

Fastighetsmäklarinspektionen
Box 5045
650 05 Karlstad

E-post: registrator@fmi.se

Solna 2019-04-25

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 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

Rubriken *Tillämpningsområde och definitioner* är satt på för låg nivå och bör sättas på en högre rubriknivå. Jämför efterföljande rubriken *Riskbedömning och rutiner*.

Allmän riskbedömning av verksamheten

Mäklarsamfundet efterfrågar närmare vägledning om omfattningen av den allmänna riskbedömningen och vad den ska innehålla samt har vidare följande synpunkter.



MÄKLARSAMFUNDET

3 §

Det som anges i 3 § i föreskrifterna är i princip endast en hänvisning till penningtvättslagen. Enligt 18 § p. 3 i penningtvättsförordningen har FMI bemyndigats att meddela föreskrifter om innehållet i och omfattningen av den allmänna riskbedömningen samt faktorer som kan tyda på låg eller hög risk för penningtvätt eller finansiering av terrorism. Fastighetsmäklarna är i stort behov av vägledning om hur riskbedömningen ska utformas och vad som är relevanta riskfaktorer just för fastighetsmäklare. Mäklarsamfundet anser därför att avsaknaden av föreskrifter med stöd av bemyndigandet är en stor brist i det remitterade förslaget.

4 § *andra stycket*

I sista meningen anges att datumet för utvärderingen av riskbedömningen ska dokumenteras, men det saknas krav på att dokumentera när den senast har uppdaterats.

Riskbedömning av kunder

5 § *och de allmänna råden*

Enligt 18 § p. 3 i penningtvättsförordningen har FMI har bemyndigande att utfärda föreskrifter om riskklassificering av kunder enligt 2 kap. 3 § penningtvättslagen, inbegripet faktorer som kan tyda på låg eller hög risk för penningtvätt eller finansiering av terrorism. Mot den bakgrunden är det lämpligare att de allmänna råden till 5 § istället görs till en föreskrift.

Mäklarsamfundet önskar även att fler högriskfaktorer som är relevanta för just fastighetsmäklarverksamhet anges i föreskrifterna. Mäklarsamfundet noterar även att det saknas vägledning om faktorer som kan tyda på att risken bedöms som låg.

Rutiner och riktlinjer

7 §

En fastighetsmäklare ska ha dokumenterade rutiner och riktlinjer avseende sina åtgärder för kundkännedom, övervakning och rapportering samt för behandling av personuppgifter enligt 2 kap 8 § penningtvättslagen. FMI:s bemyndigande omfattar innehållet i och omfattningen av interna och gemensamma rutiner i detta avseende. Det är omfattningen och innehållet som fastighetsmäklarna är i behov av att få vägledning genom föreskrifterna.

Det noteras vidare att förslaget till föreskrifter inte i alla delar följer lagtextens begrepp och rubriker och i vissa fall korresponderar rubriken endast till viss del med det därunder föreslagna föreskrifterna, Exempelvis återfinns rubriken "Övervakning och rapportering - Uppgiftsskyldighet" under vilken enbart system för "uppgiftslämning" regleras.

Uppgiftsskyldighet och rapportering är två skilda begrepp. Rapportering avser uppgifter som mäklaren på eget initiativ lämnar till polisen på grund av att mäklaren misstänker penningtvätt eller finansiering av terrorism i sin verksamhet. Detta regleras i penningtvättslagen 4 kap. 3 – 5 §§. Uppgiftsskyldigheten regleras i penningtvättslagen 6 och 7 §§ och avser de tillfällen då Polismyndigheten efterfrågar uppgifter från mäklaren. Som förslaget till föreskrifter är utformat saknas det anvisningar för fastighetsmäklares rutiner avseende både övervakning och rapportering. Föreskrifter om rutiner för *uppgiftslämning* som nu föreslås i 19 § föreskrifterna omfattas därmed inte av FMI:s bemyndigande, se även kommentar i anslutning till 19 § nedan.

Mäklarsamfundet anser sammantaget att föreslagen utformning i nu berörda avseenden skapar onödig osäkerhet om vilka områden som har reglerats genom föreskrifterna. Det är viktigt att tydliga föreskrifter utfärdas om innehållet och omfattningen av de rutiner som fastighetsmäklare åläggs att ha för sin verksamhet. Det är inte tillfredsställande om tolkningen av lagens bestämmelser i detta avseende skulle lämnas till tillsynen.

Kontroll av närvarande fysiska personer

I rubriken används plural medan det i efterföljande rubrik *Kontroll av fysisk person på distans* används singular. I rubriken *Kontroll av företrädare för fysiska personer* används åter igen plural. För att få enhetlig systematik bör rubrikerna anpassas till antingen plural eller singular.

9 §

Det är oklart vad som menas med att "identifiera kundens identitet" och Mäklarsamfundet utgår från att det är en felskrivning. Första meningen bör därför korrigeras till "Bestämmelser om hur fastighetsmäklaren ska *identifiera kunden och kontrollera identiteten* finns i...".

Enligt 10 § är det möjligt att kontrollera fysiska personers identitet på distans genom kontroll av tillförlitlig elektronisk legitimation. Vid distanstransaktioner presumeras risken för penningtvätt vara hög. Det bör därför även vara möjligt att kontrollera närvarande fysiska personers identitet genom kontroll av tillförlitlig elektronisk legitimation (såsom i 10 § för fysiska personer på distans) vilket bör framgå av § 9.

Kontroll av fysisk person på distans

10 § första stycket andra punkten a

Mäklarsamfundet ställer sig frågande till vilken vägledning mäklaren får av att skicka en bekräftelse till kundens folkbokföringsadress. Vad ska bekräftelsen innehålla och hur

man ska veta att den har kommit fram? På vilket sätt kan en bekräftelse ersätta vidimerad kopia på id-kort, eftersom man enligt föreskriften kan välja på a) och b)?

Mäklarsamfundet anser att det även fortsättningsvis bör vara krav på att inhämta en vidimerad kopia av identitetshandlingen för att kontrollera identiteten på en fysisk person på distans. Åtgärden under a) bör istället flyttas till, och komplettera, punkten 2 i de allmänna råden till 17 § om skärpta åtgärder.

Rubriken i de efterföljande Allmänna råden till 10 § bör skrivas i fet stil.

Det är oklart vilka regler hänvisningarna i de allmänna råden till "4 § första stycket 1 och 4 § stycket 2" avser. Sannolikt avses rätteligen att hänvisa till den aktuella 10 §, första stycket 1 och 10§ andra stycket.

Kontroll av företrädare för fysiska personer

11 §

Det vore lämpligt att i ett allmänt råd framhålla att förordnande även omfattar sådana situationer som när fastighetsmäklarens kund har en förvaltare eller en god man.

11 § första och andra stycket

Hänvisningen i första stycket till 9 § är ofullständig då den även bör hänvisa till 10 § eftersom även en företrädare kan befinna sig på distans. Andra stycket är felaktig då det talas om kund men avser dennes företrädare. Stycken bör kunna sammanfoga till:

Om kunden företräds/.../i enlighet med 9§ eller 10§ i dessa föreskrifter.

Identifiering och kontroll av juridiska personer och deras företrädare

12 §

Hänvisningen till 9 § bör även här i likhet till ovan hänvisa till 10 § eftersom även en företrädare kan befinna sig på distans.

Det är inte företrädarens identitet som kontrolleras mot den juridiska personens registreringsbevis, utan företrädarens uppgivna *behörighet*. 12 § 2 stycket tredje meningen (som börjar med Säkerställande...) bör därför korrigeras så att "*identitet*" byts ut mot "*uppgivna behörighet*"

Andra stycket är något oklart. Först står det att mäklaren kan välja att kontrollera *företrädarens behörighet* mot den juridiska personens registreringsbevis, externa register eller motsvarande. Sedan står det att externa register eller motsvarande endast får användas för att kontrollera *den juridiska personens identitet* om det inte har utfärdats något registreringsbevis. Mäklarsamfundet tolkar det som att mäklaren kan välja mellan registreringsbevis, externa register eller motsvarande för att kontrollera behörigheten, men att

ett registreringsbevis måste användas i första hand för att kontrollera den juridiska personens identitet. Om det är något annat som menas önskas ett förtydligande. För ökad läsbarhet föreslås även ett nytt stycke före de sista två meningarna om registreringsbevis.

Beträffande dödsbon utgår föreskrifterna i 12 § tredje stycket från att dödsbo alltid företräds av dödsbodelägarna vilket inte är korrekt. Dödsbon kan även företrädas av t ex testamentsexekutor, boutredningsman etc. De allmänna råden kan kompletteras med vad som gäller när dödsbon företräds av boutredningsmän eller testamentsexekutor. Dödsbon är frekventa kunder varför det finns ett behov av att utveckla/förtydliga i allmänna råd vilka åtgärder som ska vidtas.

Allmänna råd

En notering i andra stycket bör göras om att det är *universella* testamentstagare som är dödsbodelägare.

Kontroll av den verkliga huvudmannens identitet

15 §

Dokumentationskravet avser endast granskade handlingar, men det förekommer också att mäklaren inhämtar uppgifter som inte finns i någon granskad handling, t.ex. svar på frågor som mäklaren har ställt. Så som föreskrifterna är formulerade saknas det emellertid krav på om eller hur sådana uppgifter ska dokumenteras. Förtydligande i detta avseende efterlyses.

Affärsförbindelsens syfte och art

Allmänna råd

Formulering av vad som avses med "syfte och art" är något svårförstådd, exempelvis kan detta kan vara uppgifter om kundens affärs- och riskprofil och pengars eller andra tillgångars ursprung. Information om syfte och art ska inhämtas och ligga till grund för en bedömning av kundens riskprofil. Mäklaren kan således inte inhämta information om kundens riskprofil, det är en bedömning som mäklaren ska göra. Tillgångarnas ursprung utgör normalt en skärpt åtgärd för kundkännedom.

Syftet med affärsförbindelsen/transaktionen bör vara att sälja/köpa bostad/få en värdering, dvs. varför mäklaren anlitas och i nästa steg utreda varför bostaden ska säljas eller köpas.

Arten bör vara priset och antalet gånger kunden kommer att använda sig av mäklarens tjänst. Bör i normalfallet ske mer sällan. Ett avvikande beteende skulle exempelvis kunna vara att någon köper/säljer flera bostäder under en kortare tidsperiod.

Det anges att om kunden är en juridisk person bör mäklaren ta reda på vad motpartens affärsverksamhet går ut på mm. Mäklarsamfundet utgår från att det är kunden som menas med motpart och anser att det är lämpligare man skriver kunden istället för motparten för att undvika missförstånd.

Förenklade åtgärder för kundkännedom

16 §

Andra och tredje stycket bör byta plats för att följa systematiken att fysiska personer anges först.

Det är inte företrädaren för en juridisk person som är kund. Fjärde stycket första meningen bör därför korrigeras enligt följande: ” *Om kunden är en företrädare för en juridisk person ska fastighetsmäklaren förutom att inhämta information om företrädarens namn, adress och personnummer eller motsvarande, säkerställa företrädarens behörighet att företräda den juridiska personen och vilka förhållanden behörigheten grundar sig på.*”

Allmänna råd

Fet stil på rubriken Allmänna råd.

Den tredje punkten ska utgå. Förutsättningarna för förenklade åtgärder för kundkännedom regleras i 3 kap. 15 § penningtvättslagen, där det stadgas att förenklade åtgärder för kundkännedom innebär att kontroller, bedömningar och utredningar som följer av 7, 8 och 10–13 §§ kan vara av mer begränsad omfattning och vidtas på annat sätt. De paragrafer som det hänvisas till avser identifiering och kontroll av identitet, verklig huvudman, PEP, syfte och art samt löpande uppföljning av kundkännedom. Förenklade åtgärder för kundkännedom omfattar således inte granskning av transaktioner, vilket är det som nu felaktigt anges i den tredje punkten i det allmänna rådet.

Skärpta åtgärder för kundkännedom

17 §

Det som anges i 17 § är endast en hänvisning till penningtvättslagen och det allmänna rådet bör istället göras om till en föreskrift. Mäklarsamfundet efterlyser även fler exempel på vad som avses med förenklade åtgärder för kundkännedom och i vilka situationer förenklade åtgärder är tillåtna i enlighet med det bemyndigande som FMI har enligt 18 § 9 p. i penningtvättsförordningen. Se även synpunkt vid 10 § ovan.

Person i politiskt utsatt ställning

Allmänna råd

Det anges att en inledande åtgärd bör vara att fråga om kundens, dennes familjemedlemmar eller kända medarbetares nuvarande eller tidigare yrke eller sysselsättning. Normalt brukar inte yrke/sysselsättning efterfrågas utan kunden brukar få svara på frågan om kunden, dennes familjemedlem eller kända medarbetare är PEP. Med formuleringen i föreskriften blir det någon typ av omvänd kontroll av PEP, dvs. att kunden anger yrke/sysselsättning och att mäklaren får kontrollera om det är en sådan viktig offentlig funktion som anges i lagen och därigenom avgöra om kunden, dennes familjemedlem eller kända medarbetare ska anses vara en PEP.

Bevarande av dokumentation

18 §

18 § är felplacerad. Den bör flyttas ner under rubriken "Bevarande av handlingar och uppgifter". Det kan även ifrågasättas om 18 § behövs över huvud taget eftersom den endast är en hänvisning till 20 och 21 §§. Dessutom anges nästa rubrik felaktigt och dublerat som löpande text.

Övervakning och rapportering

Uppgiftsskyldighet

19 §

Fastighetsmäklares system för uppgiftslämning motsvarar inte skyldigheten att rapportera eventuella misstankar om penningtvätt. Enligt Mäklarsamfundets bedömning omfattas därmed inte föreskriften av FMI:s bemyndigande, se vidare kommentar i anslutning till 7§.

Bevarande av handlingar och uppgifter

20 §

Enligt andra stycket ska handlingarna och uppgifterna *sparas* på ett betryggande sätt. Mäklarsamfundet anser att det hellre bör framgå att de ska *bevaras* eftersom det är det begreppet som används i övrigt i föreskrifterna och i lagtext.

MÄKLARSAMFUNDET


Jonas Anderberg
Chefsjurist


Emil Cargill-Ek
Biträdande förbundsjurist