

Fastighetsmäklarens skyldigheter enligt penningtvättslagen



Information till säljare och köpare gällande skrivuppdrag

Samtliga fastighetsmäklare som bedriver fastighetsmäkleri (och många andra verksamhetsutövare) omfattas av penningtvättslagen. Enligt lagen har mäklare en skyldighet att vidta vissa åtgärder för att minska riskerna för att verksamheten utnyttjas för penningtvätt och finansiering av terrorism. I detta ingår bland annat en skyldighet för mäklare att vidta åtgärder för att uppnå god kunskap om samtliga sina kunder (s.k. kundkännedom) vid etablering av en affärsrelation eller pågående affärsrelation.

Ansvarig fastighetsmäklare har i det här fallet endast ett begränsat uppdrag, ett så kallat skrivuppdrag, som skiljer sig från ett ordinärt förmedlingsuppdrag. Ett skrivuppdrag innebär att fastighetsmäklaren endast har åtagit sig ett ansvar att ta fram köpekontrakt, eller liknande begränsade åtgärder. Omfattningen av det aktuella skrivuppdraget är närmare definierat i det skriftliga uppdragsavtal som mäklaren erhållit. Fastighetsmäklaren har med andra ord inte förmedlat objektet och bär inte heller ansvar för detta (inklusive, men inte begränsat till, hur objektet marknadsförts eller dylikt).

Fastighetsmäklarinspektionen, som utövar tillsyn över fastighetsmäklarbranschen, har klassificerat skrivuppdrag som förhöjd risk för penningtvätt. På grund av detta behöver därför ansvarig fastighetsmäklare regelmässigt göra fördjupade kundkännedomskontroller. Detta omfattar både säljare och köpare. Vissa frågor kanske kan tyckas vara inkräktande, formella eller inte relevanta för kunden men som ändå måste besvaras. Den riskbedömning samt de kundkännedomsåtgärder som mäklaren vidtar i varje enskild kundrelation har sin huvudsakliga grund i vid var tid gällande penningtvättslag och Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter.

Sammanfattning av mäklarens skyldigheter enligt penningtvättslagen:

1. Bedöma kundens riskprofil (låg, normal eller hög).
2. Uppnå god kundkännedom (utföra identitetskontroll, utreda om verklig huvudman och person i politiskt utsatt ställning m.m.).
3. Övervaka pågående uppdrag och enstaka transaktioner i syfte att upptäcka avvikande aktiviteter. Om det behövs ska en djupare granskning göras av omständigheter som kan tyda på penningtvätt eller finansiering av terrorism.
4. Rapportera misstänka fall av penningtvätt och finansiering av terrorism till Finanspolisen (rapporteringsplikt).
5. Spara handlingar och uppgifter rörande kundkännedom, övervakning och rapportering i minst fem år.