

Fastighetsmäklarinspektionen
Box 22034
104 22 Stockholm

E-post: registrator@fmi.se

Solna 2016-06-16

Remissyttrande rörande förslag till Fastighetsmäklarinspektionens nya föreskrifter om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. (Dnr 5.1-1044-16).

Mäklarsamfundet, som beretts tillfälle att inkomma med yttrande rörande rubricerat förslag till föreskrifter samt anslutande konsekvensanalys, får härmed redovisa följande synpunkter.

Allmänna synpunkter

Mäklarsamfundet ser positivt på att Fastighetsmäklarinspektionen (nedan FMI) i sitt förslag beslutat komplettera föreskrifterna med allmänna råd, då det bakomliggande regelverket i lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (nedan penningtvättslagen) i många delar är svårt att uttolka och applicera på fastighetsmäklaren som verksamhetsutövare. Mäklarsamfundet hade dock gärna sett att de allmänna råden varit mer omfattande än vad förslaget nu innehåller.

Mäklarsamfundet saknar föreskrifter i några avseenden, vilka redovisas närmare i yttrandet nedan.

Mäklarsamfundet ifrågasätter om det inte kan vara möjligt att avstå från de återkommande hänvisningarna till penningtvättslagens olika lagrum i den löpande föreskriftstexten, detta för att göra framställningen mer lättillgänglig. Relevant lagrum skulle vid behov kunna anges i anslutning till föreskriftens rubrik.

Yttrande över föreslagna föreskrifter och allmänna råd

Inledande notis om FMI:s föreskriftsrätt med stöd av 18 § förordningen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

I en fotnot till ordet "föreskriver" (nr 1) hänvisas till det tredje penningtvättsdirektivet och ett antal ytterligare EU- dokument. Det är oklart vad fotnoten syftar till att klargöra.

Tillämpningsområde och definitioner

Inga synpunkter.



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

Riskbaserat förhållningssätt

Generell riskbedömning – 3 och 4 §§

I 3 § föreskrifterna om den generella riskbedömningen anges vad mäklaren ska beakta utan att det framgår att själva informationen ska vara relevant för verksamheten. Det är därför oklart vad som avses med detta krav.

Det är vidare oklart varifrån och på vilket sätt mäklaren ska få den informationen om trender, mönster och metoder som mäklaren föreslås ha att beakta vid riskbedömningen. Det saknas slutligen närmare vägledning för mäklaren hur riskbedömningen ska göras och vad som ska anses vara "ett lämpligt sätt".

Mäklarsamfundet anser att ett allmänt råd i anslutning till denna föreskrift bör tillföras. Det som anges i konsekvensutredningen på sid 3, tredje stycket skulle förslagsvis kunna omarbetas något och infogas som allmänt råd till föreskriften i 3 §.

Mäklarsamfundet saknar vidare en föreskrift om att riskbedömningen ska dokumenteras och hållas uppdaterad. Detta framgår visserligen direkt av 5 kap 1 § penningtvättslagen, men i konsekvens med att föreskrifterna innehåller krav på att mäklaren ska kartlägga och bedöma risken, vilket även det framgår av lagen, kan lämpligen även dokumentationskravet framgå av föreskrifterna.

Mäklarsamfundet förordar i första hand att föreskriften i 22 § kompletteras med detta (ev. med en hänvisning till 4 §) och i andra hand att en komplettering görs i 4 § föreskriften.

Riskbaserade rutiner – 5 och 6 §§

I 5 § 1 st. föreskrifterna anges att fastighetsmäklare enligt där angivet lagrum i penningtvättslagen ska ha riskbaserade rutiner, dock utan den formella avgränsningen att lagen enbart omfattar fastighetsmäklare med fullständig registrering (jmf även 1 § föreskrifterna). Möjligen bör detta även anges tydligare även i konsekvensutredningen, sid 4, 4:e st. där det anges att *alla* fastighetsmäklare är skyldiga att ha riskbaserade rutiner.

I 5 § 2 st. föreskrifterna används uttrycket "allmänna riskbedömning". Det torde avse vad som i övriga delar av föreskrifterna benämns "generell riskbedömning". Om inte bör skillnaden mellan begreppen klargöras.

Det saknas ett allmänt råd om hur de riskbaserade rutinerna bör utformas, utöver uppräkningsen i 6 § avseende vilka olika rutiner som ska finnas. Ett sådant råd kan med fog antas underlätta för den enskilde mäklaren, särskilt för de mäklare som före lagändringen per 1 augusti 2015 drev sin verksamhet som anställd och därför inte personligen omfattas av kravet att ha rutiner.

I 6 § p 1 används begreppet "modellriskhantering" utan klargörande vad detta avser.



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

Riskbedömning i varje kundrelation – 7 och 8 §§

I de allmänna råden till 7 § anges att utgångspunkten för riskbedömningen i det enskilda uppdraget bör vara normal risknivå och att det i de fallen normalt kan räcka med att mäklaren vidtar de "obligatoriska kundkännedomsåtgärderna". Då uttrycket får antas avse de grundläggande åtgärderna för kundkännedom, bör detta istället anges.

Mäklarsamfundet noterar vidare att en hänvisning görs till annan bestämmelse i föreskrifterna i det fall fråga är om omständigheter gör att förenklade åtgärder kan vidtas (16 §), men inte då skärpta åtgärder krävs.

Beträffande föreskriften i 8 § med exempel på omständigheter och transaktioner som kan motivera bedömning om hög risk, bör övervägas om inte dessa istället bör ges i allmänna råd – inte i föreskriftsform.

Vidare noteras att föreskriften nu saknar uppgifter om vilka åtgärder de olika exemplen bör föranleda. Behålls den som föreskrift skulle i alla fall med fördel förslag om lämpliga åtgärder kunna anges i allmänna råd till föreskriften. Som exempel skulle som allmänna råd till p1 kunna anges att skärpta åtgärder bör bestå i att ett flertal parallella åtgärder vidtas, som sammantaget gör att kundens identitet kan fastställas och kundkännedom därmed uppnått. I flertalet av exemplen torde fråga vara om att mäklaren bör ställa mer omfattande frågor än annars är behövligt. Möjlighet ges då även att förtydliga hur flera av de angivna exemplen ska förstås.

Punkten 3 talar om "kontantbetalningar". Om det med detta avses betalning med kontanter bör detta istället anges för att undvika förväxling med finansiering med egna medel. Vidare föreslås att en uppdelning av p 3 görs för att minska den risk för syftningsfel som nu föreligger. Punkt 3 skulle då avse betalning med kontanter och en ny punkt 4, andra betalningar som är stora /.../.

Grundläggande åtgärder för kundkännedom

Kontroll av kundens identitet – 9 och 10 §§

I § 9 andra stycket föreskriften talas om "annan behörig utfärdare". Mäklarsamfundet föreslår om möjligt att begreppet förtydligas i de anslutande allmänna råden. Även exempel på "andra tillförlitliga dokument" förordas.

I föreskriftens sista mening hänvisas till 17 § utan angivande av "i dessa föreskrifter", vilket bör anges för tydlighets skull och i konsekvens med liknande hänvisningar på andra ställen i föreskrifterna.

I de allmänna råden till § 9 anges att dokumentation avseende intygande släktings identitet bör inhämtas och bevaras. I övrigt finns krav på "Dokumentation av kundkännedom" i § 23 föreskrifterna. Osäkerhet uppkommer om frågan om dokumentation i detta avseende enbart är en rekommendation eller träffas av föreskriften i 23 §.

Om kunden är en juridisk person anges i 10 § föreskriften att mäklare ska kontrollera kundens registreringsbevis. I praxis har förekommit invändningar om att en kontroll via uppkoppling mot "Alla bolag" eller motsvarande bör anses var likvärdig. Mäklarsamfundet förordar att en sådan alternativmöjlighet ges utrymme för, inte minst då en sådan kontroll stundtals kan vara mer aktuell och rättvisande än en kontroll mot ett registreringsbevis som godtas upp till tre månaderna efter utfärdandet.



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

I det allmänna råden till föreskriften i § 10 anges vad som *inte alltid* är en tillräcklig åtgärd i de fall den juridiska personen är ett dödsbo för vilket bouppteckningen inte har upprättats – att enbart ett utdrag ur folkbokföringsregistret inhämtas. De allmänna råden bör istället klargöra vilka åtgärder som kan anses vara tillräckliga i den situationen. Förslagsvis anges istället att inhämtande av angivet utdrag är en åtgärd som dock bör kompletteras med ytterligare åtgärder som tillsammans utvisar vem som äger rätt att företräda dödsboet.

Det kan noteras att det i andra sammanhang då avtal ska ingås med ett dödsbo vid en tidpunkt då den avlidnes bouppteckning ännu inte förrättats, brukar förordas att ett dödsfallintyg med släktutredning inhämtas från Skatteverket och kompletteras med personliga intyg från de efterlevande att de inte äger kännedom om någon annan, icke registrerad arvinge till den avlidne. En sådan kombination av åtgärder borde kunna vara tillräcklig även i detta sammanhang och intas i de allmänna råden.

Såvitt gäller den rättsliga konsekvensen av ev. tillkommande testamentstagare erinras om innebörden av bestämmelsen i 18 kap 4 § 2 st. ärvdabalken

Kontroll av den verkliga huvudmannens identitet – 11 §

Både den bakomliggande penningtvättslagen och rubriken till den aktuella föreskriften, som följer lagens formulering, ger närmast intryck av att det alltid finns en verklig huvudman bakom den som uppträder som part. Så är naturligtvis inte fallet och det framgår indirekt av föreskriften i § 11 som inrymmer en definition av vad som avses med begreppet och i de anslutande allmänna råden där det anges vilka åtgärder som bör vidtas om det inte bedöms finnas någon verklig huvudman. Det allmänna rådet föreslås dock inledas med ett klargörande på denna punkt.

Mäklarsamfundet har uppfattat av tidigare gällande föreskrifter och allmänna råd att den kontroll av identiteten som det är fråga om i § 12, har karaktären av en skyldighet att fastställa den verkliga huvudmannens identitet, men inte omfattar något krav på regelrätt kontroll av identiteten i enlighet med § 9 föreskrifterna. Om detta alltså är gällande bör även det kunna framgå av de nu föreslagna allmänna råden till § 12. Formuleringen där att förekommande verklig huvudmans identitet ska verifieras genom en identitetskontroll antyder dock något annat. Vad som rätteligen avses bör här tydliggöras.

Som anges i de allmänna råden kan en komplicerad ägarstruktur medföra svårigheter att fastställa den verkliga huvudmannen, men inte därmed generellt i sig leda till en misstanke om penningtvätt. Av de allmänna råden kan dock även uppfattas att kundens ovilja att redogöra för ägarförhållanden eller kontrollstruktur skulle kunna "läkas" genom att ytterligare åtgärder vidtas. Det anges därtill att åtgärder *kan* behöva vidtas, något som tvärtom framstår som ofrånkomligt i en sådan situation. Fråga är om ett sådant agerande från kundens sida inte rätteligen utgör skäl att misstänka penningtvätt och därmed skyldighet för mäklaren att avstå från att ingå affärsförbindelse med kunden.

Avslutningsvis talas i de allmänna råden om att personer i "ledande befattningar" hos den juridiska personen. Därmed torde avses styrelseledamöter eller VD, vilket i så fall bör kunna anges.

Affärsförbindelsens syfte och art – 13 §

I föreskriften till 13 § anges inledningsvis att mäklarens riskbedömning i varje kundrelation ska ligga till grund för omfattningen av den information som ska inhämtas. I de all-



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

männas råden till föreskriften anges att informationen kan ha betydelse för den riskbedömning som ska göras i varje kundrelation. Avsikten är säkerligen att söka klargöra att informationen kan påverka den tidigare gjorda riskbedömningen, men formuleringen synes nu ge upphov till ett otydligt cirkelresonemang, som om möjligt bör omformuleras.

I de allmänna råden andra stycket hänvisas till skyldigheter att ta reda på vad motpartens affärsverksamhet går ut på om kunden är en juridisk person och om det bara gäller i just den situationen. Det är följaktligen något oklart vad som avses. Vidare torde hänvisningen till första mötet med kunden enbart avse uppdragsgivaren. Det bör förtydligas så att även köparen omfattas.

Person i politisk utsatt ställning – 14 och 15 §§

I de allmänna råden till föreskriften i 14 § används begreppet "nära" medarbetare, vilket rätteligen ska vara "kända" medarbetare för att överensstämja med penningtvättslagens begrepp. Här anges vidare att en gränsöverskridande transaktion som till sitt belopp är omfattande som exempel på en omständighet som kan tala för ytterligare kontroll, utöver förfrågningar till kunden om dennes yrke eller sysselsättning. Det är dock oklart varför just de angivna omständigheterna är exempel på uppgifter som ger anledning att ytterligare kontrollera om kunden är en person i politiskt utsatt ställning.

Föreskriften i 15 § bör kunna förtydligas språkmässigt genom att inledas med "När kunden är en person som innehaft, men ...

Förenklad kundkännedom – 16 §

Den i 16 § föreskrifterna berörda undantagssituationen torde mycket sällan aktualiseras för fastighetsmäklaren som verksamhetsutövare. Den omfattning föreskriften nu fått finns mot den bakgrunden skäl att ifrågasätta. Större delen av föreskriften och i allt fall uppgifterna om hur kontroll av kundens identitet ska göras bör i stället kunna ges formen av allmänna råd.

Skärpta åtgärder för kundkännedom

Distanskund – 17 och 18 §§

I föreskriften till 17 § anges att mäklaren av en kund på distans ska inhämta uppgifter om kundens adress och en vidimerad kopia av kundens identitetshandling *eller registreringsbevis*. Att inhämtande av registreringsbevis anges här torde vara en felskrift, då detta avser en juridisk person och inhämtande av sådant bevis regleras redan i 10 § föreskrifterna. Däremot bör föreskriften kompletteras med föreskrift rörande inhämtande av vidimerad kopia av identitetshandling avseende den juridiska personens företrädare när denne befinner sig på distans. Föreskriften om att mäklaren ska jämföra kundens namnteckning mot den vidimerade kopian torde underförstått avse att det är kundens namnteckning i uppdragsavtal eller köpehandling som ska jämföras med namnteckningen i den kopierade id-handlingen. Föreskriften bör dock förtydligas i det avseendet.

Mäklarsamfundet är positiva till förslaget att öppna möjlighet att utföra identitetskontroll via avancerad elektronisk signatur. Det kan i sammanhanget nämnas att Mäklarsamfundet även förordar en lagändring i FML som skulle möjliggöra att också underskrift av uppdragsavtalet framgent kan ske via sådan elektronisk signatur.



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

Föreskriften i 18 § regleras vad som avses med vidimering. Det är oklart vilket bemyndigande som ger stöd för regleringen i detta avseende. Ett klarläggande av hur en vidimering förväntas vara utformad är måhända befogat, men det bör övervägas om inte detta istället bör ske i formen av allmänna råd.

Skärpta åtgärder för kundkännedom – PEP

Mäklarsamfundet noterar att det i förslaget saknas föreskrifter och allmänna råd avseende de skärpta åtgärder som ska vidtas för att uppnå kundkännedom när kunden eller dennes verkliga huvudman är en person i politiskt utsatt ställning, dvs. vid tillämpningen av 2 kap 6a och 7 § penningtvättslagen. Mäklarsamfundet förordar en komplettering i detta avseende.

Fortlöpande uppföljning av affärsförbindelser

Även i detta avseende saknas föreskrifter och allmänna råd i förslaget. I de flesta fall är mäklarens affärsförbindelser relativt kortvariga, vilket måhända är skälet till att FMI valt att inte föreslå någon sådan föreskrift.

Rapporteringskrav

Granskning av transaktioner – 19 och 20 §§

Enligt penningtvättslagen (3 kap 1§) ska verksamhetsutövaren göra en granskning av förekommande transaktioner för att kunna upptäcka misstänkta transaktioner. Upptäcks sådana och misstanken efter närmare analys kvarstår ska uppgifter om alla omständigheter som kan tyda på penningtvätt eller finansiering av terrorism, utan dröjsmål lämnas till Finanspolisen (FiPo).

Den nu föreslagna föreskriften i 19 § ligger nu språkligt sett mycket nära det som enligt penningtvättslagen ska föranleda en rapport till FiPo. För att undvika feltolkning bör föreskriften därför förtydligas så den står mer i samklang med motsvarande bestämmelser i lagen. Det skulle kunna ske genom att föreskriften avslutas med tillägget; *och efter analys ta ställning till om misstanken kvarstår.*

De allmänna råden till föreskriften skulle också kunna ge tydligare vägledning hur granskning och analys bör göras.

För att vidare öka tydligheten föreslås att föreskriften i 20 § kompletteras med en översiktlig beskrivning av vad den aktuella uppgiftsskyldigheten enligt penningtvättslagen innebär och när den inträder. Om det inte bedöms lämpligt att komplettera föreskriften bör i allt fall vägledning ges i allmänna råd till denna.



MÄKLARSAMFUNDET

Box 1487, 171 28 Solna, Rasundav 1, 3 tr

Tel 08-555 00 900 – fax 08-555 00 999

service@maklarsamfundet.se | www.maklarsamfundet.se

Dokumentation och bevarande

Dokumentation av riskbedömningar och rutiner – 21 och 22 §§

Det noteras att föreskrifter om dokumentation utelämnats i fråga om den generella riskbedömning som föreskrifterna i 3 och 4 §§ behandlar, måhända då sådan skyldighet framgår direkt av penningtvättslagen. I 4 § föreskrifterna anges dock att denna riskbedömning ska uppdateras årligen. Mäklarsamfundet förordar att föreskrifter i dessa delar istället återfinns samlade på ett ställe.

I 22 § föreskriften anges att riskbedömning i kundrelation ska dokumenteras, medan skyldigheten att uppdatera bedömningen anges i 7 § föreskrifterna. Även här bör föreskrifterna kunna samordnas bättre.

Dokumentation av kundkännedom – 23 och 24 §§

Föreskrifterna i 23 § inleds med ett första stycke om hur lång tid handlingar och uppgifter rörande åtgärder för att uppnå kundkännedom ska bevaras. I påföljande stycke återfinns föreskrift om dokumentationsskyldigheten i den delen. En omvänd ordningsföljd framstår mer naturlig då dokumentationen torde föregå bevarandet.

I 24 § föreskrifterna regleras dokumentation och bevarande av uppgifter om åtgärder och "beslut" hänförliga till granskning och analys av transaktioner enligt 3 kap 1 b § penningtvättslagen. Det är dock oklart vilka beslut som härvid avses, varför detta bör klargöras.

Bevarande av dokumentation – 25 §

I 25 § föreskriften anges att dokumentationen enligt 23 och 24 §§ ska föras *med hänsyn till* meddelandeförbudet i penningtvättslagen. Det föreslås att föreskriften i den delen omformuleras till "med hänsyn *taget till*.." eller "...med *beaktande av*" meddelandeförbudet.

Yttrande över konsekvensutredning

Utöver de fåtal kommentarer som framförts i anslutning till yttrandet över förslaget till föreskrifter ovan, har Mäklarsamfundet inga synpunkter på det som anförs i konsekvensutredningen.

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