

Fastighetsmäklarinspektionen
Att: Lotta Westberg
Box 17174
104 62 Stockholm

E-post: registrator@fmi.se

Solna 2013-01-30

Yttrande rörande konsekvensutredning och förslag till nya föreskrifter om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (Dnr 5-2632-12).

Mäklarsamfundet, som beretts tillfälle att inkomma med yttrande rörande översänd konsekvensutredning samt förslag till nya föreskrifter, får härmed redovisa följande synpunkter.

Riskbaserade förhållningssätt - 3 §

Mäklarsamfundet ser ingen uppenbar fördel med att slå samman föreskrifterna i nuvarande 2 kap 1-3 §§ till föreslagna § 3. Den senare framstår tvärtom som mer svårtillgänglig än den nuvarande regleringen.

Även om det är en formulering som återfinns i nuvarande 2 §, p 3, anser Mäklarsamfundet att det är oklart vad formuleringen - att mäklaren under förmedlingsuppdraget ska "löpande se över och uppdatera riskbedömningen" - tar sikte på.

Genom det tredje penningtvättsdirektivet infördes kravet på ett sk riskbaserat förhållningssätt, vilket i lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (fortsättningsvis kallad penningtvättslagen), kommer till uttryck i krav på såväl riskbaserad kundkännedom, riskbaserade rutiner som krav på en fortlöpande uppföljning av affärsförbindelsen.

Utgångspunkten är att omfattningen av åtgärder enligt lagen ska anpassas efter risken för penningtvätt och finansiering av terrorism och att resurserna ska användas där riskerna är störst.

En fastighetsmäklares förmedlingsuppdrag är såsom affärsförbindelse – särskilt i jämförelse med många andra verksamhetsutövares - förhållandevis kortvarigt, varför behovet och utrymmet att se över och ev uppdatera gjord riskbedömning under uppdragets bestånd i praktiken är begränsat. Däremot bör en fortlöpande uppföljning av hur affärsförbindelsen utvecklas i förhållande till vad som är känt om kunden och dennes affärs- och riskbild kunna ske och vara motiverad.

Mäklarsamfundet noterar att någon motsvarighet till den nuvarande föreskriften i 7 kap 1§ rörande kravet på fortlöpande uppföljning av affärsförbindelsen inte återfinns i de föreslagna föreskrifterna. Fråga uppkommer därför om det eventuellt är detta krav som ovan ifrågasatta formuleringen tar sikte på och i annat fall varför föreskrift om detta krav helt utelämnats.

För det fall formuleringen avser kravet på fortlöpande uppföljning av affärsförbindelsen bör detta omformuleras. Kravet på att fortlöpande följa upp affärsförbindelsen syftar till att finna avvikelser i förhållande till vad som är känt om kunden samt dennes affärs- och riskprofil (prop 2008/09:70 s 78 f). Det är med andra ord affärsförbindelsen, med beaktande av den gjorda riskbedömningen, som ska följas upp, inte riskbedömningen i sig.

Har föreskrift i denna del förbisetts, bör en komplettering övervägas.

Riskbaserade rutiner – 4§

Den föreslagna föreskriften innebär att ansvaret att ha riskbaserade rutiner enbart skulle åvila den enskilde fastighetsmäklaren om han är verksam i enskild firma, medan en anställd fastighetsmäklare istället ska följa arbetsgivarens rutiner. Förändring i förhållande till nuvarande föreskrifter motiveras i konsekvensutredningen med att kravet att den enskilde mäklaren ska ha rutiner inte följer av penningtvättsförordningen. Vad som avses med detta är oklart då bemyndigandet för Fastighetsmäklarinspektionen att meddela föreskrifter uttryckligen omfattar bl a rutiner (18 § p 9).

Den föreslagna ändringen skulle visserligen vara positiv ur den enskilde fastighetsmäklarens perspektiv då det skulle minska den administrativa bördan för mäklaren i och med att det istället skulle åvila mäklar företaget att utarbeta och ta ansvar för utformningen av gällande rutiner. En sådan ordning skulle också förefalla överensstämmande med vad som anges i 5 kap 1§, andra stycket penningtvättslagen, där det anges att ansvaret för upprätthållande av rutiner ligger på den juridiska personen om verksamhetsutövaren är fysisk person som driver sin verksamhet som anställd.

Emellertid omfattas inte mäklar företag av penningtvättslagen som sådan. Som verksamhetsutövare anges där fysisk eller juridisk person som driver "verksamhet som fastighetsmäklare med fullständig registrering enligt fastighetsmäklarlagen". Då mäklar företaget vare sig kan bedriva verksamhet enligt fastighetsmäklarlagen eller erhålla registrering faller företaget utanför. Företaget står inte heller under Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn enligt penningtvättsförordningen, som även den avser fastighetsmäklare med fullständig registrering. Mot denna bakgrund framstår den föreslagna ordningen inte stå i överensstämmelse med gällande regler.

Kontroll av kundens identitet – 6 §

Mäklarsamfundet har inget att invända mot att svenska och utländska ID-handlingar jämföras, det underlättar i många fall kontrollen i sig.

Avslutningen av 6 §, 1 st; "...eller på annat tillförlitligt sätt för att uppnå kundkännedom" bör dock utgå, dels då innebörden är oklar, dels då påföljande stycke förefaller täcka i samma sak. Möjligen bör det senare stycket kompletteras.

Kontroll av den verkliga huvudmannens identitet - 8 §

Enligt nu gällande regelverk ska, i det fall kunden företräds av befullmäktigat ombud, ID-handlingar kontrolleras för både fullmaktsgivaren och fullmäktigen. Däremot anses en motsvarande kontroll av ID-handling inte behövligt beträffande den som i förekommande fall identifierats som verklig huvudman, exempelvis den fysiska person som genom ett större aktiekapital eller röstandel kontrollerar kunden i en affärsförbindelse. Genom att i föreskriften införa en definition av begreppet verklig huvudman som uttryckligen anger

fullmaktsgivare, uppstår oklarhet om vilka krav som gäller beträffande ID-kontroll av denne.

Även om en fullmaktsgivare faller in under penningtvättslagens definition av den verklige huvudmannen – en fysisk person för vars räkning någon annan handlar – torde det vidare enligt Mäklarsamfundets uppfattning inte vara avsett att begreppet ska omfatta personer som öppet givit annan rätt att agera för sig med stöd av fullmakt, utan fastmer för typsituationer när detta inte framgår öppet men kan antas föreligga med hänsyn till ägarförhållanden eller kontrollstruktur. Mäklarsamfundet förordar sammantaget att angivandet av fullmaktsgivare slopas i den föreslagna föreskriften, alternativt ersätts med den definition som återfinns i penningtvättslagen.

Undantag från bestämmelser om grundläggande åtgärder för att uppnå kundkännedom
Enligt konsekvensutredningen har nuvarande föreskrifter i detta avseende i sin helhet tagits bort eftersom det inte finns stöd för dess innehåll i penningtvättsförordningen. Bemyndigande i den delen finns dock i förordningen 18 § p 3, varför denna ändring bör omprövas. Det kan noteras att det förekommer att fastighetsmäklaren förmedlar objekt på uppdrag av svenska myndigheter, vilket motiverar att föreskriften bibehålls.

Dokumentation av åtgärder för kundkännedom – 19 §

Föreskriften som avser att reglera fastighetsmäklarens skyldighet att dokumentera vidtagna åtgärder samt i dokumentationen ange när de olika åtgärderna vidtagits. Då det regelmässigt rör sig om ett flertal åtgärder föreslås att "åtgärden" ersätts med "respektive åtgärd". Därigenom undviks även den risk för syftningsfel som nu finns, då meningen "Det ska framgå vilket datum åtgärden vidtogs" kan uppfattas avse tidpunkten för dokumentationen i sig.

Bevarande av handlingar – 20 §

Många av de mäklare som är verksamma inom större mäklarföretag, får hjälp med arkiveringen av handlingar och uppgifter av företaget. Till undvikande av missförstånd är det önskvärt att det klarläggs att ett sådant förvaringssätt inte anses strida mot det förtydligande som gjorts i föreskriften med sikte på meddelandeförbudet.

I övriga delar har Mäklarsamfundet inget att erinra mot förslaget.

MÄKLARSAMFUNDET


Jonas Anderberg
chefsjurist