

Fastighetsmäklarinspektionen

Mäklarsamfundet Juridik

Box 5045

650 05 Karlstad

E-post: registrator@fmi.se

Solna 2021-04-12

Remissyttrande rörande förslag till Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter och allmänna råd om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. (Dnr: 21-0345)

Mäklarsamfundet, som beretts tillfälle att inkomma med yttrande över Fastighetsmäklarinspektionens (nedan FMI) förslag till föreskrifter samt anslutande konsekvensutredning, 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 (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (nedan penningtvättslagen) i många delar är svårt att uttolka och applicera på fastighetsmäklaren som verksamhetsutövare.

Mäklarsamfundet saknar föreskrifter i några avseenden, vilka redovisas närmare i yttrandet nedan. För att undvika att vägledning för hur fastighetsmäklarna ska agera tas fram genom att FMI meddelar disciplinpåföljder i tillsynsärenden, är det viktigt att FMI använder de bemyndiganden som finns och istället utfärdar föreskrifter på de områden där det är möjligt.

Tillämpningsområde och definitioner

1 §

Mäklarsamfundet ifrågasätter varför inte de definitioner av fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag som finns i 1 kap 2 § punkten 13 förslaget till lag om ändring i

lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (prop. 2020/21:119 s. 19) används. Är syftet att utöka eller inskränka lagens definition? Är det skillnad på fastighetsmäklarföretag och mäklarföretag?

Enligt Mäklarsamfundets uppfattning är det tydligare om samma definitioner som används i fastighetsmäklarlagen och penningtvättslagen även används i föreskrifterna. Detta för att undvika begreppsförvirring.

I och med att 1 kap 1 § 1 stycket i förslaget till föreskrifter hänvisar till att föreskrifterna endast omfattar fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag enligt definitionen i penningtvättslagen 1 kap 2 § punkten 13, känns det onödigt att föreskrifterna ska innehålla en egen definition av begreppen när det är samma subjekt som avses.

2 §

Det saknas två §-tecken samt att ett ”och ” ska tas bort.

I dessa föreskrifter används samma definitioner som i 1 kap. 6–10 §§ och lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Rutiner och riktlinjer

10 § 3:e punktsatsen

Ordet ”Rutiner” bör tas bort eftersom rutiner nämns redan i inledningssatsen i 10 §.

Lämplighetsprövning

12 § samt de efterföljande allmänna råden

Mäklarsamfundet efterfrågar förtydliganden avseende vilka omständigheter som bör tillmätas betydelse vid lämplighetsprövningen förutom eventuella disciplinära påföljder. Till exempel bör mäklarföretagen vid bedömningen kunna utgå från att en registrerad fastighetsmäklare anses lämplig utifrån eventuell brottslighet och restförda skulder, eftersom detta är ett krav för att få vara registrerad fastighetsmäklare. Fler exempel på kontroller som skulle kunna genomföras inom ramen för lämplighetsbedömningen bör därför anges i de allmänna råden som vägledning.

Skydd mot hot, hämnd eller andra fientliga åtgärder

15 §

Mäklarsamfundet önskar tydligare vägledning, förslagsvis genom allmänna råd, till vad för sorts åtgärder som rutinerna ska avse. Som exempel på åtgärd nämns i förarbetena, prop. 2016/17:173 s. 224 1 stycket, att tydlig och adekvat information till en kund om varför frågor ställs under kundkännedomsprocessen kan leda till en minskad risk för hotfulla eller obehagliga situationer uppstår. Detta kan med fördel framgå av föreskrifterna eller av allmänna råd som vägledning till hur rutinerna ska utformas.

Identifiering och kontroll av juridiska personer och deras företrädare

19 §

Rubriken till paragrafen har hamnat i slutet av i 18 § andra stycket.

19 § 2 stycket

Paragrafen föreskriver att identiteten på en juridisk person ska kontrolleras antingen mot ett registreringsbevis eller (om det inte utfärdats något sådant) mot andra ”externa register som innehåller uppgifter om den juridiska personens organisationsnummer, styrelse, firmatecknare eller motsvarande.” Det förekommer dock vissa typer av juridiska personer som varken har registreringsbevis eller förekommer i externa register. Ett exempel är trossamfund som inte utövar näringsverksamhet. De kan visserligen vara registrerade hos Kammarkollegiet, men det är inget krav. I dessa fall kan det vara nödvändigt att inhämta styrelse- eller stämmoprotokoll eller liknande för att kontrollera vem som har rätt att företräda den juridiska personen.

Mot bakgrund av detta bör det finnas en möjlighet att kontrollera identiteten på annat sätt, t.ex. genom kontroll av andra tillförlitliga handlingar eller uppgifter, för det fall att den juridiska personen saknar registreringsbevis och inte förekommer i externa register.

Skärpta åtgärder för kundkännedom

24 §

Mäklarsamfundet efterfrågar tydligare regler på när och hur uppgifter behöver verifieras. Det vore önskvärt att i allmänna råd ange hur eller vad en mäklare bör kräva in för underlag för att verifiera till exempel en uppgift om varifrån medlen kommer. Exempel på allmänna råd skulle kunna vara enligt följande:

Om kunden har uppgett att medlen kommer från

- 1. ett lån, bör fastighetsmäklaren begära in en kopia på lånehandlingar eller skuldebrev som styrker uppgifterna.*
- 2. ett arv, bör fastighetsmäklaren begära in en kopia av en bouppteckning, ett arvskiftesavtal eller liknande som styrker uppgifterna.*
- 3. sparande, bör fastighetsmäklaren begära in arbetsgivarintyg, lönespecifikationer, kontoutdrag eller liknande som styrker att kunden haft möjlighet att spara ihop medlen.*

Etc...

Intern kontroll

29 §

Mäklarsamfundet efterfrågar att det tydliggörs hur ett mäklar företag ska avgöra om kontrollfunktionerna behöver införas i verksamheten. De punktsatser som anges i paragrafen behöver tydligare riktlinjer för när hänsyn behöver tas till respektive omständighet. Det framstår som tydligt att samtliga omständigheter i punktsatserna ska vägas samman vid bedömningen, men det krävs förtydliganden vilken betydelse respektive omständighet ska tillmätas, så att Mäklar företagen kan göra en korrekt bedömning och avvägning. Nedan redogörs för de förtydliganden som Mäklarsamfundet anser bör framgå av allmänna råd till paragrafen.

1. Hur stor ska omsättningen vara för att den ska anses tyda på att fastighetsmäklar företaget ska utse kontrollfunktioner?
2. Hur många anställda ska fastighetsmäklar företaget ha för att det ska anses tyda på att fastighetsmäklar företaget ska utse kontrollfunktioner? Var går gränsen för när antalet anställda påverkar bedömningen?
3. Hur många verksamhetsställen ska fastighetsmäklar företaget ha för att det ska anses tyda på att fastighetsmäklar företaget ska utse kontrollfunktioner? Var går gränsen för när antalet verksamhetsställen påverkar bedömningen?

Förhållandena i punkterna 4 – 6 är i princip samma för alla fastighetsmäklar företag och dessa utgör därför knappast någon vägledning vid bedömningen.

MÄKLARSAMFUNDET



Jonas Anderberg

Chefsjurist



Emil Ericsson

Biträdande förbundsjurist