



INFORMATION OM ÅTGÄRDER MOT PENNINGTVÄTT

– Därför måste fastighetsmäklaren ställa frågor



Fastighetsmäklarinspektionen



Vad är penningtvätt?

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

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

Penningtvättslagen

För att förhindra penningtvätt har det införts regler om åtgärder mot penningtvätt i ett stort antal länder världen över. Den svenska lagen grundar sig på EU:s tredje penningtvättsdirektiv, som innebär att alla fastighetsmäklare inom EU är skyldiga att vidta åtgärder för att förhindra att den egna verksamheten utnyttjas för penningtvätt. Förutom fastighetsmäklare omfattas ett stort antal finansiella och icke finansiella aktörer av penningtvättslagen.

Fastighetsmäklaren måste ställa frågor

I korthet innebär den nya penningtvättslagen att fastighetsmäklaren måste göra en bedömning av risken för att den egna verksamheten utnyttjas för penningtvätt. Lagen ställer höga krav på att fastighetsmäklaren har god kunskap om sina kunder. För att uppnå denna kundkänedom har mäklaren en skyldighet att ställa frågor om bland annat syftet med olika transaktioner och hur ett köp skall finansieras. I vissa fall kan fastighetsmäklaren behöva se avtal, kvitton, fakturor eller andra handlingar som styrker kundens förklaring.

Fastighetsmäklaren har en skyldighet att kontrollera kundens identitet

Med kund menas dels fastighetsmäklarens uppdragsgivare, dels uppdragsgivarens motpart i den förmedlade affären, dvs. vanligtvis köparen.

Fastighetsmäklaren är skyldig att kontrollera uppdragsgivarens identitet före undertecknandet av uppdragsavtalet.



Om köpeskillingen överstiger 15 000 euro är fastighetsmäklaren skyldig att kontrollera köparens identitet före undertecknandet av köpekontraktet.

Företräds uppdragsgivaren eller köparen av ett ombud med stöd av en skriftlig fullmakt skall både fullmaktsgivarens och fullmaktshavarens identitet kontrolleras.

Beträffande dödsbon utvisar bouppteckningen vilka personer som är dödsbodelägare och därmed har rätt att företräda dödsboet. Identiteten på samtliga dödsbodelägare skall kontrolleras. Detta gäller oavsett om dödsboet företräds av ett befullmäktigat ombud.

Fastighetsmäklaren är skyldig att bevara en kopia av kundens identitetshandling.

Person i politiskt utsatt ställning

Fastighetsmäklaren måste ha kännedom om huruvida kunden har eller har haft en hög politisk post eller hög befattning inom staten eller en internationell organisation. Det gäller även om kunden är en nära släkting eller medarbetare till en sådan person.

Företagskunder

Den som företräder ett företag måste kunna visa giltig legitimationshandling och styrka att han eller hon har rätt att företräda företaget.

Fastighetsmäklaren måste dessutom kontrollera vem eller vilka som äger mer än 25 procent av företaget och om någon har ett bestämmande inflytande i företaget. Som företagskund måste man även vara beredd att svara på frågor om företagets verksamhet, dess omsättning och hur man kommer att utnyttja fastighetsmäklarens tjänster.

Dessa kontroller skall vara slutförda före undertecknandet av uppdragsavtalet vad gäller uppdragsgivaren och före undertecknandet av köpekontraktet vad gäller köparen.

I vissa fall får fastighetsmäklaren inte ingå uppdragsavtal eller medverka vid kontraktskrivningen

Om fastighetsmäklaren inte kan kontrollera kundens identitet eller om en företagskund inte svarar på frågor om vem som äger mer än 25 procent av företaget eller vem som har ett bestämmande inflytande i företaget får fastighetsmäklaren inte ingå uppdragsavtal med kunden eller, om kunden är köpare, medverka vid kontraktskrivningen.



Fastighetsmäklarens uppgiftsskyldighet

Om fastighetsmäklaren misstänker penningtvätt skall det rapporteras till Finanspolisen som är en särskild enhet inom Polismyndigheten.

Sanktioner

Om fastighetsmäklaren inte följer penningtvättslagen kan den enskilde fastighetsmäklaren dels bli straffad, dels drabbas av sanktioner från Fastighetsmäklarinspektionen.

Ytterligare upplysningar

Fastighetsmäklarinspektionen lämnar gärna kompletterande information i frågor som kan uppkomma på grund av penningtvättslagen. Inspektionen lämnar även närmare upplysningar om lagstiftningens innehåll och innebörd.



POSTADRESS

Fastighetsmäklarinspektionen
Box 22034
104 22 Stockholm

BESÖKSADRESS

Fleminggatan 20

TELEFON

08-580 069 00

TELEFAX

08-580 069 01

E-POST

registrator@fmi.se

WEBBPLATS

www.fmi.se