

Fastighetsmäklarinspektionen
Box 5045
650 05 Karlstad

E-post: registrator@fmi.se

Solna 2018-09-13

Remissyttrande rörande förslag till Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter och allmänna råd om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. (Dnr: 5.1-1467-18)

Mäklarsamfundet, som beretts tillfälle att inkomma med yttrande över Fastighetsmäklarinspektionens (nedan FMI) förslag till föreskrifter samt anslutande konsekvensanalys, får härmed redovisa följande synpunkter.

Allmänna synpunkter

Mäklarsamfundet ser positivt på att FMI i sitt förslag kompletterar föreskrifterna med allmänna råd, då det bakomliggande regelverket i lagen (2017:302) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (nedan penningtvättslagen) i många delar är svårt att uttolka och applicera på fastighetsmäklaren som verksamhetsutövare. Mäklarsamfundet ser gärna att de allmänna råden är mer omfattande än vad förslaget nu innehåller.

Mäklarsamfundet saknar föreskrifter i några avseenden, vilka redovisas närmare i yttrandet nedan.

Tillämpningsområde och definitioner

2 § andra stycket

Enligt definitionen av kund ska uppdragsgivarens motpart (oftast köparen) anses som kund till mäklaren. Detta innebär enligt föreskrifterna att mäklaren måste uppnå kundkännedom om uppdragsgivarens motpart enligt 10 – 19 §§, utan hänsyn till om det rent faktiskt föreligger en affärsförbindelse mellan mäklaren och motparten eller om mäklaren har genomfört en transaktion åt motparten (jämför 3 kap. 4 § penningtvättslagen). I de flesta förmedlingsuppdrag behöver detta inte vara något problem eftersom det är vanligt att mäklaren från en köpare tar emot belopp i form av handpenning som överstiger 15 000 euro, med krav på särskild hantering eller redovisning av beloppet.



MÄKLARSAMFUNDET

I de fall där mäklaren inte tar emot någon handpenning eller andra medel från köpare, alternativt tar emot en handpenning som understiger 15 000 euro finns det enligt penningtvättslagen inget krav på fastighetsmäklaren att uppnå kundkännedom om köparen. Eftersom handpenningen oftast bestäms till 10 % av köpeskillingen omfattar detta de förmedlingar där priset för det förmedlade objektet inte uppgår till mer än ca 1 500 000 kr, vilket får anses vara en inte obetydlig del av alla förmedlingar som genomförs.

Detta förhållande, mellan mäklaren och dennes uppdragsgivares motpart, har uppmärksamats i förarbetena till penningtvättslagen (prop. 2016/17:173 s. 230) och där klargörs det att man måste göra en bedömning av om det finns ett krav på åtgärder för kundkännedom. Definitionen av begreppet kund i de föreslagna föreskrifterna innebär därför att mäklarna åläggs ett större ansvar än vad penningtvättslagen kräver. Mäklarsamfundet anser därför att det inte finns något krav på att uppnå kundkännedom om en köpare av ett förmedlingsobjekt, om inte mäklaren tagit emot ett belopp överstigande motsvarande 15 000 euro av köparen.

Mäklarsamfundet hade gärna sett att kraven på att uppnå kundkännedom avseende parterna i en fastighetsförmedling var lika för både köpare och säljare. Detta förenklar tillämpningen av penningtvättslagen för fastighetsmäklarna. FMI:s förslag till föreskrifter innebär just det. Men mot bakgrund av utformningen av 3 kap. 4 § penningtvättslagen och uttalandet i förarbetena, anser Mäklarsamfundet att definitionen av kund i föreskrifterna inte harmoniserar med penningtvättslagen och att föreskrifterna därför ställer högre krav på fastighetsmäklarna än vad som är tillåtet. Det måste ifrågasättas om detta kan vara förenligt med föreskriftsrätten.

Riskbedömning och rutiner

4 § första stycket

På s. 4 stycke 5 i FMI:s konsekvensutredning anges att den allmänna riskbedömningen ska utvärderas och hållas uppdaterad. Av bestämmelsen framgår det att den allmänna riskbedömningen ska utvärderas minst en gång per år samt att det av dokumentationen ska framgå när den senast uppdaterades. Bestämmelsen saknar emellertid ett krav på att riskbedömningen ska uppdateras. I konsekvensutredningen anges det att riskbedömningen ska uppdateras minst en gång per år. Ett sådant krav är olyckligt eftersom det inte alltid föreligger behov av en uppdatering. En utvärdering av riskbedömningen kan mycket väl visa att det inte är nödvändigt att göra en uppdatering. Mäklarsamfundet föreslår därför att bestämmelsen utformas på följande sätt (jfr 9 § föreskrifterna).

"Fastighetsmäklaren ska utvärdera den allmänna riskbedömningen regelbundet, minst en gång per år, och vid behov uppdatera den. Av dokumentationen ska det framgå när den senast uppdaterades."

Riskbedömning av kunder

5 och 6 §§

I 5 § andra meningen föreskrifterna finns en hänvisning till 2 kap 4 och 5 §§ penningtvättslagen där omständigheter som kan tyda på hög respektive låg risk anges. Mäklarsamfundet anser att hänvisningen till lagrummet bör placeras i 6 § föreskrifterna eftersom det där anges ytterligare omständigheter som kan motivera att risken bedöms som hög. På så sätt blir det tydligare att de omständigheter som räknas upp i 6 § föreskrifterna kompletterar de som anges i 2 kap. 4 och 5 §§.

Mäklarsamfundet anser vidare att flera omständigheter som räknas upp i 6 § föreskrifterna kan vara svåra att tolka och efterlyser därför allmänna råd eller förtydligande på annat sätt.

I punkten 4 anges det att stora betalningar kan motivera en hög risk. Det är däremot oklart vad som ska anses med "stora betalningar". För de flesta kunder som köper bostäder innebär bostadsköpet att de genomför sin kanske största betalning i livet. Merparten av de försäljningar av fastigheter och andra objekt som fastighetsmäklarna förmedlar innebär att "stora betalningar" genomförs. Mäklarsamfundet anser därför att punkten 4 behöver förtydligas och att den inte är tillräckligt vägledande.

I punkten 5 bör det förtydligas vad som avses med ett "*stort antal köp eller försäljningar*". Förutom att det är svårt att dela in fastighetsmäklarnas kunder i olika kategorier är det även svårt att bedöma vad som är ett normalbeteende hos en kund, eftersom det inte är många av fastighetsmäklarnas kunder som är återkommande.

Även begreppet "*geografisk destination*" i punkten 8 bör förtydligas. Är det förmedlingsobjektets placering som avses? Eller är det varifrån betalningen kommer alternativt vart betalningen ska någonstans?

Rutiner och riktlinjer

7 och 8 §§

Det är oklart hur 7 och 8 §§ föreskrifterna förhåller sig till varandra. 7 § hänvisar till 2 kap. 8 § penningtvättslagen som anger att verksamhetsutövarna ska ha rutiner avseende sina åtgärder för kundkännedom, övervakning och rapportering samt för behandling av personuppgifter. Som föreskrifterna är utformade verkar de ställa lägre krav på rutinerna än vad penningtvättslagen gör och ett förtydligande är därför nödvändigt.

8 § punkten 1 föreskrifterna anger att fastighetsmäklaren ska ha rutiner om åtgärder för kundkännedom enligt 10 – 20 §§ föreskrifterna. 10 – 20 §§ i föreskrifterna avser endast åtgärder för kontroll av kundens och den verkliga huvudmannens identitet samt förenklade och skärpta åtgärder. Som 8 § punkten 1 föreskrifterna måste tolkas innebär detta

att det inte finns något krav på att rutinerna ska omfatta inhämtande av information av syfte och art (penningtvättslagen 3 kap. 12 §) samt PEP-kontroll (3 kap. 10 §). Mäklarsamfundet önskar ett förtydligande över vad rutinerna om åtgärderna för kundkännedom ska innehålla.

8 § punkten 2 i föreskrifterna anger att fastighetsmäklaren ska ha rutiner för uppgiftslämning enligt 21 § föreskrifterna. 21 § föreskrifterna reglerar endast hur systemet för uppgiftslämning ska vara strukturerat. Som 8 § punkten 2 måste tolkas innebär detta att det inte finns något krav på att rutinerna ska omfatta rapportering till Polismyndigheten (4 kap. 3 §) samt uppgiftsskyldigheten (4 kap. 6 §). Mäklarsamfundet önskar ett förtydligande över vad rutinerna ska innehålla.

9 §

I 9 § föreskrifterna föreslås en bestämmelse om att rutiner och riktlinjer ska utvärderas årligen och uppdateras vid behov. Där framgår även att det är datumet för *utvärderingen* som ska dokumenteras och inte uppdateringen. Mäklarsamfundet ställer sig frågande till varför dokumentationskraven skiljer sig åt mellan den allmänna riskbedömningen och rutinerna (jfr 4 § föreskrifterna). Är det meningen att datumet för senaste *uppdateringen* ska dokumenteras för riskbedömningen och datumet för senaste *utvärderingen* avseende rutinerna?

Atgärder för kundkännedom

Mäklarsamfundet har uppmärksammat att 11 § i de tidigare föreskrifterna samt de efterföljande allmänna råden som avser affärsförbindelsens syfte och art har tagits bort i det förslaget till nya föreskrifter. Mäklarsamfundet anser att det är olyckligt, men utgår från att det beror på att FMI inte längre har föreskriftsrätt på detta område (18 § penningtvätsförordningen). Begreppet syfte och art kan upplevas som oklart och svårtolkat. All vägledning som hjälper fastighetsmäklaren att tolka begreppet och vilken information som ska inhämtas är välkommet. Mäklarsamfundet anser därför att det vore lämpligt att åtminstone införa ett allmänt råd som underlättar för fastighetsmäklarna att förstå innebörden av begreppet.

13 §

I 13 § föreskrifterna samt de efterföljande allmänna råden används två olika begrepp; *registerutdrag* (första och fjärde styckena) och *registreringsbevis*. Även i konsekvensutredningen används de båda begreppen omväxlande (s. 8). Begreppet registerutdrag har inte använts i de tidigare föreskrifterna och Mäklarsamfundets uppfattning är att det rör sig om en felskrivning och att det genomgående är registreringsbevis som ska avses. Om så inte är fallet önskar Mäklarsamfundet ett klargörande vad som avses med registerutdrag.

I 13 § 5 stycket anges att en bouppteckning ska inhämtas vid identifikation av ett dödsbo. I de efterföljande allmänna råden anges vad fastighetsmäklaren bör vidta för åtgärder när det ännu inte har upprättats en bouppteckning. För att öka tydligheten om vilka förutsättningar som gäller vid identifikation av ett dödsbo anser Mäklarsamfundet att de alternativa åtgärder som beskrivs i det allmänna rådet, bör skrivas in direkt i föreskrifterna.

14 §

14 § föreskrifterna innehåller en hänvisning till 1 kap. 3 – 7 §§ lagen (2017:631) om registrering av verkliga huvudmän. Eftersom dessa lagrum utgör definitionen av vem som är verklig huvudman anser Mäklarsamfundet att hänvisningen med fördel kan flyttas till 2 § föreskrifterna, där övriga definitioner finns.

Allmänna råd

Mäklarsamfundet anser att den sista meningen i de efterföljande allmänna råden till 17 § föreskrifterna är direkt felaktig. Risken för penningtvätt eller finansiering av terrorism har ingen koppling till vem som ska anses vara verklig huvudman. Mäklarsamfundet anser att antagandet är felaktigt och att meningen bör strykas.

Förenklade och skärpta åtgärder för kundkännedom

I avsnitt 2.4 s. 9 i konsekvensutredningen anges att "De krav som ställs i 10 – 17 §§ i förslaget till föreskrifter och allmänna råd är de kundkännedomsåtgärder som behöver vidtas när risken är normal. Som tidigare nämnts under avsnittet Rutiner och riktlinjer, avser 10 – 17 §§ endast åtgärder för kontroll av identiteten av kunden och dennes verkliga huvudman. Inhämtande av information om affärsförbindelsens syfte och art samt PEP-kontroll är också åtgärder som enligt penningtvättslagen ska vidtas för att uppnå kundkännedom. FMI:s uttalande i konsekvensutredningen antyder att fastighetsmäklarna inte behöver inhämta information om syfte och art eller genomföra PEP-kontroll. Mäklarsamfundet önskar därför ett förtydligande om vilka åtgärder som FMI anser vara nödvändiga för en fastighetsmäklare att vidta för att uppnå kundkännedom.

Allmänna råd

I de till 18 § i föreskrifterna efterföljande allmänna råden används i första punkten begreppet *upprättats*. Eftersom det i definitionen av affärsförbindelse i 1 kap. 8 § första punkten penningtvättslagen är ordet *etablerats* som används anser Mäklarsamfundet att detta ord även bör användas i föreskrifterna för att undvika missförstånd.

Bevarande av handlingar och uppgifter

Enligt 5 kap. 3 § penningtvättslagen är huvudregeln att fastighetsmäklaren ska bevara handlingar och uppgifter om kundkännedomsåtgärder i fem år. Enligt 5 kap. 4 § penning-

tvättslagen kan bevarandetiden utökas upp till tio år. Mäklarsamfundet önskar att föreskrifterna tydliggör under vilka förutsättningar som fastighetsmäklaren ska bevara handlingar under längre tid än de fem år som är huvudregeln. I förarbetena till penningtvättslagen (prop. 2016/17:63 s. 317) anges följande.

Ett krav på en förlängd lagringstid bör därför endast komma i fråga när Polismyndigheten eller annan myndighet påtalar ett behov av en längre lagring. Under vilka förutsättningar som en längre lagringstid ska förekomma och de närmare formerna för denna hantering bör preciseras i författning av lägre valör än lag.

Eftersom det är fråga om bevarande av personuppgifter som skulle kunna vara känsliga, är det viktigt att det inte lämnas till den enskilde fastighetsmäklaren att godtyckligt avgöra när handlingar och uppgifter ska bevaras längre än fem år. Sådana uppgifter ska inte bevaras längre än nödvändigt och det är därför viktigt att det tydligt framgår för fastighetsmäklarna när en längre bevarandetid ska användas. FMI har fått bemyndigande att meddela föreskrifter om förutsättningarna för förlängt bevarande av handlingar och uppgifter enligt 5 kap. 4 §. Eftersom det saknas bestämmelser om förutsättningarna och formerna för ett sådant bevarande i FMI:s förslag till föreskrifter anser Mäklarsamfundet att föreskrifterna ska kompletteras. Mäklarsamfundets förslag är att helt enkelt införa en bestämmelse som i enlighet med uttalandet i förarbetena anger att fastighetsmäklaren ska bevara handlingar och uppgifterna när Polismyndigheten eller annan myndighet påtalar ett behov av en längre bevarandetid. En sådan regel skulle vara lätt att tillämpa och inte ge upphov till några oklarheter om när en längre bevarandetid ska användas.

MÄKLARSAMFUNDET


Jonas Anderberg
Chefsjurist


Emil Cargill-Ek
Biträdande förbundsjurist