

Finansdepartementet

Mäklarsamfundet Juridik

Finansmarknadsavdelningen, Bankenheten

fi.remissvar@regeringskansliet.se

fi.fma.b@regeringskansliet.se

markus.forsman@regeringskansliet.se

Solna 2021-09-16

Remissyttrande över betänkandet Stärkta åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (SOU 2021:42).

Ert Dnr: Fi2021/02222

Inledning

Mäklarsamfundet, som beretts tillfälle att inkomma med yttrande över rubricerat betänkande, får härmed redovisa följande.

Sammanfattning

Utöver det som redogörs för under nedanstående rubrik har Mäklarsamfundet sammantaget inget att erinra mot betänkandet.

I fråga om betänkandets avsnitt 16.3.2 vill Mäklarsamfundet vill dock lämna följande synpunkter.

16.3.2 Uppgifter när det finns ett transaktionssamband

I princip varje bostadsaffär där en fastighetsmäklare anlitas, förekommer kontakt mellan mäklaren å ena sidan och banker eller andra kreditgivare, å den andra. Om köparen av det förmedlade objektet inte ska ta något lån för att finansiera köpet förekommer kontakt med den bank där köparens pengar finns. Om köpet ska finansieras genom lån krävs det att mäklaren kontaktar kreditgivaren. Viss kontakt sker även med säljarens bank om det är lån som ska lösas.

Det blir dock allt vanligare att banker och kreditinstituten vägrar att medverka till att köpeskillingen överförs till säljaren i samband med tillträdena. Mäklaren får oftast inte reda på varför. I de flesta fall beror det på bankens åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism varit otillräckliga för att uppnå tillräcklig kundkännedom, t.ex. att det saknas information om medlens ursprung. Det förekommer dock även att banken avböjer medverkan då dessa kontrollåtgärder i det enskilda fallet, framstår som så pass betungande och resurskrävande att det inte är "värt besväret" när det bara är fråga om att medverka till transfereringen av köpeskillingen – som då inte för med sig något mer långsiktig affärsrelation till köparen, till skillnad från när köparen tar upp lån hos banken.

I båda fallen är det omfattningen av kravet på kundkännedom som aktualiseras, ett krav som både mäklare och bank har att uppnå, var för sig. Underlaget för detta är i huvudsak detsamma för mäklare och bank, men i vissa avseenden har mäklaren uppgifter om kunden som banken inte har kännedom om och vice versa. Mäklarsamfundet anser att det här vore önskvärt om informationsutbyte kunde ske mellan banken/kreditgivaren och fastighetsmäklaren i samband med en förmedling där betalning ska ske från ett bankkonto till ett annat eller där betalningen ska finansieras med lån, utan att det anses att banksekretess eller tystnadsplikten i penningtvättslagen åsidosätts.

Som lagstiftningen ser ut nu skulle ett informationsutbyte stå i strid med 4 kap 9 § PTL eftersom fastighetsmäklare inte omfattas av undantaget i 4 kap. 9 § andra stycket 4 punkten. Det resulterar i att samtliga parter (mäklare/köpare/säljare) oftast är oförstående till varför banken vägrar medverka och att köparen istället försöker hitta andra vägar att finansiera sitt köp, t.ex. genom en annan kreditgivare. Så länge fastighetsmäklaren inte själv har fattat några misstankar om penningtvätt eller finansiering av terrorism kan även mäklaren stå oförstående över vad som hänt. Det finns även risk för att mindre nogräknade mäklare låter köparen använda mäklarens klientmedelskonto för att genomföra transaktionen (särskilt vanligt vid transaktioner från utlandet när svenska bankerna vägrar ta emot utländska transaktioner). Det är heller inte ovanligt att mäklaren uppmanas av banken att använda sitt klientmedelskonto i detta syfte, trots att detta inte är syftet med mäklarnas klientmedelskonton. I finanspolisens rapport "Penningtvätt via fastigheter", s. 8, anges också att en vanlig grund för misstanke i de rapporter som bankerna lämnar till Finanspolisen är att klientmedelskontot används för annat än handpenning. Med andra ord uppmanas mäklarna av bankerna att använda klientmedelskontot när bankerna inte själva vill medverka till en transaktion, samtidigt som bankerna rapporterar agerandet till Finanspolisen.

Eftersom både de ansvariga fastighetsmäklarna i en fastighetsförmedling och bankerna kan ha olika information om kunden skulle ett tillåtet informationsutbyte dem emellan öka förutsättningarna för att snabbare och i större utsträckning avföra felaktiga

misstankar om penningtvätt från vidare utredning. Fastighetsmäklarna skulle kunna erbjuda bankerna information som de saknar om kunden och som skulle kunna leda till eventuella felaktiga misstankar kan avföras från utredningen och i slutändan till mer kvalitativa rapporter. I finanspolisens rapport "Penningtvätt via fastigheter, 2021" anges just de båda verksamhetsutövarnas olika möjligheter att upptäcka misstänkta beteenden:

Det är värt att notera att en del av bankernas rapporter rör sådant som ligger utanför det som mäklarna har möjlighet upptäcka. Exempel på det är transaktioner som säljaren gör med likvidbeloppet efter en avslutad fastighetsaffär eller misstänkt penningtvätt via fastigheter utomlands och som inte involverar svenska mäklare. Det kan också vara bankkunder som uppger fastighetsförsäljning som förklaring till en kontoinsättning men där banken misstänker att det inte finns någon sådan affär bakom transaktionen.

Å andra sidan finns det också tillvägagångssätt som är svårare för bankerna att upptäcka men som mäklarna kan se, som när affären görs upp utanför den öppna marknaden eller priset avviker från vad som kan förväntas givet marknadsläget.¹

Ett utökat informationsutbyte mellan fastighetsmäklare och kreditgivare skulle även generellt höja fastighetsmäklarnas kunskapsnivå och stärka medvetenheten om företeelser som penningtvätt, terrorismfinansiering och närmare indikationer på dem. Genom informationsutbyte mellan mäklarna och bankerna ökar möjligheterna för både fastighetsmäklarna och kreditgivarna att lägga samman enskilt insamlade uppgifter och skapa en helhetsbild. Det förbättrar förutsättningarna att klargöra komplexa upplägg.

Om fastighetsmäklarna kan få förklaring till varför bankerna allt oftare nekar att medverka till transaktioner vid vissa fastighetsöverlåtelser, så underlättar det även för mäklarna att agera korrekt och vidta de åtgärder och kontroller som krävs enligt penningtvättslagen. Då både bankerna och fastighetsmäklarna är verksamhetsutövare enligt penningtvättslagen har de tystnadsplikt avseende den information som de tar emot från banken och vice versa. Det innebär i praktiken också att uppgiften är skyddad efter att den har lämnats över till en annan verksamhetsutövare med stöd av undantaget i 4 kap. 9 § andra stycket.

Mot bakgrund av det som anförts ovan anser Mäklarsamfundet att även fastighetsmäklare bör omfattas av undantaget från tystnadsplikten i penningtvättslagen 4 kap. 9 andra stycket 4 punkten, så att de kan ta emot och lämna information från/till

¹ Penningtvätt via Fastigheter, s. 8, Finanspolisen 2021.

[file:///C:/Users/EMCA_MAKSAM/Downloads/Penningtv%C3%A4tt%20via%20fastigheter%20\(5\).pdf](file:///C:/Users/EMCA_MAKSAM/Downloads/Penningtv%C3%A4tt%20via%20fastigheter%20(5).pdf)

de banker som är inblandade i överlåtelser av fastigheter och andra objekt som fastighetsmäklare förmedlar.

MÄKLARSAMFUNDET

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jonas A', with a stylized flourish at the end.

Jonas Anderberg

Koncernjurist

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Emil E', with a long horizontal line extending to the right.

Emil Ericsson

Förbundsjurist