

Enligt sändlista

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

Fastighetsmäklarinspektionen har arbetat fram ett förslag till nya föreskrifter om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Anledningen är att myndigheten den 1 augusti 2012 ändrade namn från Fastighetsmäklarnämnden till Fastighetsmäklarinspektionen. I samband med denna ändring har en översyn även gjorts av föreskrifternas innehåll, disposition och språk.

I enlighet med 4 § förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning ska en myndighet innan den beslutar föreskrifter utreda deras kostnadsmässiga och andra konsekvenser i den omfattning som behövs i det enskilda fallet. De statliga myndigheter, kommuner, landsting, organisationer, näringslivet och andra som kostnadsmässigt eller på något annat betydande sätt berörs ska ges tillfälle att yttra sig i frågan och om konsekvensutredningen.

Ni bereds tillfälle att senast den 31 januari 2013 yttra er över bifogad konsekvensutredning och förslag till nya föreskrifter. Yttrandet ska skickas till registrator@fmi.se.

Kontaktpersoner i ärendet är Lotta Westerberg (tfn 08-555 524 81, e-post lotta.westerberg@fmi.se) och Monica Panagio (tfn 08-555 524 79, e-post monica.panagio@fmi.se).

För Fastighetsmäklarinspektionen



Lotta Westerberg

2012-12-18

Bilagor

Konsekvensutredning
Förslag till föreskrifter

POSTADRESS
Fastighetsmäklarinspektionen
Box 17174, 104 62 Stockholm

TELEFON
08-555 524 60

E-POST
registrator@fmi.se

BESÖKSADRESS
Sankt Paulsgatan 6

TELEFAX
08-555 524 61

WEBBPLATS
www.fmi.se

2012-12-18

Dnr 5-2632-12

Sändlista

Advokatsamfundet
Bolagsverket
ERA
Fastighetsmäklarförbundet
Finansinspektionen
Finanspolisen
Förvaltningsrätten i Stockholm
Kammarkollegiet
Kammarrätten i Stockholm
Kommerskollegium
Konsumentverket
Lotteriinspektionen
LRF Konsult
Länsstyrelsen i Skåne län
Länsstyrelsen i Stockholms län
Länsstyrelsen i Västra Götalands län
Mäklarsamfundet
Näringslivets Regelnämnd
Regelrådet
Revisorsnämnden
Svensk Fastighetsförmedling

Kopia för kännedom

Finansdepartementet
Justitiedepartementet
Näringsdepartementet

KONSEKVENsutredning

med anledning av ett förslag till nya föreskrifter om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Bakgrund

Det tredje penningtvättsdirektivet, 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 terrorism¹ infördes i svensk lagstiftning den 15 mars 2009 genom lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen).

Det tredje penningtvättsdirektivet ställer högre krav på medlemsstaterna än tidigare direktiv. Med direktivet infördes även ett krav på ett riskbaserat förhållningssätt. Detta krav innebär att de som omfattas av direktivet måste utarbeta rutiner för att kunna identifiera risker och bedöma vilka åtgärder som är nödvändiga för att uppnå kundkännedom.

I 18 § förordningen (2009:92) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättsförordningen) anges följande.

När det gäller lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism får Finansinspektionen, Lotteriinspektionen, Fastighetsmäklarinspektionen samt länsstyrelserna i Stockholms, Västra Götalands och Skåne län, för de verksamhetsutövare som står under respektive myndighets tillsyn, meddela föreskrifter om

1. riskbedömningen enligt 2 kap. 1 §,
2. grundläggande åtgärder för kundkännedom enligt 2 kap. 3 §,
3. undantag från bestämmelser om grundläggande åtgärder för kundkännedom enligt 2 kap. 5 §,
4. vilka stater utanför EES som uppfyller villkoren i 2 kap. 5 § 2 b och d, 7 b samt uppfyller villkor för tillämpning av bestämmelserna om utomstående enligt 2 kap. tredje stycket,
5. skärpta åtgärder för kundkännedom och vad som avses med personer i politiskt utsatt ställning enligt 2 kap. 6 §,

¹ EUT L 309, 25.11.2005, s. 15, Celex 32005L0060

6. åtgärder för fortlöpande uppföljning av en affärsförbindelse enligt 2 kap. 10 § och hur dessa ska dokumenteras,
7. hur handlingar eller uppgifter som har använts för att uppnå kundkännedom ska bevaras enligt 2 kap. 13 §,
8. granskning och uppgiftslämnande enligt 3 kap. 1 §,
9. rutiner som ska följas samt vilken information och utbildning som ska tillhandahållas anställda enligt 5 kap. 1 §, och
10. nödvändiga åtgärder och rutiner för att skydda anställda enligt 5 kap. 2 §.

Bolagsverket får meddela föreskrifter om hur information ska lämnas till verket enligt 2 §.

Tillsynsmyndigheterna ska samråda med samordningsorganet vid Finansinspektionen för tillsyn över åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism innan de meddelar föreskrifter enligt första stycket.

Med anledning av detta beslutade dåvarande Fastighetsmäklarnämnden, med stöd av 18 § penningtvättsförordningen, den 19 maj 2009 Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (KAMFS 2009:2, FMN 2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Problembeskrivning

Den 1 augusti 2012 bytte Fastighetsmäklarnämnden namn till Fastighetsmäklarinspektionen. Detta har medfört ett behov av att utfärda nya föreskrifter med myndighetens nya namn.

Med anledning av detta har inspektionen gjort en översyn av samtliga sina föreskrifter för att följa upp om det finns några bestämmelser som är i behov av förtydligande eller som inte längre fyller någon funktion. En översyn har också gjorts av föreskrifternas disposition och språk.

Syftet med regleringen

Föreskrifterna avser att underlätta lagtillämpningen och tydliggöra vilka åtgärder som ska vidtas för att uppfylla kraven som ställs i det tredje penningtvättsdirektivet.

I praxis såväl inom myndigheten som i högre instanser samt i kommunikationen med fastighetsmäklare, har det uppmärksamats att en del bestämmelser bör förtydligas. Fastighetsmäklarinspektionen har också strävat efter att göra de nya föreskrifterna så teknikneutrala som möjligt.

I förslaget till nya föreskrifter har kapitelindelningen tagits bort, vilket medför att alla paragrafer utom de två första har fått ny numrering. Skälet till att kapitelindelningen har tagits bort är att den inte längre behövs i en sådan här relativt kort författning och att en löpande numrering underlättar vid hänvisningar.

Tillämpningsområde och definitioner

1 och 2 §§ i förslaget motsvarar de tidigare två paragraferna i första kapitlet.

Riskbaserat förhållningssätt

I 3 § har de tidigare 2 kap 1 – 3 §§ slagits ihop och modifierats. Tyngd har fästs vid att fastighetsmäklaren i varje förmedlingsuppdrag ska bedöma risken för att verksamheten utnyttjas för penningtvätt.

Riskbaserade rutiner

Kravet att den enskilde fastighetsmäklaren ska ha rutiner har slopats, då detta inte följer av penningtvättsförordningen.

I 4 §, avseende riskbaserade rutiner, hänvisas till penningtvättslagens krav på verksamhetsutövare. Det förtydligas också att denna skyldighet omfattar fastighetsmäklare som verkar under enskild firma, medan en anställd fastighetsmäklare har att följa sin arbetsgivares rutiner.

Grundläggande åtgärder för kundkännedom

Avsnittet inleds i 5 § med en hänvisning till penningtvättslagen. I 6 § anges hur identitetskontrollen av en fysisk person ska genomföras. Hänvisningen till svenska handlingar som återfanns i 4 kap 1 § första stycket i de tidigare föreskrifterna liksom dess tredje stycke om kontroll av utländsk medborgare har tagits bort. Skälet till detta är att giltiga svenska och utländska identitetshandlingar ska likställas. Det sista stycket om kopia har tagits bort, eftersom två nya paragrafer om dokumentations- och bevarandekrav införts längre fram i föreskrifterna.

7 § i förslaget motsvarar 4 kap 2 § i de gamla föreskrifterna. Bestämmelsen har formulerats om för att bli tydligare och det sista stycket om kopia har tagits bort, eftersom två nya paragrafer om dokumentations- och bevarandekrav införts längre fram i föreskrifterna.

I 8 § har, liksom i 4 kap 3 § i de äldre föreskrifterna, en definition av verklig huvudman införts. Till den gamla – som i viss mån omformulerats för att göra det tydligare – har lagts fullmaktsgivare.

9 och 10 §§ motsvarar 4 kap 4 och 5 §§ i de äldre föreskrifterna. De har emellertid formulerats om och i 10 § har införts en skyldighet att göra en fördjupad identitetskontroll av den verkliga huvudmannen.

11 § i förslaget motsvarar 4 kap. 6 § i de äldre föreskrifterna, men texten är omformulerad.

Det femte kapitlet om undantag från bestämmelser om grundläggande åtgärder för kundkännedom i de äldre föreskrifterna har tagits bort i sin helhet eftersom det inte finns stöd för dess innehåll i penningtvättsförordningen.

Skärpta åtgärder för att uppnå kundkännedom

Avsnittet inleds i 12 § med en hänvisning till penningtvättslagen, vilket inte gjordes i de gamla föreskrifterna. 13 § motsvarar 6 kap 2 § i de gamla föreskrifterna. En av de stora skillnaderna är att bestämmelsen talar om kundkännedom i motsats till ”identitetskontroll” i de gamla föreskrifterna.

6 kap 3 § i de gamla föreskrifterna, om person i politiskt utsatt ställning, var en omfattande paragraf. För att förenkla och förtydliga har denna delats upp i 14 – 17 §§ i de nya föreskrifterna.

18 § i de nya föreskrifterna motsvarar 6 kap 4 § i de gamla bortsett från att den nya bestämmelsen är tydlig i att presumtionen är att de skärpta kraven på kundkännedom ska tillämpas.

Dokumentation av åtgärder för kundkännedom

Ett nytt avsnitt om hur en fastighetsmäklare ska dokumentera hur denna uppnått kundkännedom har införts i 19 §. Skyldigheterna följde delvis av bestämmelserna om kopior i 4 kap 1 § och 4 kap 2 § i de gamla föreskrifterna, men genom att lägga bestämmelsen i ett eget avsnitt efter såväl grundläggande som skärpta åtgärder, framgår det tydligare att dokumentationen rör mer än en kopia av en identitetshandling och att kravet gäller samtliga åtgärder för att uppnå kundkännedom.

Bevarande av handlingar eller uppgifter

20 § i de nya bestämmelserna om bevarande av handlingar eller uppgifter, är mer omfattande än dess föregångare 8 kap 1 §. Utöver en genomgång av hur och hur länge dokumentation och uppgifter ska bevaras, återfinns här också en hänvisning till meddelandeförbudet och registreringsfrågor för att tydliggöra nödvändigheten av försiktighet i dessa fall.

Uppgifts- och granskningskyldighet

21 § i förslaget motsvarar i stort 9 kap 1 § i de gamla.

22 §, som hänvisar till 3 kap. 1 § penningtvättslagen har tagits in i föreskrifterna för att förtydliga undantaget. 23 och 24 §§ motsvarar 9 kap 2 och 3 §§ i de gamla föreskrifterna.

I de gamla föreskrifterna återfanns i det tionde kapitlet en uppräkningslista av de stater utanför EES som uppfyllde villkoren i 2 kap 5 § 2 b och 4 i penningtvättslagen samt villkoren för tillämpning av bestämmelserna om utomstående enligt 2 kap. 3 § tredje penningtvättslagen. Denna lista förändras ständigt och eftersom föreskrifter är mer bestående, har Fastighetsmäklarinspektionen valt att lyfta den ur föreskrifterna och hädanefter publicera den på myndighetens webbplats.

Alternativ lösning

Någon alternativ lösning till föreskrifter bedöms inte finnas, förutom beträffande den s.k. ekvivalenslistan som tidigare fanns i 10 kap. 1 §. Fastighetsmäklarinspektionen gör bedömningen att det är bättre att i fortsättningen publicera uppgifter om stater utanför EES som uppfyller villkoren i 5 § 2 b och 4 penningtvättslagen samt villkoren för tillämpning av bestämmelserna om utomstående enligt 2 kap. 3 § tredje penningtvättslagen på myndighetens webbplats www.fmi.se.

Fastighetsmäklarinspektionen har haft som mål att de nya föreskrifterna inte ska gå utöver vad som bedömts nödvändigt för att se till att de krav som uppställs i det tredje penningtvättsdirektivet uppfylls.

Vilka berörs av regleringen

Fastighetsmäklarinspektionens tillsynsansvar och föreskrifter berör samtliga fastighetsmäklare i Sverige med fullständig registrering. För närvarande finns det 6 675 fastighetsmäklare med fullständig registrering i Sverige.

Konkurrensmässiga, kostnadmässiga och andra konsekvenser av förslaget

Även om många fastighetsmäklare är anställda, arbetar också många under egen firma, vilket ger ytterligare skyldigheter enligt penningtvättslagen och de föreslagna föreskrifterna. Fastighetsmäklare som också är egenföretagare får skyldigheter enligt 5 kap 1 § penningtvättslagen, vilket förtydligas i 4 § penningtvättsföreskrifterna. Då skyldigheterna redan följer av lagen, torde inte föreskrifterna innebära någon ytterligare tyngd.

I 3 och 19 §§ penningtvättsföreskrifterna har skyldigheten att dokumentera åtgärder och bevara handlingar förtydligats. Skyldigheten i sig är inte ny. Föreskrifterna syftar till att klargöra hur dokumentationen ska utföras, för att fastighetsmäklarna ska kunna uppfylla sina skyldigheter enligt lag. Ännu ett positivt resultat kan bli att den information som i vissa fall när Rikspolisstyrelsen är bättre strukturerad och säkrad.

Det har inte gått att förutse några förändringar i mäklarnas verksamheter som skulle kunna behöva göras. Den eventuella påverkan regleringen kan komma att ha på konkurrensförhållanden rör större företags möjligheter att hålla rutiner och program uppdaterade. Eventuella risker med en påverkan på konkurrensförhållanden har emellertid inte ansetts uppväga behovet av nya, tydligare föreskrifter.

Det är svårt att göra någon bedömning av hur stora fastighetsmäklarnas kostnader kan bli till följd av de föreslagna föreskrifterna. Fastighetsmäklarinspektionen har eftersträvat att göra de nya föreskrifterna teknikneutrala, vilket skulle kunna innebära att kostnaderna minskar. Men någon större ekonomisk påverkan har inte förutsetts.

Sveriges skyldigheter gentemot Europeiska unionen

Föreskrifterna överensstämmer med de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen.

Särskilda hänsyn

Då Fastighetsmäklarnämnden bytte namn till Fastighetsmäklarinspektionen den 1 augusti 2012 och då en del uppgifter i de gamla föreskrifterna inte längre är aktuella, är det önskvärt att föreskrifterna träder i kraft så snart som möjligt.

Eva Westberg

Lotta Westerberg

Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism;

beslutade den X xxxx 2013.

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

Tillämpningsområde och definitioner

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

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

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

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

Riskbaserat förhållningssätt

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

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

Riskbaserade rutiner

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

En anställd fastighetsmäklare ska följa arbetsgivarens riskbaserade rutiner.

Grundläggande åtgärder för kundkännedom

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

Kontroll av kundens identitet

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

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

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

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

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

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

Kontroll av den verkliga huvudmannens identitet

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

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

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

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

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

Affärsförbindelsens syfte och art

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

Skärpta åtgärder för kundkännedom

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

Distanskund

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

Fastighetsmäklaren ska jämföra kundens namnteckning mot den vidimerade kopian.

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

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

Person i politiskt utsatt ställning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dokumentation av åtgärder för kundkännedom

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

Bevarande av handlingar eller uppgifter

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

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

Uppgifts- och granskningsskyldighet

Granskning av transaktioner

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

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

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

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

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

10. misstänkta bulvanförhållanden.

22 § Det framgår av 3 kap. 1 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism att fastighetsmäklaren ska avstå från att utföra transaktioner som mäklaren misstänker eller har skälig grund att misstänka utgör ett led i penningtvätt eller finansiering av terrorism. Om det inte är möjligt att låta bli att utföra en misstänkt transaktion, eller om den vidare utredningen annars skulle försvåras, får transaktionen utföras och uppgifter lämnas till Rikspolisstyrelsen i efterhand.

Uppgifter till Rikspolisstyrelsen

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

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

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

På Fastighetsmäklarinspektionens vägnar

EVA WESTBERG

Lotta Westerberg