



Bra för fastighetsmäklare att veta om

Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Detta är information för fastighetsmäklare som är avsett att fungera som ett stöd i det dagliga arbetet. Dokumentet bör läsas tillsammans med lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) samt Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS 2013:5) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättsföreskrifterna).

Innehållet i denna information kommer att uppdateras löpande vid behov.

Förslag om ändringar i penningtvättslagen

Den 1 augusti 2015 införs ändringar i penningtvättslagen. Ändringarna framgår av propositionen ”Införande av vissa internationella standarder i penningtvättslagen” (prop. 2014/15:80), som i maj 2015 beslutades av riksdagen. Ändringarna rör bland annat definitionen och hanteringen av personer i politiskt utsatt ställning samt hanteringen av personuppgifter. För mäklarnas del är det särskilt värt att nämna att det kommer att införas en skyldighet för fysiska personer med fullständig registrering som fastighetsmäklare att kartlägga och bedöma riskerna för penningtvätt och finansiering av terrorism i sin verksamhet. Riskbedömningen ska dokumenteras och hållas uppdaterad. Dessutom ska sådana fastighetsmäklare ha riskbaserade rutiner för att förhindra att verksamheten utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism.

Fastighetsmäklarinspektionen kommer att återkomma med ändringar i penningtvättsföreskrifterna med anledning av lagändringarna. I samband med detta planerar inspektionen att införa allmänna råd i samma författning.

Vad menas med penningtvätt och finansiering av terrorism?

Penningtvätt är när man försöker få pengar eller annan egendom som kommer från brottslig verksamhet att förvandlas till tillgångar som kan redovisas öppet. Det är en internationell företeelse som ofta, men inte alltid, sker över nationsgränserna. Det kan handla om pengar från narkotikabrott, trafficking, människosmuggling, skattebrott, rån, bedrägerier, vapenhandel

med mera. Det finns inget krav på någon viss nivå på det brott som kan ligga till grund för penningtvätt.

Utnyttjandet av det finansiella systemet begränsar sig inte bara till penningtvätt, utan systemet kan även utnyttjas vid finansiering av terroristaktiviteter och terrorism runt om i världen. Enligt penningtvättslagen betyder finansiering av terrorism ”insamling, tillhandahållande eller mottagande av tillgångar i syfte att de ska användas eller med vetskap om att de är avsedda att användas för att begå sådan brottslighet som avses i 2 § lagen (2002:444) om finansiering av särskilt allvarlig brottslighet”.

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

Det är inte mäklarens uppgift att hitta brottslingar och beivra brott. Mäklarens uppgift är att uppnå kundkännedom, dvs. att lära känna sin kund, dennes affärs- och riskprofil samt, om det behövs, varifrån kundens ekonomiska medel kommer.

Kundkännedom

Kravet på en riskbaserad kundkännedom

Penningtvättslagen har en riskbaserad utgångspunkt. Detta innebär att fastighetsmäklaren enligt lagen har en skyldighet att göra en bedömning av risken för att den egna verksamheten utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism. Utgångspunkten för denna bedömning är bland annat kundens affärs- och riskprofil, förmedlingsuppdragets art, typen av objekt, var objektet är beläget och transaktionens karaktär. 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 även leda till att de grundläggande åtgärder som fastighetsmäklaren ska utföra kan göras mindre omfattande därför att risken bedöms vara låg utifrån samtliga utgångspunkter. I normala fall kommer emellertid de grundläggande åtgärderna för att uppnå kundkännedom behöva vidtas.

Fastighetsmäklarens riskbedömning i det enskilda fallet – låg, normal eller hög – bör framgå av dokumentationen över åtgärder för att uppnå kundkännedom. Enligt Fastighetsmäklarinspektionens uppfattning bör utgångspunkten i riskbedömningen av fastighetsmäklarens kunder vara den normala risknivån analyserat ur ett större perspektiv.

Om mäklaren i ett enskilt fall bedömer att risken är lägre än normalt bör skälet till detta dokumenteras. Den högre risknivån bör väljas när kundens beteende eller andra omständigheter skulle kunna vara ett tecken på att mäklarens verksamhet utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism.

Vid gränsöverskridande transaktioner bör fastighetsmäklaren kontrollera om transaktionen sker till eller från en stat som har en likvärdig penningtvättsreglering som inom EU. Alla stater inom EES samt Schweiz anses vara ekvivalenta. På Fastighetsmäklarinspektionens webbplats finns den nuvarande ekvivalenslistan med stater utanför EES/Schweiz som bedöms ha en likvärdig penningtvättslagstiftning. Transaktioner till eller från en stat utanför EES som inte anges i ekvivalenslistan kan innebära en högre risk.

<http://fmi.se/penningtvattslagen>

FN och EU har sanktionslistor med namn på personer och organisationer med koppling till terrorism.

<https://www.un.org/sc/suborg/en/sanctions/un-sc-consolidated-list>

http://eeas.europa.eu/cfsp/sanctions/consol-list/index_en.htm

Tidpunkten för kundkännedom

En affärsförbindelse är en affärsmässig förbindelse som när kontakten etableras förväntas ha en viss varaktighet (1 kap. 5 § 1 penningtvättslagen). En sådan affärsförbindelse uppstår oftast genom någon form av avtal. Den eller de personer som en fastighetsmäklare ingår en affärsförbindelse med är mäklarens uppdragsgivare, vilka oftast är säljare av ett förmedlingsobjekt. Men det kan också förekomma att personer anlitar en mäklare för att hitta ett objekt att köpa eller nyttja. Syftet med mäklarens förmedlingsverksamhet är att säljare och köpare ska ingå en affärsförbindelse genom att träffa ett avtal om överlåtelse eller upplåtelse av det förmedlade objektet.

I en fastighetsmäklares verksamhet avses med en kund dels fastighetsmäklarens uppdragsgivare, dels uppdragsgivarens motpart i den förmedlade affären (2 § penningtvättsföreskrifterna). Med en verklig huvudman menas 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 (1 kap. 5 § 8 penningtvättslagen).

Uppdragsavtal ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna (9 § fastighetsmäklarlagen). Affärsförbindelsen mellan uppdragsgivare och fastighetsmäklare inleds när förmedlingsuppdraget, eller ett mer begränsat så kallat skrivuppdrag, undertecknas.

Fastighetsmäklaren ska ha slutfört kontrollerna av uppdragsgivarens identitet samt affärsförbindelsens syfte och art – och i förekommande fall kontrollen av den verkliga huvudmannens identitet – innan

affärsförbindelsen ingås, dvs. före det att uppdragsavtalet undertecknas (2 kap. 9 § första stycket penningtvättslagen). Om risken för penningtvätt eller finansiering av terrorism är låg och det är nödvändigt för att inte avbryta verksamhetens normala gång, får kontrollen med anledning av en ny affärsförbindelse göras senare. Kontrollen ska dock alltid slutföras i nära anslutning till att förbindelsen har etablerats (2 kap. 9 § andra stycket penningtvättslagen). Fastighetsmäklarinspektionen bedömer att utrymmet för att tillämpa detta undantag är mycket begränsat i en fastighetsmäklares verksamhet. Fastighetsmäklarens skäl för att tillämpa undantaget bör i så fall framgå av dokumentationen över åtgärder för att uppnå kundkännedom.

Fastighetsmäklaren ska vidta grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom vid transaktioner som uppgår till 15 000 euro eller mer (2 kap. 2 § penningtvättslagen). Enligt god fastighetsmäklarsed innebär detta att fastighetsmäklaren även måste uppnå kundkännedom avseende uppdragsgivarens motpart i den förmedlade affären (vanligtvis köparen) i de fall köpeskillingen uppgår till 15 000 euro eller mer. Kontrollerna av identiteten samt affärsförbindelsens syfte och art – och i förekommande fall kontrollen av den verkliga huvudmannens identitet – ska i dessa fall vara slutförd innan parterna undertecknar köpekontraktet. Undantaget i 2 kap. 9 § andra stycket penningtvättslagen är inte tillämpligt (se dock 3 kap. 1 § tredje stycket penningtvättslagen).

Om det finns misstankar om penningtvätt eller finansiering av terrorism ska både grundläggande och skärpta åtgärder vidtas, oavsett eventuella undantag, befrielser eller tröskelbelopp (2 kap. 2 och 6 §§ penningtvättslagen).

Grundläggande åtgärder

Kontroller av fysiska personer

Med grundläggande åtgärder för kundkännedom avses

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

Verksamhetsutövare ska vid tillämpning av punkten 2 utreda kundens ägarförhållanden och kontrollstruktur.

Att en person är känd av fastighetsmäklaren medför inte att mäklaren kan underlåta att genomföra kontrollen för att uppnå kundkännedom.

”Kändbegreppet” försvann i samband med att den nuvarande penningtvättslagen trädde i kraft den 15 mars 2009. Det faktum att en kund är känd av fastighetsmäklaren skulle dock kunna påverka bedömningen av risken för penningtvätt och finansiering av terrorism. Förutsättningarna för detta bör i så fall framgå av de riskbaserade rutinerna. Dessutom bör riskbedömningen i det enskilda fallet framgå av dokumentationen över åtgärder för att uppnå kundkännedom. Det är alltså enligt

Fastighetsmäklarinspektionens uppfattning inte tillräckligt att en fastighetsmäklare allmänt hänvisar till en låg risk på grund av att kunden var känd, utan att varken ha några rutiner eller dokumentation som stödjer detta.

Om kunden företräds av ett ombud med stöd av en skriftlig fullmakt bör fullmaktstagarens identitet kontrolleras. Vanligtvis träffar fastighetsmäklaren inte fullmaktsgivaren i den situationen. Fullmaktsgivarens identitet kan då kontrolleras i enlighet med föreskrifterna om identitetskontroller för distanskunder. Även denna kontroll ska vara slutförd innan affärsförbindelsen med uppdragsgivaren ingås. Om identitetskontrollen gäller uppdragsgivarens motpart ska kontrollen vara slutförd innan den eller de handlingar som behövs för överlåtelsen eller upplåtelsen undertecknas.

I vissa fall kan det hända att kunden saknar en identitetshandling. Detta kan exempelvis gälla för äldre personer som bor på vårdhem, servicehus eller liknande. Det är i sådana fall möjligt att styrka kundens identitet med hjälp av handlingar, uppgifter eller upplysningar från tillförlitliga och oberoende källor. En källa är oberoende om uppgifterna verifieras av någon annan person än kunden, som dock kan tillhandahålla de relevanta uppgifterna och handlingarna. Det avgörande är att verifikationen har gjorts av någon annan. Exempelvis skulle en anställd på vårdhemmet kunna styrka vårdtagarens identitet. Anställningsförhållandet kan fastighetsmäklaren kontrollera genom arbetsgivaren. Ett alternativ är att någon släkting kan intyga identiteten. Släktskapet kan mäklaren kontrollera genom att ett personbevis beställs från Skatteverket. Intygsgivarens identitet bör i dessa fall kontrolleras och en kopia av identitetshandlingen bevaras. Om det uppstår svårigheter att bedöma om en källa är tillförlitlig kan flera källor användas.

Kontroller av juridiska personer

Enligt svensk rätt är staten, kommunerna och landstingen juridiska personer, där myndigheter och domstolar ingår (det allmänna). Det finns även privaträttsligt bildade juridiska personer (enskilda) i form av trossamfund, aktiebolag, handelsbolag, kommanditbolag, ekonomiska föreningar, bostadsrättsföreningar, stiftelser, europabolag, europakooperativ, erkända arbetslöshetskassor, samfällighetsföreningar, dödsbon, konkursbon m.m. En ideell förening är enligt praxis också en juridisk person under förutsättning att den har bildats på rätt sätt. En enskild firma eller enskild näringsidkare är däremot inte en juridisk person, vilket framgår av att ägarens personnummer används som företagets organisationsnummer.

Om kunden är en juridisk person ska fastighetsmäklaren i normalfallet kontrollera dess identitet genom ett registreringsbevis, som inte får vara äldre än tre månader vid kontrollen (6 § första stycket penningtvättsföreskrifterna). Ett registreringsbevis kan i de flesta fall inhämtas hos Bolagsverket genom bland annat organisationsnumret. Syftet med kontrollen av registreringsbeviset är att säkerställa att den juridiska personen existerar samt att den person som företräder den juridiska personen har rätt att göra detta med stöd av den så kallade

firmateckningsrätten. Dessutom ska mäklaren kontrollera företrädarens identitet på vanligt sätt genom en identitetshandling, registerutdrag eller på något annat tillförlitligt sätt.

Observera att om ett utdrag hämtas från någon annan webbplats som tillhandahåller information om juridiska personer, är det viktigt att det framgår att uppgifterna kommer från Bolagsverkets näringslivsregister. Annars kommer Fastighetsmäklarinspektionen inte kunna likställa utdraget med ett registerutdrag från Bolagsverket.

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 (6 § andra stycket penningtvättsföreskrifterna).

Om den juridiska personen representeras av ett ombud ska fastighetsmäklaren kontrollera att det finns en skriftlig fullmakt utfärdad av en behörig företrädare (firmatecknare) för den juridiska personen. Fullmaktstagarens identitet kan i dennes närvaro kontrolleras enligt de föreskrifter som gäller för fysiska personer, dvs. genom en identitetshandling, registerutdrag eller på något annat tillförlitligt sätt. Vanligtvis träffar inte fastighetsmäklaren den juridiska personens företrädare (fullmaktsgivaren) i denna situation. Fullmaktsgivarens identitet kontrolleras i så fall enligt de föreskrifter som ges för identitetskontroller av distanskunder, dvs. med skärpta åtgärder för att uppnå kundkännedom.

Om den juridiska personen har gått i konkurs, och tingsrätten har utsett en konkursförvaltare, framgår dennes behörighet av domstolens beslut. Då är det tillräckligt att fastighetsmäklaren kontrollerar konkursförvaltarens identitet och behörighet för att den juridiska personens identitet ska anses vara kontrollerad.

Beträffande dödsbon utvisar bouppteckningen 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. Fastighetsmäklaren har en skyldighet att kontrollera samtliga dödsbodelägares identiteter. Detta gäller även om en av dödsbodelägarna har fått en fullmakt att företräda övriga delägare. Om fastighetsmäklaren inte träffar alla dödsbodelägare personligen måste deras identitet kontrolleras enligt reglerna om kunder på distans, vilket även innebär att skärpta åtgärder måste vidtas.

Kontroll av den verkliga huvudmannens identitet

Fastighetsmäklaren har en skyldighet att ta reda på om kunden handlar för någon annans räkning eller kan misstänkas handla för någon annans

räkning, exempelvis som bulvan. Om fastighetsmäklarens kund är en juridisk person menas med uttrycket verklig huvudman den som utövar ett bestämmande inflytande över kunden (1 kap. 5 § 8 penningtvättslagen). Om fastighetsmäklarens kund är en juridisk person har fastighetsmäklaren därför en skyldighet att utreda ägarförhållandena och kontrollstrukturen (2 kap. 3 § andra stycket penningtvättslagen).

Fastighetsmäklaren ska vidta riskbaserade och lämpliga åtgärder för att uppnå kundkännedom (2 kap. 1 § penningtvättslagen). Det krävs därför en bedömning i varje enskilt fall av risken för penningtvätt och finansiering av terrorism, för att mäklaren ska kunna avgöra hur omfattande och långtgående åtgärderna för att kontrollera den verkliga huvudmannens identitet bör vara.

Kontrollen innebär att mäklaren ska ta reda på hur den juridiska personen styrs och ägs. Ägarförhållanden i ett aktiebolag kan till exempel kontrolleras genom bolagets aktiebok. Kontrollen kan dokumenteras genom att man bevarar en kopia av utdraget. Alla aktiebolag är skyldiga att hålla aktieboken eller en utskrift av aktieboken tillgänglig hos bolaget för alla som vill ta del av den.

Den juridiska personens ägarförhållanden och kontrollstruktur behöver dock inte utredas i börsbolag, dvs. företag som är noterade på en reglerad marknad, under förutsättning att penningtvätt eller finansiering av terrorism inte kan misstänkas.

Observera att en verklig huvudman inte är detsamma som en fullmaktsgivare.

Inhämtande av information om affärsförbindelsens syfte och art

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 har även betydelse för den riskbedömning som görs i det enskilda fallet.

Syftet med bestämmelsen är att verksamhetsutövaren ska få en bild av hur den egna tjänsten ska användas av kunden. Om det rör sig om en juridisk person – 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 samtalen med kunden redan i samband med intaget, men i vissa fall kan det krävas mer ingående åtgärder.

Vilka uppgifter som hör till affärsförbindelsens syfte och art är inte alltid självklart. Det handlar främst om vilka tjänster kunden önskar använda, vad kunden vill ha hjälp med och uppgifter som ger en bild av vem kunden är.¹

¹ Grahn, Lundén, Madstedt och Wendleby; Åtgärder mot penningtvätt m.m. Norstedts Juridik 2010

I propositionen 2008/09:70 Genomförande av tredje penningtvättsdirektivet (s. 76) anges bland annat följande om principen ”att känna sin kund”.

Av artikel 8.1 c i penningtvättsdirektivet framgår att verksamhetsutövare ska skaffa information om affärsförbindelsens syfte och avsedda form. [...]

Ett led i principens tillämpning enligt de allmänna råden är att inhämta uppgifter om kundens bakgrund, pengars eller andra tillgångars ursprung, kundrelationens syfte och tänkta användning av produkter och tjänster. Innebörden av bestämmelsen i penningtvättslagen är att verksamhetsutövaren ska få en klar bild av hur det egna företagens produkter och tjänster ska användas av kunden och vad motpartens affärsverksamhet går ut på.

Här följer några exempel på uppgifter som kan ingå i den information som en fastighetsmäklare samlar in om kunden.

- Anledningen till den aktuella överlåtelsen eller upplåtelsen
- Yrke, uppdrag eller verksamhetsinriktning
- Finansiering och aktuella ekonomiska förhållanden
- Eventuella samarbetspartners
- Tidigare överlåtelser eller upplåtelser
- Andra relevanta uppgifter utifrån riskbedömningen i det enskilda fallet

Om det kommer fram uppgifter som avviker från det normala bör fastighetsmäklaren reagera på dessa. Kunden kan t.ex. ställa frågor och komma med önskemål som är avvikande från andra kunder. Kunden kanske är helt ointresserad av att få förmånliga ekonomiska villkor för de tjänster som fastighetsmäklaren erbjuder eller vill förvissa sig om att internationella transaktioner från eller till olika länder är möjliga.

Fastighetsmäklaren får inte inleda affärsrelationen om kundens uppgifter om förbindelsens syfte och art leder till misstankar eller skälig grund för misstankar om att affärsförbindelsen utgör ett led i penningtvätt eller finansiering av terrorism.

Skärpta åtgärder för att uppnå kundkännedom

I maj 2015 beslutade riksdagen propositionen ”Införande av vissa internationella standarder i penningtvättslagen” (prop. 2014/15:80). Ändringarna i penningtvättslagen träder i kraft den 1 augusti 2015.² Följande text handlar om de nu gällande bestämmelserna.

Om risken för penningtvätt är hög måste fastighetsmäklaren, utöver de grundläggande åtgärderna för kundkännedom, vidta mer omfattande åtgärder. Vilka konkreta åtgärder som behöver vidtas avgörs med beaktande av fastighetsmäklarens bedömning av risken för penningtvätt eller

² http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Forslag/Propositioner-och-skrivelser/prop-20141580-Införande-av-v_H20380/

finansiering av terrorism i det aktuella fallet. Vid denna riskbedömning får mäklaren ta hänsyn till olika faktorer som exempelvis kundens affärs- och riskprofil, affärsförbindelsens syfte och art, förmedlingsobjektets pris, standard och geografiska läge jämfört med kundens ekonomi och tidigare beteende och typen av transaktion.

I 18 § penningtvättsföreskrifterna ges exempel på omständigheter som skulle kunna motivera en närmare granskning. Samma omständigheter kan användas vid den riskbedömning som mäklaren gör för att avgöra om det finns behov av skärpta åtgärder.

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.

Ytterligare exempel på omständigheter som skulle kunna peka på en högre risk kan vara följande.

- Kunden gör mindre delbetalningar från olika konton.
- Kunden begär att få köpeskillingen insatt på flera olika konton.
- Någon annan än köparen betalar.
- Någon annan än säljaren ska få köpeskillingen.
- Kunden betalar in ett för stort belopp och ber om att få den överskridande delen återbetald till ett annat konto.
- Transaktioner som skulle kunna underlätta anonymitet.

I följande situationer presumeras risken för penningtvätt eller finansiering av terrorism vara hög om inte omständigheterna i det enskilda fallet visar motsatsen (2 kap. 6 § tredje stycket penningtvättslagen).

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

Affärsförbindelser på distans

När en affärsförbindelse etableras eller en enstaka transaktion utförs med en person på distans presumeras risken för penningtvätt eller finansiering av terrorism vara hög (2 kap. 6 § tredje stycket 1 penningtvättslagen).

Att inhämta uppgifter om kundens adress och en vidimerad kopia av kundens identitetshandling är en obligatorisk åtgärd som ska vidtas när kunden befinner sig på distans. Fastighetsmäklaren ska jämföra kundens namnteckning mot den vidimerade kopian (11 § penningtvättsföreskrifterna). Där framgår det också att om fastighetsmäklaren finner anledning till det utifrån riskbedömningen i det enskilda fallet, ska mäklaren även säkerställa kundens identitet genom att

- kontrollera uppgifterna mot externa register eller annan dokumentation, såsom intyg från en bank eller notarius publicus, eller
- skicka en bekräftelse till kundens folkbokföringsadress eller motsvarande.

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

I normalfallet kan i princip vem som helst göra vidimeringen (dock inte kunden själv). Om fastighetsmäklaren känner till omständigheter som gör att vidimeringens riktighet kan ifrågasättas, bör mäklaren begära att någon annan verksamhetsutövare som också omfattas av penningtvättslagstiftningen gör vidimeringen, exempelvis en annan fastighetsmäklare eller banktjänsteman.

Om kunden är bosatt i ett land utanför EES/Schweiz som saknar en liknande penningtvättsreglering bör risken för penningtvätt och finansiering av terrorism betraktas som hög. I så fall bör en kombination av många olika åtgärder och uppgifter från olika källor vara nödvändiga för att uppnå kundkänedom.

Person i politiskt utsatt ställning

I maj 2015 beslutade riksdagen propositionen ”Införande av vissa internationella standarder i penningtvättslagen” (2014/15:80) av riksdagen. Ändringarna i penningtvättslagen träder i kraft den 1 augusti 2015.³ Följande text handlar om de nu gällande bestämmelserna.

Enligt de nuvarande bestämmelserna är det utomlands bosatta personer i politisk utsatt ställning som presumeras ha en hög risk för penningtvätt eller finansiering av terrorism (2 kap. 6 § tredje stycket 2 penningtvättslagen). En

³ http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Forslag/Propositioner-och-skrivelser/prop-20141580-Införande-av-v_H20380/

person i politiskt utsatt ställning är enligt definitionen i 1 kap 5 § 7 penningtvättslagen personer som har eller har haft viktiga offentliga funktioner och sådana personers närmaste familjemedlemmar och kända medarbetare. En närmare uppräkningslista av vilka personer som omfattas av denna definition och vad som avses med en känd medarbetare finns i 12-15 §§ penningtvättsföreskrifterna. Om det har gått mer än ett år sedan personen avslutade sin tjänst är det fastighetsmäklaren som ska avgöra om det finns skäl att vidta skärpta åtgärder (16 § penningtvättsföreskrifterna).

Fastighetsmäklaren är skyldig att göra en riskbedömning och att ha en beredskap för hur kunder som anses vara personer i politiskt utsatt ställning ska hanteras. Det förhållandet att fastighetsmäklaren inte lyckas fastställa att en person är politiskt utsatt kan vara godtagbart, under förutsättning att de åtgärder som har vidtagits kan anses vara tillräckliga.

En inledande åtgärd för att identifiera en person i politiskt utsatt ställning kan vara att fråga om kundens 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 utökad kontroll kan vara att det är fråga om en utländsk transaktion som till sitt belopp är omfattande. Det finns också så kallade PEP-listor som har upprättats av privata aktörer som kan underlätta kontrollen, men det är inte säkert att de är uttömmande.

Det finns inget hinder eller förbud mot att inleda en affärsförbindelse eller medverka till en transaktion med en person i politiskt utsatt ställning. Däremot blir kraven på kontrollerna och den fortlöpande uppföljningen av affärsförbindelsen mer omfattande (2 kap. 7 § penningtvättslagen). Om en kund är en person i politiskt utsatt ställning ska en av de skärpta åtgärderna alltid vara att ta reda på varifrån kundens tillgångar kommer, exempelvis genom att fråga kunden).

Glöm inte att dokumentera svaren på frågorna och eventuella andra åtgärder som har vidtagits för att uppfylla de skärpta kraven på kundkännedom.

Dokumentation

Dokumentationen av hur fastighetsmäklaren har uppnått kundkännedom är viktig. Den har betydelse vid en eventuell rapportering till Finanspolisen, men också som underlag för Fastighetsmäklarinspektionens bedömningar i ett eventuellt tillsynsärende. Den kan också ha betydelse om den enskilda fastighetsmäklaren behöver ha tillgång till anteckningar om sina egna riskbedömningar och åtgärder vid eventuella problem i efterhand.

Enligt 17 § penningtvättsföreskrifterna ska de vidtagna åtgärderna för att uppnå kundkännedom dokumenteras. De identitetshandlingar, registreringsbevis och andra handlingar (exempelvis registerutdrag) som använts för att uppnå kundkännedom ska dokumenteras genom kopior.

Observera att det enligt penningtvättsföreskrifterna ska framgå av dokumentationen vid vilken tidpunkt åtgärderna genomfördes – inte när kopian togs eller anteckningen gjordes.

Även i situationer då fastighetsmäklaren har bedömt att någon undantagssituation är tillämplig, behöver detta dokumenteras. Ett exempel på det är riskbedömningen, som har stor betydelse för om åtgärderna kan anses vara tillräckliga eller inte. En tydlig motivering av skälen till en lägre riskbedömning kan vara till fördel för mäklaren vid en granskning i efterhand.

Fortlöpande uppföljning av affärsförbindelser

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

I förarbetena till bestämmelsen (prop. 2008/09:70 s. 78 f) anges att det inte är tillräckligt att kontrollera kundens identitet när affärsförbindelsen etableras. Under affärsförbindelsens gång kan det uppkomma frågetecken exempelvis om för vems räkning kunden handlar. Syftet med bestämmelsen är att finna avvikelser i förhållande till det som är känt om kunden.

Även om fastighetsmäklarens uppdrag normalt är relativt korta – särskilt i jämförelse med affärsförbindelser som exempelvis banker ingår – kan det också hända att de drar ut på tiden. Hur omfattande den fortlöpande uppföljningen behöver bli beror på fastighetsmäklarens riskbedömning, kunden och affärsförbindelsens syfte och art.

Undantag från bestämmelserna om grundläggande åtgärder för kundkännedom och om fortlöpande uppföljning av affärsförbindelser

I 2 kap. 5 § penningtvättslagen anges flera undantag från kraven på grundläggande kundkännedom och fortlöpande uppföljning av affärsförbindelsen. Exempel på undantag är då kunden är en svensk myndighet eller någon av de särskilt utpekade verksamhetsutövarna.

Med svenska myndigheter avses samtliga svenska myndigheter, oavsett om de finns på statlig, kommunal eller regional nivå, och oavsett storlek eller något annat förhållande.

Nationella statliga eller kommunala bolag räknas dock inte till myndigheter, oavsett ett eventuellt allmännyttigt verksamhetsområde. Inte heller andra länders myndigheter eller gemenskapens institutioner och organ omfattas av undantaget. Sedvanliga kontroller ska därför göras i dessa fall.

Det är endast bestämmelserna om grundläggande åtgärder som omfattas av undantaget. Observera alltså att om risken för penningtvätt eller finansiering bedöms som hög i ett fall med en kund som omfattas av undantaget, måste skärpta åtgärder vidtas under alla förhållanden. Givetvis måste man alltid inhämta tillräcklig information för att kunna pröva om undantaget är tillämpligt.

Konsekvenser av att kundkännedom inte uppnås

Om fastighetsmäklaren inte har uppnått kundkännedom om uppdragsgivaren får fastighetsmäklaren inte ingå ett uppdragsavtal med denna person. Fastighetsmäklaren får inte heller medverka vid kontraktsskrivningen om kundkännedom om den tilltänkta köparen inte har uppnåtts. Men det finns inget som hindrar att fastighetsmäklaren medverkar vid kontraktsskrivningen med en annan köpare, under förutsättning att kundkännedom har uppnåtts avseende denna person förstås.

Uppgifts- och granskningsskyldighet

Enligt huvudregeln ska fastighetsmäklaren avstå från att utföra transaktioner som han eller hon misstänker eller har skälig grund att misstänka utgör ett led i penningtvätt eller finansiering av terrorism. Det kan dock förekomma situationer då det inte är möjligt att låta bli att utföra transaktionen eller då ett avbrytande skulle kunna försvåra den fortsatta utredningen. I sådana fall får transaktionen utföras och uppgifter lämnas omedelbart i efterhand till Finanspolisen, som är en sektion inom Polismyndigheten.

Att en transaktion görs med medel som har kontrollerats i ett tidigare led av exempelvis en bank eller en annan verksamhetsutövare som omfattas av penningtvättslagen, innebär inte att fastighetsmäklaren kan underlåta att göra en självständig granskning. Det bör dock ingå i god fastighetsmäklarsed att inte ta emot kontanta medel över huvud taget. Köpare som vill betala med kontanta medel bör lämpligen hänvisas till en bank. Det kan i sådana fall finnas anledning att försöka ta reda på var pengarna kommer ifrån. Notera att det dessutom innebär en förhöjd risk som medför en granskningsskyldighet.

Det är den enskilda fastighetsmäklaren som ska ta ställning till om en rapportering till Finanspolisen ska ske. Varken Fastighetsmäklarinspektionen eller Finanspolisen kan göra denna bedömning utifrån ett telefonsamtal.

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

Sedan en granskning har inletts kan den leda till olika utfall.

- Fastighetsmäklaren kan efter en granskning av en transaktion komma fram till att penningtvätt eller finansiering av terrorism inte längre kan misstänkas. I så fall behöver fastighetsmäklaren inte göra

något mer. Fastighetsmäklarens slutsatser och grunderna för dessa bör dock dokumenteras i akten.

- Om misstankarna kvarstår även efter en närmare analys ska uppgifter om alla omständigheter lämnas till Finanspolisen utan dröjsmål. Vid osäkerhet om ”graden” av misstanke bör en rapportering ske.

Uppgifterna ska lämnas till Finanspolisen via en webbfunktion för rapportering av misstänkt penningtvätt. För närmare information om denna rapporteringsfunktion kan fastighetsmäklaren kontakta Finanspolisen.

Observera att en penningtvättsrapport inte är en polisanmälan.

Finanspolisen sammanställer och analyserar de inkomna uppgifterna och gör därefter en bedömning av om rapporten ska gå vidare till någon annan brottsutredande myndighet. Även om uppgifterna inte ensamma resulterar i en åtalsanmälan kan de ha betydelse för det fortsatta utrednings- och underrättelsearbetet. Någon återkoppling med anledning av de lämnade uppgifterna kan en fastighetsmäklare inte förvänta sig, men de kan ändå ha bidragit med information i ett större och mer långsiktigt perspektiv.

Meddelandeförbud

Dokumentationen om vilka åtgärder som har vidtagits för att uppnå kundkännedom bör inte ske i den journal som fastighetsmäklaren enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska upprätta. Eftersom uppgifter om misstankar om penningtvätt som rapporteras till polisen omfattas av ett meddelandeförbud får inte uppgifter om att en Fastighetsmäklare har genomfört en granskning eller lämnat uppgifter enligt 3 kap. 1 § penningtvättslagen finnas i en journal som ska lämnas över till parterna. Fastighetsmäklarinspektionen anser därför att dokumentationen om vidtagna åtgärder för att uppnå kundkännedom bör antecknas separat och bevaras säkert.

Meddelandeförbudet innebär inte att det alltid är förbjudet att röja uppgifter. En generell lättnad består i att det inte anses som ett röjande att försöka avråda en kund från att ge sig in på en olaglig verksamhet. Det är heller inte ett röjande att ställa frågor till kunden inom ramen för kraven på att uppnå kundkännedom. Meddelandeförbudet hindrar inte heller att uppgifterna lämnas till Fastighetsmäklarinspektionen i ett tillsynsärende.

Arkiveringsskyldighet

Dokumentationen om de vidtagna åtgärderna och de handlingar som har inhämtats för att uppnå kundkännedom ska sparas i minst fem år.

Ansvarsbestämmelser och disciplinpåföljder

En fastighetsmäklare riskerar en disciplinär påföljd (erinran, varning eller återkallelse av registreringen) om han eller hon inte uppfyller skyldigheterna

enligt penningtvättslagen och de föreskrifter som har meddelats i anslutning till lagen.

Den som uppsåtligt eller av grov oaktsamhet åsidosätter gransknings- eller uppgiftsskyldigheten eller bryter mot meddelandeförbudet kan dömas till böter enligt 7 kap. 1 § penningtvättslagen.

I lagen (2014: 307) om straff för penningtvättsbrott finns också straffrättsliga bestämmelser. En fastighetsmäklare som låter sin verksamhet användas för åtgärder som kan misstänkas vara penningtvätt riskerar enligt 7 § att dömas till fängelse för näringspenningtvätt. Grunden för straffansvar är att gärningsmannen har gjort sig skyldig till ett klandervärt risktagande.

Dispositionsförbud och penningbeslag

För att förbättra möjligheterna att komma åt brottsvinster och förhindra att pengar försvinner utom räckhåll för polis och åklagare, finns det en möjlighet att under kortare tid förbjuda en person att disponera över exempelvis bankmedel – dispositionsförbudet. Det innebär bland annat att Polismyndigheten får besluta att medel som en fastighetsmäklare har på ett klientmedelskonto för sina kunders räkning inte får flyttas eller disponeras på något annat sätt. Dispositionsförbudet upphör att gälla när två arbetsdagar har förflutit från Polismyndighetens beslut, om det inte har hävts före det. Fastighetsmäklaren får i sådana fall inte betala ut medel på klientmedelskontot till en kund så länge förbudet varar. Reglerna om dispositionsförbud finns i 3 kap. 8-9 §§ i penningtvättslagen.

Polisen kan även ta sådan egendom i beslag – penningbeslag. Det gör det möjligt att säkra egendomen under tiden som en förundersökning bedrivs.

Påföljdsgrunder

Nedan följer några exempel på hur Fastighetsmäklarinspektionen har bedömt brister enligt penningtvättslagen. Listan är inte uttömmande. Fastighetsmäklarinspektionens beslut från 2014 och framåt finns sökbara i funktionen ”Sök beslut” på inspektionens webbplats. Från tidigare år finns årsböcker publicerade på webbplatsen.

Fastighetsmäklarinspektionen har bland annat funnit att följande brister enligt penningtvättslagen har varit påföljdsgrundande.

- Att etablera en affärsförbindelse eller medverka till en transaktion utan att först ha uppnått kundkännedom om uppdragsgivaren eller köparen har lett till en varning på följande grunder.
 - Kontrollerna är utförda lång tid innan affärsförbindelsen etablerades.
 - Kontrollerna är utförda för sent.
 - Mäklaren har inte kontrollerat identiteten på den juridiska personens företrädare.

- Det finns ingen dokumentation över huvud taget som visar att mäklaren har uppnått kundkännedom.
- Mäklaren har uppgett att identitetskontrollen är gjord med hjälp av en identitetshandling som vid tillfället för kontrollen inte var giltig.
- Mäklaren har uppgett att identitetskontrollen är gjord med hjälp av en identitetshandling som vid tillfället för kontrollen inte var utfärdad.
- Mäklaren har uppgett att uppdragsgivaren eller köparen har varit känd sedan tidigare.
- Vid identitetskontrollen av en juridisk person har registreringsbeviset varit äldre än tre månader.
- Vid identitetskontrollen av en juridisk person har registreringsbeviset varit utfärdat efter det uppgivna kontrolltillfället.
- Mäklaren har hänvisat till åtgärder som en annan verksamhetsutövare har utfört utan att förutsättningarna för detta har varit uppfyllda.
- Mäklaren har inte vidtagit skärpta åtgärder när detta har varit påkallat.
- Att inte granska en transaktion närmare har lett till en varning.
- Brister i dokumentationen över vidtagna åtgärder för att uppnå kundkännedom har lett till avskrivning, erinran eller varning beroende på omständigheterna i det enskilda fallet på följande grunder.
 - Avsaknad av dokumentation om de vidtagna åtgärderna för att uppnå kundkännedom har lett till en varning.
 - Avsaknad av en kopia av identitetshandlingen har lett till en erinran.
 - Att inte bevara dokumentationen på ett säkert sätt har lett till en erinran.
 - Ofullständig dokumentation av vidtagna åtgärder för att uppnå kundkännedom har lett till en erinran.

Exempel

Ett exempel från den nationella strategin för en effektiv regim för bekämpning av penningtvätt och av finansiering av terrorism

I det här fallet har den kriminella personen (huvudmannen) ett byggföretag som spelar en central roll i brottsupplägget. Huvudmannen låter företaget köpa mark som därefter styckas upp till ett antal fastigheter med syfte att bebygga dem med bostäder. Efter det att marken styckats upp säljer emellertid företaget fastigheterna till flera olika bulvaner som anlitats av huvudmannen.

För att finansiera köpet av fastigheterna och den därpå följande byggnationen använder sig bulvanerna av banklån. Dessa banklån beviljas av en banktjänsteman som engagerats i upplägget av huvudmannen. Formellt är det alltså bulvanerna som köper fastigheterna och står för byggnationerna, men i realiteten är det huvudmannen som organiserar, administrerar och är den verkliga ägaren och byggherren. Detta framgår inte minst av att huvudmannen finansierar bulvanernas banklån med brottsvinster från annan kriminell verksamhet (t.ex. vapen- och narkotikaaffärer). Huvudmannen förser vidare byggprojekten med delvis svart arbetskraft för att få största möjliga avsättning för sina svarta medel.

För att försvåra upptäckten av brottsupplägget och även göra det svårare att spåra transaktioner säljer bulvanerna fastigheterna med de pågående byggnationerna vidare till andra bulvaner som även dessa är knutna till huvudmannen. Upptagandet av lån och finansieringen av dessa organiseras av huvudmannen på samma sätt som de första lånen. När byggnationen av fastigheterna är klara säljer bulvanerna fastigheterna till huvudmannens byggföretag som i sin tur lägger ut fastigheterna till försäljning på den öppna marknaden via en fastighetsmäklare som huvudmannen också har knutit till sig. De nybyggda fastigheterna säljs därefter till privatpersoner som inte har något samröre med huvudmannen eller dennes bolag.

Huvudmannens syfte med fastighetsaffärerna är alltså att tvätta brottsvinster och kanske, även om det inte i sig är huvudsyftet, att göra goda fastighetsaffärer. För att belysa en möjlig koppling mellan penningtvätt och finansiering av terrorism kan det exempelvis tänkas att huvudmannen slussar såväl tvättade som otvättade brottsvinster via donationer och välgörenhet (som sker genom insamlingsverksamheter som huvudmannen egenhändigt och medvetet organiserat) till grupper som förespråkar och inte alls är främmande för att använda mycket våldsamma metoder för samhällsomstörtande verksamhet. Den begränsade kontroll som i dag finns av dessa insamlingsverksamheter kan utnyttjas av huvudmannen också för att föra ut svarta pengar till utlandet.

Andra exempel

En köpare för över handpenningen till fastighetsmäklarens klientmedelskonto. Medlen består av pengar som köparen har kommit över genom brottslig verksamhet. I köpekontraktet finns en öppen besiktningsklausul som gör att köparen kan frånträda köpet. Köparen frånträder köpet och fastighetsmäklaren för därför tillbaka handpenningen till köparens konto eller ett annat konto som köparen har angett. Handpenningen har passerat fastighetsmäklarens klientmedelskonto och pengarna har därmed tvättats.

En köpare för över 700 000 kr från sitt konto till mäklarens klientmedelskonto. Handpenningen är bara på 500 000 kr. Köparen kontaktar mäklaren och ber denne föra över det överskjutande beloppet på 200 000 till ett annat konto än det som köparen först använde att föra över

pengarna från. Mäklaren för över 200 000 kr till det nya kontot. Köparen har därmed fört över pengar från sitt eget konto till ett annat konto via mäklarens klientmedelskonto. Pengarnas ursprung har därmed blivit svårare att spåra. Den bank som tar emot den senare överföringen ser att pengarna har kommit från en mäklare vilket tyder på en normal transaktion.