

Finansdepartementet
103 33 Stockholm

E-post: Fi.registrator@regeringskansliet.se

Solna 2014-12-16

Dnr Fi2014/2420

**Remissyttrande angående "Promemoria med utdrag ur utkast till lagrådsremiss
Införande av vissa internationella standarder i penningtvättslagen (kompletterande
remissförfarande)**

Beredda tillfälle att var för sig inkomma med yttrande över rubricerade förslag från Mäklarsamfundet och Fastighetsmäklarförbundet FMF efter att i samråd beslutat om detta, härmed gemensamt avge yttrande enligt följande.

Sammanfattning

Mäklarsamfundet och FMF har förståelse för att föreslagna ändringar i penningtvättslagen måste ske i fråga om skyldigheten att ha riskbaserade rutiner, då en övervägande del av landets verksamma fastighetsmäklare med fullständig registrering idag inte omfattas av FMI:s tillsyn.

Vi vill framhålla att förslaget att ålägga den enskilde mäklaren en skyldighet att anta och upprätthålla riskbaserade rutiner dock sannolikt kommer medföra betydligt större merarbete rent administrativt för de enskilda mäklarna än vad som antas från departementets sida. Detsamma torde även gälla den föreslagna skyldigheten att göra en egen riskbedömning. Då avsikten med skyldigheten i den senare delen är att en väl genomförd riskbedömning av den egna verksamheten, som löpande följs upp, ska kunna leda till en mer effektiv och ändamålsenlig fördelning av mäklarens resurser, tillstyrker vi förslaget.

Många fastighetsmäklare ger uttryck för en viss osäkerhet gällande hur regelverket kring penningtvätt ska tolkas och tillämpas. Vi finner det mot den bakgrunden särskilt angeläget att poängtera vikten av att Fastighetsmäklarinspektionen, FMI, utfärdar tydliga föreskrifter kring hur riskbedömning och dokumentation ska utföras och hållas uppdaterad av verksamhetsutövaren. Att föreskrifterna kompletteras med allmänna råd av den karaktär som myndigheten tidigare haft men avskaffat i samband med att nuvarande föreskrifter antogs, är liksom i det perspektivet mycket betydelsefullt.



MÄKLARSAMFUNDET

Box 1487, 171 28 Solna, Råsundavägen 1, 3 tr
Tel 08-555 00 900 – fax 08-555 00 999
service@maklarsamfundet.se | www.maklarsamfundet.se

Riskbedömning

Vi noterar att det av förslaget framgår att ett av syftena bakom kravet att verksamhetsutövaren ska identifiera och analysera riskerna i sin verksamhet, är att man utifrån den gjorda riskbedömningen bättre ska kunna anpassa och fördela resurserna så att man uppnår en så effektiv bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism som möjligt.

Vi tillstyrker förslaget i denna del. Det är viktigt att mäklaren upplever att de åtgärder som ska vidtas kan göra skillnad och kan härledas till en gjord bedömning av riskerna i den egna verksamheten. En sådan riskanalys underlättar också arbetet med att ta fram adekvata rutiner att följa i det dagliga arbetet.

Vi noterar även att omfattningen av riskbedömningen bör anpassas efter karaktären på verksamheten och dess storlek och utgå ifrån den typ av kunder, tjänster och distributionskanaler som finns i verksamheten. För de flesta fastighetsmäklare – de som förmedlar privatbostäder och fritidshus inom landet, kan bedömningen därmed komma att se annorlunda ut än för de mäklare som förmedlar kommersiella objekt eller arbetar gränsöverskridande.

Det finns idag en viss osäkerhet kring hur det aktuella regelverket ska tolkas och hur långt kraven på åtgärder sträcker sig i olika avseenden. Många mäklare efterfrågar vägledande exempel på hur verksamheten kan antas utnyttjas för penningtvätt och finansiering av terrorism för att kunna göra adekvata och relevanta riskbedömningar. Inte minst det faktum att lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism är avsedd att fånga upp riskerna för utnyttjandet av verksamheter inom så många olika verksamhetsområden, med helt olika förutsättningar, gör att behovet av vägledning är stort. Fastighetsmäklarens roll som opartisk mellanman mellan två avtalsparter där den huvudsakliga transaktionen sker, skiljer sig i det avseendet från den roll många andra verksamhetsutövare har. De affärsförbindelser mäklaren ingår är också i de flesta fall förhållandevis kortvariga. Jämförelse med förhållandena i andra branscher försvåras därför.

Vi finner det mot den bakgrunden särskilt angeläget att poängtera vikten av att FMI utfärdar tydliga föreskrifter kring hur riskbedömning och dokumentation ska utföras och hållas uppdaterad av verksamhetsutövaren. Att föreskrifterna kompletteras med allmänna råd av den karaktär som myndigheten tidigare haft men avskaffat i samband med att nuvarande föreskrifter antogs, är likaledes i det perspektivet mycket betydelsefullt.

Förslagets konsekvenser

Förslaget innebär att ansvaret för att göra en riskbedömning och anta och upprätthålla riskbaserade rutiner nu läggs både på mäklaren personligen och på den juridiska person där mäklaren är anställd. Förslaget kan påräknas öka den administrativa bördan för den enskilde fastighetsmäklaren, som idag kunnat förlita sig på de åtgärder mäklarföretaget som arbetsgivaren vidtagit. Att det blir ett parallellt ansvar kan också i sig komma att leda till merarbete, då företagets och mäklarens egna rutiner lämpligen bör sammanfalla och



MÄKLARSAMFUNDET

Box 1487, 171 28 Solna, Råsundav 1, 3 tr
Tel 08-555 00 900 – fax 08-555 00 999

service@maklarsamfundet.se | www.maklarsamfundet.se

eventuella anpassningar till ändrade förhållanden därmed måste stämmas av sinsemellan.

Även om det torde sakna avgörande betydelse för det faktum att så många fastighetsmäklare i dagsläget står utanför FMI:s tillsyn rörande riskbaserade rutiner, vill vi framhålla att de uppgifter om antalet fastighetsmäklare som har en arbetsgivare och som anges vara hämtade från Fastighetmäklarregistret, enligt FMI inte är kvalitetssäkrade och därmed måste behandlas med viss försiktighet.

Än mer gäller detta uppgifterna rörande antalet anställda fastighetsmäklare i de olika mäklarföretagen och den tillhörande slutsatsen att de flesta företagen har förhållandevis få anställda. Betydelsen av detta sägs vara att det antas underlätta samordningen av riskbedömningar och antagande av rutiner inom företaget. Underlaget synes dock inte ta hänsyn till att en betydande del av dessa mindre mäklarföretag är franchisetagare inom någon av de större och eller medelstora franchisekedjorna i branschen. Då det i stor utsträckning får antas vara franchisegivaren i sin egenskap av juridisk person som idag svarar för den samordning som rör frågor kring penningtvättsbekämpning, framtagande av rutiner och utbildning i dessa frågor med mera, kan antagandena här leda fel. Det vore mer rättvisande att istället ta fasta på hur stor del av de registrerade mäklarna med full registrering som arbetar under visst varumärke. Tyvärr saknas dock uppgifter i den delen.

Det ska också framhållas att fastighetsmäklarnas rörlighet mellan olika arbetsgivare är relativt stor och även att utvecklingen också går mot att allt fler mäklare ansluter sig till de större kedjorna.

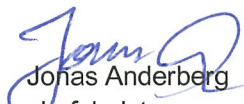
Sammantaget är det vår uppfattning att konsekvenserna i form av merarbete och kostnaderna för den enskilde mäklaren sannolikt blir större än vad som antas enligt förslaget.

Gemensamt remissyttrande – fråga om underskrift från FMF

Som angivits inledningsvis har detta yttrande avgivits av Mäklarsamfundet och FMF gemensamt. På grund av den korta svarstiden har vi dock av praktiska skäl inte haft möjlighet att samordna en gemensamt underskriven inläga. Se därför bifogad bekräftelse, undertecknad av företrädare för Fastighetsmäklarförbundet FMF.

Solna som ovan

MÄKLARSAMFUNDET


Jonas Anderberg
chefsjurist



MÄKLARSAMFUNDET

Box 1487, 171 28 Solna, Råsundavägen 1, 3 tr
Tel 08-555 00 900 – fax 08-555 00 999

service@maklarsamfundet.se | www.maklarsamfundet.se



Finansdepartementet
F.2014/2420
fi.registrator@regeringskansliet.se

Införande av viss internationell standard i penningtvättslagen

Fastighetsmäklarförbundet FMF får härmed bekräfta att vi tillsammans med Mäklarsamfundet står bakom ingivet remissyttrande och att vi således är eniga om de synpunkter som framförs i yttrandet.

Mot bakgrund av den korta remisstiden har vi av praktiska skäl inte haft möjlighet att få till ett fysiskt möte för underskrift på samma dokument, därav denna bekräftelse.

Solna den 16 december 2014



Carolina Stegman
VD

Fastighetsmäklarförbundet FMF