# ALLMÄN RISKBEDÖMNNING ENLIGT LAGEN (2017:630) OM ÅTGÄRDER MOT PENNINGTVÄTT OCH FINANSIERING AV TERRORISM

Jag har genomfört en analys och bedömning av min verksamhet i syfte att klargöra vilka risker som finns för att min verksamhet utnyttjas för penningtvätt och finansiering av terrorism.

Vid min bedömning har jag använt mig av en tregradig skala bestående av

* Låg risk
* Normal risk
* Hög risk

Riskbedömningen ligger till grund för de rutiner jag tillämpar och kompletteras av en individuell riskbedömning avseende omständigheterna i det enskilda uppdraget.

Jag arbetar med följande tjänster och har bestämt att dessa ska graderas med följande risk.

* *[Här anger du vilka typer av tjänster du tillhandahåller och vilken risk de olika tjänsterna ska graderas med. De tjänster som normalt kommer i fråga är förmedlingsuppdrag, skrivuppdrag och värderingsuppdrag. Även andra tjänster kan förekomma. Låg risk förekommer endast undantagsvis, avstå därför från den graderingen.]*

Jag arbetar med följande objektstyper och har bedömt att dessa ska graderas med följande risk.

* *[Här anger du vilka slag av objekt du arbetar med och vilken risk de olika objekten ska graderas med. De normalt förekommande objektstyperna är småhus och lägenheter avsedda för permanentboende samt fritidshus. Aven andra objektstyper kan förekomma, exempelvis kommersiella fastigheter. Det kan också vara värt att notera om du arbetar med nyproducerade bostadsrätter eller småhus. Låg risk förekommer endast undantagsvis, avstå därför från den graderingen.]*

Jag arbetar med följande kundgrupper och har bedömt att dessa ska graderas med följande risk.

* *[Här anger du vilka kundgrupper du arbetar med och vilken risk de olika kundgrupperna ska graderas med. De normalt förekommande kundgrupperna är privatpersoner med hemvist i Sverige samt dödsbon efter person med hemvist i Sverige. Även andra kundgrupper kan förekomma, exempelvis bolag och andra juridiska personer. Låg risk förekommer endast undantagsvis, avstå därför från den graderingen.]*

Jag arbetar inom följande geografiska områden och har bedömt att dessa ska graderas med följande risk.

* *[Här anger du vilket eller vilka geografiska områden du arbetar inom och vilken de risk det/de ska graderas med. Arbetar du exempelvis i en storstadsregion eller i glesbygd eller arbetar du med utlandsförmedlingar. Låg risk förekommer endast undantagsvis, avstå därför från den graderingen.]*

## Grundläggande riskanalys

[*Nedanstående text ska baseras på den enskilde mäklarens faktiska verksamhet. Den text som anges i stycket nedan är alltså endast ett exempel, men den torde fungera för många mäklare.* *Ta hänsyn till information från myndigheter exempelvis tillvägagångssätten i broschyren från Samordningsfunktionen mot penningtvätt och finansiering av terrorism*]

De allra flesta uppdrag utgörs av förmedlingsuppdrag. Nästan alla förmedlingar avser privatpersoners byten av bostad och där finansieringen sker kontant eller genom upptagande eller övertagande av lån via en svensk bank. Kunderna är nästan alltid privatpersoner boende i Sverige. Risken att använda medel härrör från brottslig verksamhet, och risken för att verksamheten utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism, framstår i dessa fall som normal.

## Specifikt identifierade risker

*[Nedanstående text ska baseras på den enskilde mäklarens verksamhet. Den text som anges här är alltså endast ett exempel, men den torde fungera för många mäklare.* *Ta hänsyn till information från myndigheter exempelvis tillvägagångssätten i broschyren från Samordningsfunktionen mot penningtvätt och finansiering av terrorism*]

* När en uppdragsgivare är en juridisk person med otydliga ägarförhållanden, utgör detta en hög risk.
* När en kund vill betala hela eller del av köpeskillingen med kontanter (sedlar) bedöms detta som hög risk.
* Vid betalning av hela eller del av köpeskillingen via överföring från utländsk bank, och det därmed finns svårigheter att kontrollera medlens ursprung, bedöms detta som hög risk
* Om kunden uppger att bostaden inte har använts eller är avsedd att användas för eget boende, och ett bulvanförhållande därmed kan föreligga, bedöms detta som hög risk.

## Individuell riskbedömning och rutiner

Den individuella riskbedömning som sker i anslutning till det enskilda uppdraget dokumenteras separat och sparas i akten.

Vid riskbedömningen tillämpar jag de rutiner som anges i dokumentet nedan.

[Ort] den [datum]

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[Mäklarens namn]

Denna riskbedömning utvärderas åtminstone årligen och utvärderades senast den [Datum]

Denna riskbedömning uppdaterades senast den [Datum]

# RUTINER ENLIGT LAGEN (2017:630) OM ÅTGÄRDER MOT PENNINGTVÄTT OCH FINANSIERING AV TERRORISM

**Observera att dessa rutiner ska ha sin utgångspunkt i fastighetsmäklarens allmänna riskbedömning ovan. Har fastighetsmäklaren i den allmänna riskbedömningen noterat risker och omständigheter, specifika för den egna verksamheten, ska dessa tas in i rutinerna. Den allmänna riskbedömningen kan också medföra att vissa exempel på risker som tas upp nedan inte är aktuella. Fastighetsmäklaren ska därför läsa igenom dokumentet noga och anpassa det till sin verksamhet, innan det tas i bruk.**

**Rutinerna behöver endast uppdateras vid behov, men ska utvärderas minst en gång per år.**

Dessa rutiner utvärderas åtminstone årligen och utvärderades senast den [DATUM].

Dessa rutiner uppdaterades senast den [DATUM].

Fastighetsmäklaren ska i varje kundrelation bedöma risken för att mäklarens verksamhet utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism. Med andra ord – vilka risker som kan förknippas med den enskilda kunden. Detta kallas ”kundens riskprofil” och behandlas under **avsnitt I**.

De **grundläggande åtgärderna** som vidtas för att uppnå kundkännedom består av fyra steg:

1. Kontroll av kundens identitet genom identitetshandling, registerutdrag eller på annat tillförlitligt sätt (detta behandlas under **avsnitt II**),

2. kontroll av den verkliga huvudmannens identitet (detta behandlas under **avsnitt III**),

3. kontroll av om kunden är en person i politiskt utsatt ställning (detta behandlas under **avsnitt VII**) och

4. inhämtande av information om affärsförbindelsens syfte och art (detta behandlas under **avsnitt IV**).

Kontrollerna ovan ska vara utförda innan en affärsförbindelse etableras eller en enstaka transaktion om 15 000 euro eller mer utförs.

Till detta hör också att fastighetsmäklaren följer upp affärsförbindelsen för att kontrollera att uppgifterna fortfarande är korrekta och tillräckliga för att hantera den bedömda risken.

I vissa fall krävs **skärpta åtgärder utöver** de grundläggande åtgärderna. De skärpta åtgärderna vidtas när risken för penningtvätt bedöms som **hög**. Hur de skärpta åtgärderna utförs beskrivs nedan under **avsnitt V.** Exempel på hög risk ges i avsnittet **I** ”Kundens riskprofil” nedan. I **avsnitt VI** redovisas de undantagssituationer då risken för penningtvätt anses som **låg** och förenklade åtgärder kan vidtas.

Hur man avgör om en kund är en person i politiskt utsatt ställning, **PEP,** och vad man ska göra när kunden är en PEP beskrivs nedan under rubriken ”Kunden eller dennes verklige huvudman är en person i politiskt utsatt ställning”, **avsnitt VII.**

I **avsnitt VIII** finns rutiner för hur mäklaren ska agera vid misstanke om penningtvätt.

I **avsnitt IX** återfinns rutiner för bevarande av handlingar och uppgifter.

I **bilaga 1** finns en blankett för intygande av identitet som kan användas när kunden saknar giltig ID-handling.

## I. Kundens riskprofil

Risken i det enskilda uppdraget – den enskilda kundens riskprofil – ska graderas och dokumenteras. Graderingen görs med ett av följande alternativ: låg risk – normal risk – hög risk. Man ska även motivera varför man har valt en viss gradering.

Omständigheter som kan tyda på att det föreligger **Hög risk** är enligt penningtvättslagen och Fastighetsmäklarinspektionens allmänna råd exempelvis följande.

* Kundens ägarstruktur verkar ovanlig eller för komplicerad för dess verksamhet,
* kunden bedriver kontantintensiv verksamhet,
* kunden är en juridisk person med nominella aktieägare eller andelar utställda på innehavaren,
* kunden är en juridisk person, trust eller liknande med syfte att förvalta en viss fysisk persons tillgångar,
* kunden har hemvist i en stat som saknar effektiva system mot penningtvätt eller finansiering,
* kunden har hemvist i en stat med betydande korruption och annan relevant brottslighet,
* kunden har hemvist i en stat som är föremål för sanktioner, embargon el. liknande se <https://www.regeringen.se/regeringens-politik/utrikes--och-sakerhetspolitik/sanktioner/> eller [HÄR](https://www.regeringen.se/regeringens-politik/utrikes--och-sakerhetspolitik/sanktioner/),
* kunden har hemvist i en stat som finansierar eller stöder terroristverksamhet eller där terroristorganisationer är verksamma,
* affärsrelationen eller transaktionen sker på **distans** utan användning av metoder som på ett tillförlitligt sätt kan säkerställa kundens identitet,
* betalningen görs av någon som är okänd eller saknar koppling till kunden,
* svårigheter att identifiera kunden,
* svårigheter att identifiera bakomliggande intressen,
* betalning med kontanter eller andra betalningsmedel som skulle kunna underlätta anonymitet,
* betalningar som är avvikande utifrån kundens eller kundkategorins normala beteende,
* flera köp eller försäljningar inom ett visst intervall som inte förefaller normala för den kunden eller kundkategorin,
* köp eller försäljningar som inte kan förklaras utifrån vad som är känt om kundens ekonomiska ställning,
* köp eller försäljningar som kan antas sakna legitimt motiv eller ekonomiskt syfte,
* köp eller försäljningar på platser där kunden inte har någon personlig eller affärsmässig anknytning,
* köp eller försäljningar där köpeskillingen inte står i rimlig proportion till förmedlingsobjektets marknadsvärde,
* att kunden efterfrågar för kunden eller kundkategorin ovanliga objekt utan att någon tillfredsställande förklaring ges,
* misstänkta bulvanförhållanden,
* försäljningar där kundens innehavstid av försäljningsobjektet är ovanligt kort.

**Låg risk** är relativt sällsynt. Enligt penningtvättslagen är omständigheter som kan tyda på låg risk att kunden

* är en stat, ett landsting, en kommun (el. motsvarande) eller är en juridisk person över vilken en stat, ett landsting, en kommun eller motsvarande, var för sig eller tillsammans har ett bestämmande inflytande, direkt eller indirekt,
* har hemvist inom EES,
* har hemvist i en stat med en liknande penningtvättslagstiftning vilken tillämpas effektivt (utgå från FATF-utvärderingar och information från Kommissionen),
* har hemvist i en stat med låg nivå av korruption och annan relevant brottslighet, och
* är ett företag vars överlåtbara värdepapper är upptagna till handel på en reglerad marknad inom EES eller på en motsvarande marknad utanför EES (börsbolag).

Exempel på **normal risk** är att kunden är en privatperson eller ett dödsbo som köper eller säljer en privatbostad, eller ett bolag med ett tydligt ägande där affären framstår som normal sedd i relation till bolagets verksamhet.

Bedömningen av risken i uppdraget kan förändras under affärens gång. I så fall ska graderingen ändras.

Fastighetsmäklarinspektionen har gett ut föreskrifter och allmänna råd om penningtvätt. De finns att läsa på myndighetens webbplats; <https://fmi.se/det-har-ar-fmi/lag-och-ratt/foreskrifter/> eller [HÄR](https://fmi.se/det-har-ar-fmi/lag-och-ratt/foreskrifter/).

Den mellanstatliga organisationen Financial Action Task Force (FATF) utvärderar regelbundet hur stater motverkar penningtvätt, finansiering av terrorism och spridning av massförstörelsevapen. Bortsett från möjligheten att följa hur de har bedömt en viss stat eller vilka stater organisationen inte anser vara kompatibla, har de författat skrifter riktade till fastighetsmäklare. Dessa återfinns på organisationens webbplats <http://www.fatf-gafi.org/publications/?hf=10&b=0&q=real+estate&s=desc(fatf_releasedate)> eller [HÄR](http://www.fatf-gafi.org/publications/?hf=10&b=0&q=real%2520estate&s=desc(fatf_releasedate)).

## II. Kontroll av kundens identitet

### Kontroll av fysiska personer

#### Närvarande fysisk person

* Efterfråga namn, personnummer/samordningsnummer eller motsvarande samt adress.
* Dokumentera och gör en notering om datum för när kontrollen utfördes.
* ID- kontrollen görs genom en granskning av körkort, pass, ID-kort eller motsvarande identitetshandling som har utfärdats av en myndighet eller genom andra tillförlitliga dokument. Kontrollen följer i normalfallet följande steg.
* Kunden ombeds överräcka sin identitetshandling.
* Kundens ansikte jämförs med fotografiet på ID-handlingen.
* ID-handlingen granskas vad gäller giltighetstid, uppgifter, förekomst av eventuella skador eller annat som kan medföra att ID-handlingen inte är godtagbar.
* ID-handlingen kopieras eller fotograferas för dokumentation.
* ID-handlingen återlämnas till kunden.
  + ID-kontrollen kan också göras genom en tillförlitlig elektronisk legitimation.
* Avseende uppdragsgivaren (oftast säljaren) ska ansvarig fastighetsmäklare utföra kontrollen innan denne ingår uppdragsavtalet. Avseende uppdragsgivarens motpart (oftast köparen) ska ansvarig fastighetsmäklare utföra kontrollen innan köparen skriver under köpehandlingarna.
* Tidpunkten för kontrollen och vem som har utfört denna noteras med angivande av datum för kontrollen och fastighetsmäklarens signatur eller motsvarande.
* Dokumentationen bevaras i akten.

#### Särskilda omständigheter

* Noteras skada eller brist på ID-handlingen som ger misstanke om att handlingen kan ha manipulerats eller är falsk, ska mäklaren avstå från fortsatt medverkan och lämna en rapport till Finanspolisen. Även vid skada/brist av annan karaktär, ska fastighetsmäklaren alltid efterfråga en annan oskadad ID-handling som istället kan uppvisas, för att kunna fortsätta sin medverkan.
* Stämmer uppgivet namn eller signatur inte överens med ID-handlingen, bör mäklaren kontrollera detta närmare och om ingen tillfredsställande förklaring ges, avstå från fortsatt medverkan och lämna en rapport till Finanspolisen.
* Om kontrollen sker när det inte finns någon praktisk möjlighet att ta kopia av ID-handlingen, exempelvis om kontrollen sker vid besök på fastigheten, noteras istället inledningsvis ID-handlingens nummer och typ samt tidpunkten för kontrollen i för ändamålet avsedd blankett eller i lösblad, varefter kopiering sker vid ett senare tillfälle, dock senast vid kontraktsskrivningen. Även tidpunkten för denna uppföljande åtgärd ska noteras med angivande av datum.

#### Kunden saknar en giltig ID-handling

I dessa fall måste identiteten kontrolleras genom att kunden ombeds uppvisa **andra handlingar** som kan tjäna som godtagbart underlag.

Ett exempel på detta är ett intyg om kundens identitet enligt ***bilaga 1***. Intyget ska vara utfärdat av någon som känner kunden väl, exempelvis en släkting eller vårdgivare, och identiteten på den som lämnar intyget ska kontrolleras. Därutöver ska personbevis för kunden inhämtas i vilket man också kan kontrollera det eventuella släktskapet med intygsgivaren. Är det en vårdgivare som intygar kan dennes anställning kontrolleras med dennes arbetsgivare. Etablerande av en kontakt med kunden genom motringning till telefonnummer som finns hos Eniro, hitta.se eller motsvarande och som överensstämmer med kundens namn och folkbokföringsadress. Dokumentera, datera och spara alla åtgärder i akten. Har kunden ett utgånget pass eller annan ID-handling, sparas även en kopia av detta i akten.

Kan inte heller nu nämnda handlingar och uppgifter inhämtas, kan grundläggande kundkännedom inte anses ha uppnåtts. Uppdragsavtal ska då inte ingås med uppdragsgivaren, och om kontrollen avsett en blivande köpare ska medverkan till kontraktsskrivning med denne som part **normalt** inte fullföljas, se vidare ***avsnitt VIII***.

#### Ombudssituationer

När kunden företräds av en annan person (ombud) som uppvisar en fullmakt från kunden, görs kontrollen på ovan angivet sätt både av kundens och av ombudets identitet, om båda är fysiskt närvarande.

Är någon av dem frånvarande, vilket kunden ofta är i ombudssituationer, görs ID-kontroll av den frånvarande i stället enligt reglerna för distanstransaktioner, se ***avsnitt V*** nedan.

Ombudets behörighet kontrolleras mot fullmakten, förordnandet eller motsvarande.

Kontrollerna dokumenteras, dateras och sparas i akten.

#### Kunden har god man

För det fall kunden själv inte är närvarande, vilket ofta är fallet då en god man är utsedd, kontrolleras kundens identitet enligt rutinerna för distans under ***avsnitt V***.

Dessutom görs en kontroll av den gode mannens domstolsförordnande samt en identitetskontroll av den gode mannen enligt rutinerna för kontroll av fysisk person.

### Kontroll av juridiska personer

Vem som är **behörig ställföreträdare** för den juridiska personen ska först fastställas genom granskning av ett giltigt registreringsbevis för den juridiska personen. Har ett registreringsbevis inte utfärdats ska istället andra förekommande behörighetshandlingar granskas.

För ett **dödsbo** motsvarar en registrerad bouppteckning ett registreringsbevis.

#### Kontroll av juridiska personer som inte är dödsbon

Kontrollen följer i normalfallet följande steg som ska ha slutförts innan affärsförbindelsen inleds/ transaktionen genomförs:

* Inhämta uppgifter om företagets namn och organisationsnummer, registrerad adress samt företrädare. Gör en notering om vilka uppgifter som har inhämtats, datera och spara i akten.
* Kunden ombeds att tillhandahålla sitt **registreringsbevis** som vid granskningen inte får vara äldre än **EN månad**. Har kunden inte tillgång till detta beställs ett registreringsbevis från Bolagsverket. Erhållet registreringsbevis bevaras i akten.
* Från registreringsbeviset inhämtas/kontrolleras uppgiften om vem/vilka som är firmatecknare.
* Datumet för granskningen av registreringsbeviset noteras.
* Kontrollera företrädares behörighet, dokumentera kontrollen samt kopiera eventuell fullmakt och spara i akten.
* Härefter utförs och dokumenteras ID-kontrollen av företrädarna på samma sätt som för fysiska personer enligt ovan, om företrädaren är närvarande. Är företrädaren inte närvarande, utförs kontrollerna enligt reglerna om så kallade distanstransaktioner i ***avsnitt V*** nedan.
* Ett enklare och snabbare **alternativ** **till att beställa ett registreringsbevis** från Bolagsverket kan vara att inhämta uppgifterna från allabolag.se eller liknande och spara ett utdrag i akten som visar datum för kontrollen. Det är viktigt att webbplatsen hämtar sina uppgifter direkt från Bolagsverkets näringslivsregister, annars godtas det inte, så se till att detta framgår.

#### Kontroll av dödsbon

Kontrollen följer i normalfallet följande steg som ska ha slutförts innan affärsförbindelsen inleds/transaktionen genomförs:

* Kunden ombeds att i första hand tillhandahålla en kopia av den **registrerade bouppteckningen**. Kopian bevaras sedan i akten. Om bouppteckningen inte har hunnit registreras efterfrågas i andra hand en **förrättad bouppteckning** eller i tredje hand, om en sådan inte finns, ett så kallat **dödsfallsintyg** från folkbokföringen som utvisar arvingarna (se dock nedan).
* Från bouppteckningen inhämtas uppgift om vilka som är dödsbodelägare och namn och personuppgifter på dessa noteras.
* Datum för kontrollen av uppgifterna i bouppteckningen noteras.
* Härefter utförs och dokumenteras ID-kontroll av dödsbodelägarna på samma sätt som för fysisk/juridisk person ovan om dödsbodelägaren är närvarande och enligt reglerna om s.k. distanstransaktion i ***avsnitt V*** nedan om delägaren inte är närvarande. Eftersom ett dödsbo normalt företräds av dödsbodelägarna tillsammans ska identiteten på samtliga dödsbodelägare kontrolleras.

##### Särskilda omständigheter

Har en eller flera dödsbodelägare ställt ut en fullmakt ska såväl fullmaktshavaren som varje dödsbodelägare kontrolleras.

Observera att om det ännu inte har förrättats någon bouppteckning, anger Fastighetsmäklarinspektionen att ett utdrag från folkbokföringsregistret inte alltid är tillräcklig. Det kan finnas andra dödsbodelägare som exempelvis universella testamentstagare[[1]](#footnote-1). Om det i undantagsfall är nödvändigt att ingå en affärsförbindelse med ett dödsbo innan bouppteckningen är förrättad, ska fastighetsmäklaren göra följande.

* Kontrollera vilka personer som är angivna som dödsbodelägare i folkbokföringsregistret, ett så kallat dödsfallsintyg, som du inhämtar. Dokumentera kontrollen, ange datum och spara en kopia samt
* Be de kända dödsbodelägarna att intyga att de är de enda kända dödsbodelägarna såvitt de känner till. Vägrar dessa, förhöjs risken och fastighetsmäklaren bör därför avstå från uppdraget eller transaktionen. För det fall dödsbodelägaren/na känner till någon annan dödsbodelägare eller testamentstagare ska fastighetsmäklaren uppnå kundkännedom även om denne. Dokumentera frågor och svar med datum. Finns det en av tingsrätten förordnad **boutredningsman eller testamentsexekutor** kontrolleras även dennes identitet enligt rutinerna ovan.

#### Högrisktredjeland

Europeiska kommissionen har fått i uppgift att utfärda en förteckning över högrisktredjeländer. Listan återfinns på Kommissionens webbplats; <https://ec.europa.eu/info/index_en> eller [HÄR](https://ec.europa.eu/info/index_en).

Fastighetsmäklaren ska kontrollera om en kund som är etablerad utanför EES, har koppling till ett sådant högrisktredjeland. Om så är fallet ska skärpta åtgärder vidtas. Dessa åtgärder ska **åtminstone** vara *(3 kap. 17 § penningtvättslagen)*.

* Skärpt övervakning av den pågående affärsförbindelsen eller transaktionen.
* Inhämta ytterligare information om kunden och i förekommande fall den verklige huvudmannen.
* Inhämta ytterligare information om affärsförbindelsens eller transaktionens syfte och art.
* Inhämta information om kundens och i förekommande fall den verklige huvudmannens ekonomiska situation och varifrån kunden och den verklige huvudmannens ekonomiska medel kommer.

## III. Kontroll av den verkliga huvudmannens identitet

Mäklaren ska utreda om kunden har en verklig huvudman och vem den verklige huvudmannen är i situationer då kunden är en juridisk person eller det framgår att någon handlar för annans räkning. Exempel på detta är när kunden är ett bolag eller då det finns misstanke om bulvanförhållanden. Den verkliga huvudmannens identitet ska kontrolleras.

### Juridisk person

Beträffande kund som är en juridisk person ska **kundens ägarförhållanden och kontrollstruktur** utredas. Detta sker i normalfallet genom att be kunden lämna relevanta uppgifter som kan utvisa ägarförhållanden och kontrollstruktur eller genom användning av offentliga register som utvisar dessa förhållanden.

Bolagsverket för sedan den 1 september 2017 ett register över verkliga huvudmän (se lagen (2017:631) om registrering av verkliga huvudmän). Bland annat följande juridiska personer har en skyldighet att anmäla verkliga huvudmän till registret.

Aktiebolag, bankaktiebolag, bostadsföreningar, bostadsrättsföreningar, ekonomiska föreningar, europabolag, europakooperativ, Europeisk ekonomisk intressegruppering (EEIG), filialer (det utländska företag som driver filialen), försäkringsaktiebolag, försäkringsföreningar, handelsbolag, ideella föreningar som har en eller flera verkliga huvudmän, kommanditbolag, kooperativa hyresrättsföreningar, medlemsbanker, offentliga korporationer och anstalter, sambruksföreningar, samfällighetsföreningar, sparbanker, stiftelser, trossamfund, truster som förvaltas från Sverige, understödsföreningar, vattenförbund, ömsesidiga försäkringsbolag.

Även företag/föreningar som är försatta i konkurs men där konkursen inte är avslutad, ska anmäla verklig huvudman.

Följande juridiska personer är undantagna från kravet att anmäla verklig huvudman.

Aktiebolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad (börsbolag), dödsbon, konkursbon, enkla bolag, enskilda näringsidkare, ideella föreningar som inte har någon verklig huvudman, staten, landsting och kommuner samt juridiska personer där det offentliga har ett bestämmande inflytande.

Fastighetsmäklaren behöver inte utreda om kunden har en verklig huvudman i de fall då kunden är ett aktiebolag vars aktier är upptagna till handel (börsbolag) på en reglerad marknad i Sverige, inom EES eller en motsvarande marknad utanför EES eller om kunden är ett dotterföretag till ett sådant aktiebolag. (*3 kap. 8 § penningtvättslagen*).

Kontrollen följer i normalfallet följande steg vilka ska ha slutförts innan affärsförbindelsen inleds/ transaktionen genomförs:

Den agerande företrädaren för bolaget tillfrågas om det finns någon bakomliggande, **verklig huvudman**, som

* äger 25 procent eller mer av bolagets aktier, röster eller motsvarande,
* är förmånstagare till 25 procent eller mer av stiftelse eller annan juridisk person tillgångar, eller
* i motsvarande omfattning kontrollerar eller utövar bestämmande inflytande över kunden

Om kunden är en juridisk person som har en plikt att anmäla verkliga huvudmän till Bolagsverkets register, görs **alltid** en slagning i detta. Se Bolagsverkets webbplats; <https://bolagsverket.se/pb/etjanster/verklig-huvudman/sok> eller [HÄR](https://bolagsverket.se/pb/etjanster/verklig-huvudman/sok). Dock kan fler kontroller behöva göras.

Om kunden är en juridisk person och det efter kontroller står klart att denne inte har någon verklig huvudman, ska kundens styrelseordförande, VD eller motsvarande anses vara verklig huvudman.

Kontrollera den verklige huvudmannens identitet.

Svaren och den inhämtade informationen noteras, kopieras och bevaras i akten. Ange tidpunkt för kontrollerna.

### Fysisk person – bulvanförhållanden

Beträffande en fysisk person kan frågan om huruvida det finns en verklig huvudman bli aktuell om kunden exempelvis kan vara en **bulvan**, det vill säga agerar eller misstänks agera för en annan, verklig huvudmans räkning.

Saknas helt omständigheter som tyder på att kunden agerar för annans räkning behöver ingen kontroll ske. Vid misstanke om ett sådant förhållande ska fastighetsmäklaren emellertid söka fastställa vem den verklige huvudmannen är.

Kontrollen följer i normalfallet följande steg som ska ha slutförts innan affärsförbindelsen inleds/transaktionen genomförs:

* Kunden tillfrågas vem den verklige huvudmannen är.
* Lämnar kunden uppgift om en sådan, noteras uppgiften.
* Svarar kunden att någon verklig huvudman inte finns noteras istället detta och **förutsatt** att misstanke om agerande för annans räkning inte kvarstår, kan medverkan fullföljas. Kvarstår misstanken ska fastighetsmäklaren vidta skärpta åtgärder enligt ***avsnitt V*** och beroende på resultatet rapportera enligt ***avsnitt VIII.*** Medverkan ska i sistnämnda fall avbrytas.
* Tidpunkten för kontrollen noteras.
* Noteringarna bevaras i akten.

## **IV.** Inhämtande av uppgifter om affärsförbindelsens syfte och art

Mäklaren ska inhämta uppgifter om affärsförbindelsens syfte och art för att ge mäklaren en bild av hur den egna verksamheten är avsedd att nyttjas av kunden och vad motpartens affärsverksamhet omfattar. Informationen ska också ligga till grund för en bedömning av kundens riskprofil.

I förhållande till uppdragsgivaren utgör till en början fastighetsmäklarens uppdrag en affärsförbindelse vars art ska dokumenteras.

Vidare ska uppgifter om parternas syfte med den förmedlade affären inhämtas och dokumenteras.

### Affärsförbindelsens art

I samband med etableringen av uppdragsförhållandet inhämtas uppgift om vilken **typ av tjänst** som kunden efterfrågar. Det är detta som menas med **uppdragets art.** I normalfallet är det fråga om sedvanlig fastighetsförmedling, men även uppdrag att vara behjälplig med avtalshandlingar (s.k. skrivuppdrag) och värderingsuppdrag förekommer.

Uppdragets art dokumenteras, dateras och bevaras i akten.

### Affärsförbindelsens syfte

Med **affärsförbindelsens syfte** menas kundens syfte med att vilja göra affär. Vid sedvanlig förmedling av villor, radhus, bostadsrätter och fritidshus m.fl. objekt som av säljare används och av köparen är avsedd att användas för bostadsändamål, framgår syftet normalt av sakens natur. I dessa fall finns det inte behov av någon ytterligare efterforskning. Köparen bör dock tillfrågas och svaret dokumenteras, dateras och sparas i akten.

Om det är flera personer på köparsidan kan det förekomma att syftet med köpet skiljer sig åt dem emellan.

Vid förmedling av **andra objekt än bostäder** ska alltid en inledande riskbedömning göras utifrån vad som är känt i det enskilda fallet. För att få uppgifter om köparens syfte med köpet i dessa fall bör köparen regelmässigt tillfrågas om

* sitt yrke och bakgrund om köparen är fysisk person
* verksamhetsinriktning om köparen är juridisk person
* pengar och andra tillgångars ursprung
* syftet med affären och användning av objektet
* andra relevanta uppgifter utifrån den gjorda riskbedömningen

Erhållna svar dokumenteras, dateras och sparas i akten.

Mäklaren får inte inleda affärsförbindelsen eller genomföra transaktionen om det framkommer uppgifter som leder till misstanke eller ger skälig grund att misstänka att affärsförbindelsen utgör ett led i penningtvätt eller finansiering av terrorism.

## V. Hög risk – skärpta åtgärder för kundkännedom

En mäklare ska vidta skärpta åtgärder för att uppnå kundkännedom om risken för penningtvätt och finansiering av terrorism är hög.

Omständigheter som kan tyda på att det föreligger **Hög risk** är enligt penningtvättslagen och Fastighetsmäklarinspektionens allmänna råd exempelvis följande.

* Kundens ägarstruktur verkar ovanlig eller för komplicerad för dess verksamhet,
* kunden bedriver kontantintensiv verksamhet,
* kunden är en juridisk person med nominella aktieägare eller andelar utställda på innehavaren,
* kunden är en juridisk person, trust eller liknande med syfte att förvalta en viss fysisk persons tillgångar,
* kunden har hemvist i en stat som saknar effektiva system mot penningtvätt eller finansiering,
* kunden har hemvist i en stat med betydande korruption och annan relevant brottslighet,
* kunden har hemvist i en stat som är föremål för sanktioner, embargon el. liknande - se https://www.regeringen.se/regeringens-politik/utrikes--och-sakerhetspolitik/sanktioner/ eller [HÄR](https://www.regeringen.se/regeringens-politik/utrikes--och-sakerhetspolitik/sanktioner/),
* kunden har hemvist i en stat som finansierar eller stöder terroristverksamhet eller där terroristorganisationer är verksamma,
* affärsrelationen eller transaktionen sker på **distans** utan användning av metoder som på ett tillförlitligt sätt kan säkerställa kundens identitet,
* betalningen görs av någon som är okänd eller saknar koppling till kunden,
* svårigheter att identifiera kunden,
* svårigheter att identifiera bakomliggande intressen,
* betalning med kontanter eller andra betalningsmedel som skulle kunna underlätta anonymitet,
* betalningar som är avvikande utifrån kundens eller kundkategorins normala beteende,
* flera köp eller försäljningar inom ett visst intervall som inte förefaller normala för den kunden eller kundkategorin,
* köp eller försäljningar som inte kan förklaras utifrån vad som är känt om kundens ekonomiska ställning,
* köp eller försäljningar som kan antas sakna legitimt motiv eller ekonomiskt syfte,
* köp eller försäljningar på platser där kunden inte har någon personlig eller affärsmässig anknytning,
* köp eller försäljningar där köpeskillingen inte står i rimlig proportion till förmedlingsobjektets marknadsvärde,
* att kunden efterfrågar för kunden eller kundkategorin ovanliga objekt utan att någon tillfredsställande förklaring ges,
* misstänkta bulvanförhållanden,
* försäljningar där kundens innehavstid av försäljningsobjektet är ovanligt kort.

Även i de fall då kunden kommer från en stat utanför EES vilken är upptagen på Europeiska kommissionens högrisk-lista (se under ***avsnitt II***), ska fastighetsmäklaren vidta skärpta åtgärder för kundkännedom.

Fastighetsmäklarinspektionen har tillsammans med Samordningsfunktionen mot penningtvätt och finansiering av terrorism, tagit fram en förteckning över risker och situationer att vara vaksam på. Denna finns bland annat på Fastighetsmäklarförbundets webbplats; <http://fmf.se/wp-content/uploads/2019/05/Penningtvätt_Vägledning-fastighetsmäklare_tryck_190426.pdf> eller [HÄR](http://fmf.se/checklistor-rutiner/). Fastighetsmäklaren har tagit del av denna och är uppmärksam på de varningssignaler som där återges.

Om omständigheter framkommer som gör att risken bedöms som hög, ska ett flertal åtgärder vidtas i kombination för att uppnå kundkännedom. Exempel på sådana åtgärder är följande.

* Särskilt omfattande kontroller av kundens identitet, huruvida det finns en verklig huvudman, huruvida personen är en person i politiskt utsatt ställning (PEP).
* Djupare undersökning av affärsförbindelsens syfte och art – Varför just denna fastighet/bostadsrätt? Varför sälja/köpa nu? – o.s.v.
* Skärpt fortlöpande uppföljning
* Kundens underskrift jämförs med namnteckningen i den vidimerade kopian av kundens ID-handling.
* Uppgifter från kunden om dennes yrke/affärsverksamhet m.m. inhämtas (jfr utredning om PEP).
* Inhämta ytterligare information om varifrån kundens ekonomiska medel kommer.
* Inhämta ytterligare information om kundens ekonomiska situation.
* Inhämta ytterligare information om kundens affärsverksamhet.
* Uppgifter om kundens namn, personnummer, organisationsnummer, styrelse, firmatecknare och adress kontrolleras mot externa register, annan dokumentation såsom bankintyg, intyg från notarius publicus (eller dess motsvarighet i utlandet) eller motsvarande.
* Personuppgifter jämförs mot uppgifter hos Lantmäteriet, bostadsrättsförening, Skatteverket, andra liknande externa upplysningsregister.
* Kunden kontaktas genom att skicka en bekräftelse med mottagningsbevis till kundens folkbokföringsadress eller motsvarande.
* Motringning.
* En sökning på kundens namn görs på internet.

Om kunden befinner sig på distans, ska fastighetsmäklaren skicka ett bekräftelsebrev till kundens folkbokföringsadress eller motsvarande. Bekräftelsebrevet ska bestyrkas med mottagningsbevis.

De ovan angivna omständigheterna kan även föranleda en **närmare granskning av affären,** och en eventuell rapport till Finanspolisen, enligt vad som beskrivs i ***avsnitt VIII*** nedan. De vidtagna åtgärderna och/eller den närmare granskningen kan också leda till att eventuella misstankar försvinner och ageranden kan förklaras. Då går risken ner och fastighetsmäklaren behöver inte göra mer än att spara dokumentationen.

**Alla** åtgärder som har vidtagits dokumenteras noga och sparas i akten. Kom ihåg att fastighetsmäklaren har en straffsanktionerad **tystnadsplikt** avseende sina skärpta åtgärder och överväganden. Dokumentationen av kundkännedomsåtgärderna delas därför aldrig med kunderna eller någon utomstående, utan bevaras i akten.

### Distans

Affärsrelationer och transaktioner på distans, utan användning av tillförlitliga metoder för att säkerställa kundens identitet är en av de omständigheter som enligt penningtvättslagen kan tyda på hög risk. Fastighetsmäklarinspektionen har därför gett denna situation ett eget avsnitt i sina föreskrifter.

Befinner sig en fysisk person vid kundkännedomskontrollen på distans, utförs identitetskontrollen av kunden genom **ett av följande två alternativ**.

1. Kontrollera kundens tillförlitliga **elektroniska legitimation**. De inhämtade uppgifterna noteras i akten tillsammans med datum för kontrollerna. Kvittot/bekräftelsen från kundens legitimering sparas i akten.

**Eller**

1. **Inhämta** information om kundens **namn**, **personnummer**/samordningsnummer eller motsvarande samt **adress** och **kontrollera** detta mot externa register, intyg eller andra oberoende och tillförlitliga källor **och**

**inhämta en vidimerad kopia** av kundens ID-handling eller, om kundens saknar en ID-handling, motsvarande tillförlitliga handling som innehåller kundens namnteckning.

De inhämtade uppgifterna noteras i akten tillsammans med datum för kontrollerna.

En kopia av de dokument som har granskats samt den vidimerade ID-handlingen eller vidimerade motsvarigheten sparas i akten. Datum för kontrollerna ska noteras och sparas.

Vidimering innebär att en utomstående person jämför originalhandlingen med kopian och med sin underskrift bekräftar att kopian är korrekt och att han eller hon har sett både originalhandlingen och kopian. I anslutning till underskriften ska på kopian även anges namnförtydligande och kontaktuppgifter, såsom telefonnummer och/eller adressuppgift.

Kontroll av verklig huvudman, affärsförbindelsens syfte och art samt behörigheter utförs på samma sätt som annars.

* + Om kunden som ska identifieras befinner sig inom EU/EES godtas normalt en vidimering av en annan privatperson än kunden själv.
  + Om mäklaren känner till omständigheter som gör att vidimeringens riktighet kan komma att ifrågasättas, bör mäklaren tillse att vidimering görs av en person som själv omfattas av penningtvättsregler, såsom en på bostadsorten verksam fastighetsmäklare, advokat eller banktjänsteman.
  + Befinner sig kunden i ett land utanför EES, som saknar motsvarande penningtvättslagstiftning eller i ett land där det har rapporterats om problem med exempelvis finansiering av terrorism eller korruption, bör en vidimering göras av en person i särskild ställning, såsom notarius publicus eller motsvarande och då **alltid** i förening med flera kompletterande åtgärder.

## VI. Förenklade åtgärder

I några situationer kan fastighetsmäklaren i sin riskbedömning av kunden anse att det föreligger låg risk för av penningtvätt. Exempel på situationer där låg risk kan finnas presenterades i Avsnitt I. Det finns i dessa fall möjlighet att vidta **förenklade åtgärder för kundkännedom.**

Om fastighetsmäklaren har kommit fram till att det föreligger låg risk, är det viktigt att grunderna för denna uppfattning tydligt dokumenteras i akten.

Förenklade åtgärder innebär inte att man helt kan bortse från kundkännedomsåtgärder. I stället gäller följande.

### Fysisk person

Kontrollera kundens identitet. Inhämta information om personens **namn**, **adress** och **personnummer** eller motsvarande. **Kontrollera** uppgifterna mot externa register, intyg eller liknande. Dokumentera uppgifterna med datum i akten.

### Juridisk person

Kontrollera kundens identitet. Inhämta information om **organisationsnummer** eller motsvarande. Uppgifterna ska **kontrolleras** mot den juridiska personens registreringsbevis, externa register eller någon annan motsvarande dokumentation. Om den juridiska personen företräds av någon ska dennes namn, adress och personnummer eller motsvarande inhämtas. Företrädarens behörighet att företräda den juridiska personen och vilka förhållanden behörigheten grundar sig på ska säkerställas. Säkerställandet ska ske genom att kontrollera företrädarens identitet mot den juridiska personens registreringsbevis, externa register eller motsvarande.

### För övrigt

Förenklade åtgärder innebär också att affärsförbindelsens syfte och art kan tas för given förutsatt att presumtionen håller under affärsförbindelsens gång. Uppdateringen av kundkännedomsinformationen (det som tidigare kallades den fortlöpande uppföljningen) behöver inte ske lika ofta, utan endast om nya omständigheter inträffar. Slutligen kan granskningen av transaktioner minskas till att endast omfatta transaktioner över vissa beloppsgränser.

Dokumentera alltid de eventuella beloppsgränser du har använt dig av och de förenklade åtgärder som du har vidtagit samt ange datum.

Möjligheten att vidta dessa förenklade åtgärder för kundkännedom upphör om det uppstår misstankar om att penningtvätt eller finansiering av terrorism förekommer, eller om risken för detta av något annat skäl ökar. Det är omständigheterna i det enskilda fallet som får avgöra vilken risk för penningtvätt som bedöms finnas – se om kundens riskprofil under I.

## VII. Person i politiskt utsatt ställning

Mäklaren ska undersöka om kunden eller dennes verklige huvudman är en så kallad. **PEP**, det vill säga en person i politiskt utsatt ställning. Om kunden är en PEP krävs **ytterligare åtgärder** för att uppnå kundkännedom.

Med person i politiskt utsatt ställning avses enligt penningtvättslagen en fysisk person som har eller har haft en viktig offentlig position i en stat, eller i en internationell organisation.

Med viktig **offentlig funktion i en stat** avses en funktion som:

1. stats- eller regeringschefer, ministrar samt vice och biträdande ministrar,
2. parlamentsledamöter och ledamöter av liknande lagstiftande organ,
3. ledamöter i styrelsen för politiska partier
4. domare i högsta domstolar, konstitutionella domstolar eller andra rättsliga organ på hög nivå vilkas beslut endast undantagsvis kan överklagas,
5. högre tjänstemän vid revisionsmyndigheter och ledamöter i centralbankers styrande organ,
6. ambassadörer, beskickningschefer samt höga officerare i försvarsmakten, och
7. personer som ingår i statsägda företags förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan.

Med viktig **offentlig funktion i en internationell organisation** avses funktioner som:

* direktörer,
* biträdande direktörer,
* styrelseledamöter och
* innehavare av liknande poster

Mäklaren ska även vidta riskbaserade åtgärder för att avgöra om kunden är **familjemedlem** eller **känd medarbetare** till en person i politiskt utsatt ställning.

Som **familjemedlem** till sådan person räknas

* Maka/make
* Registrerad partner
* Sambo
* Barn och deras makar, registrerade partners eller sambor
* Föräldrar

Som **känd medarbetare** räknas

* fysisk person som, enligt vad som är känt eller finns anledning att förmoda, gemensamt med en person i politiskt utsatt ställning är verklig huvudman till en juridisk person eller juridisk konstruktion eller som på annat sätt har eller har haft nära förbindelser med en person i politiskt utsatt ställning,
* fysisk person som är ensam verklig huvudman till en juridisk person eller juridisk konstruktion som, enligt vad som är känt eller finns anledning att förmoda, egentligen har upprättats till förmån för en person i politiskt utsatt ställning.

Utgångspunkten vid identifieringen av en person i politiskt utsatt ställning är de grundläggande åtgärderna för att uppnå kundkännedom. Redan då kan det framkomma uppgifter om att det är fråga om en person i politiskt utsatt ställning. Fastighetsmäklaren ska emellertid alltid fråga kunden om dennes nuvarande och tidigare sysselsättning. Även **kompletterande åtgärder** kan, om mäklaren finner anledning till det, vidtas som att söka på personens namn i externa källor, såsom olika sökmotorer på internet, att googla på namnet och genomföra en sökning mot s.k. PEP- listor.

Mäklaren efterfrågar alltså till en början **uppgifter direkt från kunden** om denne själv, någon av kundens familjemedlemmar eller nära medarbetare har eller har haft:

* yrke som omfattas av definitionen för PEP enligt ovan,
* funktion i en internationell organisation.

Svaren på frågorna ovan dokumenteras och sparas i akten.

Visar det sig att kunden, dennes familjemedlem eller nära medarbetare är en PEP, ska fastighetsmäklaren utöver de vanliga grundläggande åtgärderna för kundkännedom **alltid** göra följande.

* Vidta lämpliga åtgärder för att ta reda på varifrån köpeskillingen kommer om köparen är PEP och hur förmedlingsobjektet har införskaffats om säljaren är PEP. Dokumentera och datera. Grundtanken är att tillgångar som mäklaren kommer i kontakt med i sin verksamhet inte härrör från korruption eller annan liknande verksamhet. Dokumentera, datera och spara i akten.
* Vidta skärpt fortlöpande uppföljning och övervakning av kundens aktiviteter och transaktioner. Dvs följ regelbundet upp att uppgifterna erhållna i kundkännedomsprocessen är aktuella och tillräckliga för att hantera den bedömda risken. Var uppmärksam på de transaktioner som genomförs. Dokumentera, datera och spara i akten.

En person som har **upphört att utöva den funktion** som legat till grund för identifieringen av vederbörande som PEP, ska dock betraktas som PEP under minst **arton månader** efter det att han eller hon lämnat sin funktion. Ovan angivna åtgärder ska vidtas även under denna period. Efter arton månader ska åtgärderna vidtas endast om risken för penningtvätt och finansiering bedöms som hög. Detsamma gäller för dennes familjemedlemmar och nära medarbetare.

## VIII. Rutiner vid misstanke om penningtvätt

Fastighetsmäklaren ska övervaka pågående affärsförbindelser och transaktioner och vara uppmärksam på aktiviteter som

* avviker från vad fastighetsmäklaren har anledning att räkna med utifrån dennes kännedom om kunden,
* avviker från vad fastighetsmäklaren har anledning att räkna med utifrån dennes kännedom om kundkategorin, typen av affär och övriga omständigheter,
* kan antas utgöra ett led i penningtvätt eller finansiering av terrorism.

Fastighetsmäklaren ska i dessa bedömningar ta hänsyn till omständigheterna i den allmänna riskbedömningen av verksamheten.

Om mäklaren misstänker att en transaktion utgör ett led i penningtvätt eller finansiering av terrorism, ska mäklaren **granska affären** närmare och vidta **skärpta åtgärder**. Att en affär redan granskats av exempelvis en bank befriar inte mäklaren från granskningsskyldigheten. Dokumentera, datera och spara överväganden och kontroller.

Om granskningen leder till att misstanken kan avfärdas kan mäklaren **gå vidare med uppdraget.** Kvarstår misstanken (i lagen står det ”skälig grund att misstänka”) ska affären **rapporteras till Finanspolisen**.

Exempel på omständigheter som kan motivera en närmare granskning återfinns exempelvis ovan under **avsnittet V** skärpta åtgärder eller i Samordningsfunktionens och Fastighetsmäklarinspektionens tidigare nämndabroschyr som ni finner på Fastighetsmäklarförbundets webbplats; <http://fmf.se/wp-content/uploads/2019/05/Penningtvätt_Vägledning-fastighetsmäklare_tryck_190426.pdf> eller [HÄR](http://fmf.se/checklistor-rutiner/).

### Rapportering till Finanspolisen

Om mäklaren efter granskning av en affär fortfarande misstänker att affären kan utgöra ett led i penningtvätt eller finansiering av terrorism eller att egendom härrör från brott, ska detta omedelbart rapporteras till Finanspolisen.Detta gäller även om affärsförbindelsen avbryts eller om mäklaren inte medverkar till transaktionen.

En rapport om misstänkt penningtvätt till Finanspolisen är inte en polisanmälan i vanlig mening. Det innebär bland annat att det inte kan leda till några konsekvenser för mäklaren att felaktigt anmäla en affär om mäklaren vid tillfället hade **skälig grund** att misstänka att det var fråga om penningtvätt eller finansiering av terrorism. Det innebär också stor sekretess avseende fastighetsmäklarens identitet och de uppgifter denne har lämnat.

Fastighetsmäklaren kan vid frågor också kontakta Finanspolissektionens desk direkt på tel.nr. 010-56 368 00.

Rapporter skickas via portalen goAML. De kan skickas via XML-fil eller genom att manuellt upprätta rapporter i goAML. Portalen når du här: <https://fipogoaml.polisen.se/Home> eller [HÄR](https://fipogoaml.polisen.se/Home).

På portalen finns en manual för hur du registrerar dig i goAML. Om uppgifterna är korrekt ifyllda godkänner finanspolisen registreringen inom 2 arbetsdagar..

När registreringen blivit godkänd kan du logga in på portalen. Där finns en manual för rapportering samt annat material som behövs för att komma igång. Materialet kan även skickas från Finanspolisen på begäran.

Om du har frågor eller funderingar kring detta – kontakta finanspolisen på fipo@polisen.se eller 010-56 368 00 för hjälp.

### Mäklaruppdraget vid misstanke om penningtvätt

Enligt huvudregeln ska en mäklare **avstå ifrån att utföra transaktioner** som man vet eller misstänker har samband med penningtvätt eller finansiering av terrorism.

När det inte går att undvika att utföra en transaktion, eller om polisens utredning sannolikt skulle försvåras om man inte utför transaktionen, **får i vissa fall transaktionen ändå utföras**, trots misstanken, under förutsättning att uppgifterna omedelbart rapporteras till Finanspolisen (se 3 kap. 3 § penningtvättslagen). Mäklaren bör i denna situation först kontakta Finanspolisen för att få hjälp att bedöma hur han eller hon ska göra. Syftet med bestämmelsen är att inte en underlåtenhet att utföra en transaktion ska motverka försöket att få tag i dem som gynnas av en misstänkt transaktion.

### Uppgiftsskyldighet

På begäran av Polismyndigheten eller Säkerhetspolisen ska en fastighetsmäklare ”utan dröjsmål” lämna alla uppgifter som begärande myndighet behöver för en utredning om penningtvätt eller finansiering av terrorism.

### System för att lämna uppgifter

Fastighetsmäklaren ska ha ett system för att kunna lämna uppgifter till Finanspolisen om huruvida en viss person under de senaste fem åren har varit kund hos fastighetsmäklaren, huruvida det var i egenskap av köpare eller säljare samt affärsförbindelsens art. Systemet ska vara strukturerat och sökbart. Det kan vara elektroniskt eller manuellt.

### Tystnadsplikt

Fastighetsmäklaren får inte berätta för kunderna eller för någon utomstående att en granskning har genomförts eller kommer att genomföras, att skärpta åtgärder har vidtagits eller kommer att vidtas, eller att uppgifter har lämnats eller kommer att lämnas till Finanspolisen. Brott mot denna tystnadsplikt är straffsanktionerad i 20 kap. 3 § brottsbalken.

Däremot är det tillåtet att i ett tillsynsärende lämna fullständiga uppgifter till Fastighetsmäklarinspektionen.

## IX. Rutiner för bevarande av handlingar och uppgifter

Fastighetsmäklaren behandlar personuppgifter för att kunna uppfylla sina skyldigheter enligt lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

* Samtliga de kontroller som fastighetsmäklaren har utfört för att uppnå kundkännedom – grundläggande åtgärder såväl som skärpta – dokumenteras.
* Dokumentationen sker genom notering av omständigheter samt genom kopia av de dokument som inhämtats (registerutdrag, ID-handlingar, registerkontroller).
* Dokumentationen sker digitalt/i pappersform/såväl digitalt som i pappersform och är sökbar och lättillgänglig för den enskilda fastighetsmäklaren.
* Dokumentationen delges inte någon utomstående.
* Dokumentationen delges inte den enskilda kunden eller dennes motpart.
* Dokumentationen sparas i **fem år** från det att uppdraget upphörde.
* Om fastighetsmäklaren, på grund av omständigheter som tyder på penningtvätt eller finansiering av terrorism, har gjort en **rapport** till Finanspolisen **och** Polismyndigheten eller någon annan behörig myndighet har **uppgett** att dokumentationen behöver sparas längre tid än fem år, får dokumentationen sparas i **max tio år** från det att uppdraget upphörde.
* Om omständigheterna i förmedlingsuppdraget inte har lett till en rapport eller om rapportering har skett men fastighetsmäklaren har fått information av Finanspolisen om att misstankarna var ogrundade eller att det inte har lett till vidare utredning, kasseras kundkännedomsdokumentationen **på ett säkert sätt** fem år efter att uppdraget upphörde.
* Fastighetsmäklaren har ett effektivt elektroniskt/manuellt system som är strukturerat och sökbart för att kunna lämna uppgift till Polismyndigheten eller Säkerhetspolisen vid en begäran.

BILAGA 1: Intyg till styrkande av identitet när ID-handling saknas

**(A) Uppgifter och underskrift av den vars identitet styrks med intyget**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Namn | | Personnummer |
| Adress | | Köpare  |
| Telefonnummer | | Säljare  |
| E-postadress | | Annan ……………………………………. |
| Underskrift | | |
| Namnförtydligande | | |
| **(B) Uppgifter om intygsgivaren** |  | |
| Intygsgivarens namn | | Personnummer |
| Adress | | ID-kort nr |
| Telefonnummer | | ID-handlingar kopierade |
| E-postadress | |  |
| Intygsgivarens relation till den intyget avser  Make/maka/partner  Förälder/barn över 18 år  Syskon  Arbetsgivare   Annan ……………………………………. | | |
| Om intygsgivaren är arbetsgivare till den vars identitet styrks, ange även: | | |
| Bolagsnamn | | Organisationsnummer |
| Befattning intygsgivaren | | När den intyget avser anställdes |
| **(C) Intyg** | | |
| * Jag intygar att personuppgifterna ovan under (A) avser den vars identitet jag styrker med detta intyg och att personen egenhändigt även under (A) undertecknat denna handling. * Jag är införstådd med att osant intygande är ett brott, som kan leda till straff och skadestånd. | | |
| Underskrift av intygsgivaren | | |
| Namnförtydligande | | |

1. Se Fastighetsmäklarinspektionens beslut i ärende 4.2-1180-15. Det överklagades till Förvaltningsrätten i Stockholm som fattade beslut den 2 september 2016 i mål nr. 4904-16. [↑](#footnote-ref-1)