från trycket  
den 29 maj 2009

Fastighetsmäklarnämnden föreskriver<sup>1</sup> följande med stöd av 8 kap. 1 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism och 18 § förordningen (2009:92) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

### 1 kap. Tillämpningsområde och definitioner

**1 §** Dessa föreskrifter ska tillämpas av fysiska personer som driver verksamhet som fastighetsmäklare med fullständig registrering enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400).

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

I föreskrifterna betyder

*kund*: dels fastighetsmäklarens uppdragsgivare, dels uppdragsgivarens motpart i den förmedlade affären.

### 2 kap. Riskbaserat förhållningssätt

**1 §** Fastighetsmäklaren ska vidta åtgärder för att förhindra att den egna verksamheten utnyttjas för penningtvätt och finansiering av terrorism. Åtgärderna ska anpassas efter risken för att verksamheten utnyttjas för penningtvätt och finansiering av terrorism.

**2 §** För att uppfylla kraven ska fastighetsmäklaren

1. göra en riskbedömning enligt 3 §,
2. ha rutiner i enlighet med 3 kap. och
3. löpande se över och uppdatera riskbedömningen samt vid behov revidera rutinerna.

Fastighetsmäklaren ska löpande beakta information om nya trender, mönster och metoder som kan användas vid penningtvätt och finansiering av terrorism

---

<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 (EGT L309, 25.11.2005 s. 15, Celex 320050060) 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 ”personer i politiskt utsatt ställning”.

**KAMFS 2009:2** samt information från relevanta internationella organisationer, myndigheter  
**FMN 2009:1** och andra organ inom området.

### **Riskbedömning**

**3 §** Fastighetsmäklaren ska bedöma risken för att den egna verksamheten utnyttjas för 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 så som till exempel geografiska områden.

### **3 kap. Rutiner**

**1 §** Fastighetsmäklaren ska ha följande rutiner

1. rutiner för grundläggande åtgärder för kundkännedom enligt 2 kap. 3 § lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism,
2. rutiner för undantag från grundläggande åtgärder för kundkännedom enligt 2 kap. 5 § lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism,
3. rutiner för skärpta åtgärder för kundkännedom enligt 2 kap. 6 § lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism,
4. rutiner för fortlöpande uppföljning av affärsförbindelser enligt 2 kap. 10 § lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism och 7 kap. 1 § dessa föreskrifter,
5. rutiner för bevarande av handlingar och uppgifter om åtgärder som har vidtagits för att uppnå kundkännedom enligt 2 kap. 13 § lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism och 8 kap. 1 § dessa föreskrifter,
6. rutiner för granskning av misstänkta transaktioner enligt 3 kap. 1 § lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism och 9 kap. 1 § dessa föreskrifter,
7. rutiner för uppgiftsskyldighet till Rikspolisstyrelsen enligt 3 kap. 1 § lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism och 9 kap. 2 och 3 §§ dessa föreskrifter.

Rutinerna ska ha till syfte att förhindra penningtvätt och finansiering av terrorism. Fastighetsmäklaren ska kunna visa att åtgärdernas omfattning är lämpliga med hänsyn till risken för att den egna verksamheten utnyttjas för penningtvätt och finansiering av terrorism.

### **4 kap. Grundläggande åtgärder för kundkännedom**

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

##### *Fysisk person*

**1 §** Identitetskontroll av fysisk person ska 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 ska utföras med ledning av pass eller andra identitetshandlingar vilka visar medborgarskap och är utfärdade av en myndighet eller annan behörig utfärdare.

Fastighetsmäklaren ska alltid bevara en kopia av identitetshandlingen och därvid notera datum för genomförd identitetskontroll. **KAMFS 2009:2**  
**FMN 2009:1**

### *Juridisk person*

**2 §** Identitetskontroll av juridisk person ska 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 ska identifieras i enlighet med 1 §.

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

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

**3 §** Med verklig huvudman avses, vid tillämpning av 2 kap. 3 § första stycket 2 lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, 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.

**4 §** Fastighetsmäklaren ska kontrollera den verkliga huvudmannens identitet med ledning av offentliga register, relevanta uppgifter från kunden eller på annat sätt erhållna uppgifter.

**5 §** När risken, utifrån fastighetsmäklarens riskbedömning, bedöms som hög ska ytterligare undersökning av kundens ägarförhållanden och kontrollstruktur samt identitetskontroll av den verkliga huvudmannen göras.

### **Affärsförbindelsens syfte och art**

**6 §** Vid inhämtande av information om affärsförbindelsens syfte och art enligt 2 kap. 3 § första stycket 3 lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism ska undersökningens omfattning utgå från fastighetsmäklarens riskbedömning i det enskilda fallet.

## **5 kap. Undantag från bestämmelser om grundläggande åtgärder för kundkännedom**

**1 §** 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 lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

**KAMFS 2009:2** Fastighetsmäklaren ska dock kontrollera identiteten och behörigheten på  
**FMN 2009:1** kunden och bevara uppgifter om denne.

## **6 kap. Skärpta åtgärder för att uppnå kundkännedom**

**1 §** Skärpta åtgärder för att uppnå kundkännedom ska vidtas om risken för penningtvätt är hög. Om omständigheterna i det enskilda fallet inte visar motsatsen anses risken alltid vara hög beträffande kunder enligt 2–3 §§.

### **Distanskund**

**2 §** Identitetskontroll av en kund på distans innebär att fastighetsmäklaren ska 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 §§. Identitetskontrollen ska utföras på grundval av skriftliga underlag och uppgifter som tillhandahålls av kunden eller tillförlitliga externa källor. Fastighetsmäklaren ska 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 ska använda i olika situationer ska framgå av fastighetsmäklarens interna rutiner. En av åtgärderna ska dock alltid vara att inhämta en vidimerad kopia av kundens identitetshandling eller om kunden saknar identitetshandling motsvarande tillförlitlig handling.

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

**3 §** Vid tillämpning av 2 kap. 6 § tredje stycket 2 lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, ska 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.

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

## **7 kap. Fortlöpande uppföljning av affärsförbindelser**

**1 §** Fastighetsmäklarens åtgärder och beslut vid den fortlöpande uppföljningen av affärsförbindelsen samt information som ligger till grund för dessa ska dokumenteras i enlighet med 2 kap. 10 § lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

## **8 kap. Bevarande av handlingar eller uppgifter**

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

## **9 kap. Uppgifts- och granskningskyldighet**

### **Granskning av transaktioner**

**1 §** Om fastighetsmäklaren finner skäl att anta att en transaktion utgör ett led i penningtvätt eller finansiering av terrorism ska transaktionen omgående granskas närmare.

För att granskningskyldigheten ska 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,

- KAMFS 2009:2** – köp eller försäljningar vars geografiska destination avviker från kundens eller kundkategorins normala transaktionsmönster,  
**FMN 2009:1**
- 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.

### **Uppgifter till Rikspolisstyrelsen**

**2 §** Uppgifter om misstänkt penningtvätt eller finansiering av terrorism ska lämnas till Rikspolisstyrelsen på det sätt som Rikspolisstyrelsen anvisar.

**3 §** Fastighetsmäklaren ska dokumentera de transaktioner som granskats enligt 3 kap. 1 § första och andra styckena lagen 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 mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

### **10 kap. Stater utanför EES**

**1 §** Följande stater utanför EES uppfyller villkoren i 2 kap. 5 § 2 b och 4 lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism samt villkoren för tillämpning av bestämmelserna om utomstående enligt 2 kap. 3 § tredje stycket lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism:

Argentina,  
Australien,  
Brasilien,  
Folkrepubliken Kinas administrativa region Hong Kong,  
Japan,  
Kanada,  
Mexiko,  
Nya Zeeland,  
Ryssland,  
Schweiz,  
Singapore,  
Sydafrika och  
USA.

---

Denna författning träder i kraft den 1 juni 2009

ANNA-LENA JÄRVSTRAND

Liselott Alström