

Remiss av förslag till Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, diariennr. 21–0345

Sammanfattning

Fastighetsmäklarinspektionen föreslår nya föreskrifter om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

De nya föreskrifterna reglerar vad fastighetsmäklar företag med fullständig registrering (mäklar företag), som kommer att stå under Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn ska göra för att förhindra att deras verksamheter utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism. Föreskrifterna innehåller bestämmelser om den allmänna riskbedömningen, rutiner och riktlinjer, lämplighetsprövning och utbildning av anställda. Föreskrifterna innebär också att mäklar företagen ska säkerställa att det finns en funktion som ansvarar för verksamhetsutövarnas regel efterlevnad och interna kontroll.

De nya föreskrifterna reglerar också vad fastighetsmäklarna med fullständig registrering och fastighetsmäklarna med särskild registrering som hyresförmedlare ska göra för att förhindra att verksamheten utnyttjas för penningtvätt och finansiering av terrorism. Föreskrifterna innehåller bland annat bestämmelser om den allmänna riskbedömningen, rutiner och riktlinjer, riskbedömning av kunder (kundens riskprofil). Dessutom ingår bestämmelser om kundkännedom åtgärder avseende identifiering och kontroll, liksom förenklade och skärpta åtgärder vid låg respektive hög risk. Dessa bestämmelser reglerar också hur de vidtagna åtgärderna ska dokumenteras. I föreskrifterna finns det även bestämmelser om system för uppgiftslämnande och bevarande av uppgifter och handlingar.

2021-03-10

Föreskrifterna är ett led i genomförandet av att fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska upphävas och ersättas med en ny fastighetsmäklarlag. Föreskrifterna är vidare ett led i genomförandet av det fjärde penningtvättsdirektivet¹ (direktivet) och ändringsdirektivet till det fjärde penningtvättsdirektivet² (ändringsdirektivet), som syftar till att förhindra att det finansiella systemet används för penningtvätt eller finansiering av terrorism.

I de fall mäklarföretagen har fastighetsmäklare som bedriver sin verksamhet som anställda i företaget så är det den juridiska personens skyldighet istället för den fysiska att följa bestämmelserna i penningtvättslagen om den allmänna riskbedömningen, rutiner och riktlinjer för att förhindra att verksamheten utnyttjas för penningtvätt och finansiering av terrorism, lämplighetsprövning och utbildning av anställda. Föreskrifterna innebär också att mäklarföretagen ska säkerställa att det finns en funktion som ansvarar för verksamhetsutövarnas regelefterlevnad och interna kontroll.

Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter har meddelats med stöd av lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) samt förordningen (2009:92) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättsförordningen).

De nya föreskrifterna föreslås träda i kraft den 1 juli 2021, samtidigt som lagändringarna. Fastighetsmäklarinspektionens

föreskrifter och allmänna råd (KAMFS 2019:1 och KAMFS 2020:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism kommer i samband med att de nya föreskrifterna träder i kraft upphöra att gälla.

¹ Europaparlamentets och rådets direktiv nr (EU) 2015/849 av den 20 maj 2015 om åtgärder för att förhindra att det finansiella systemet används för penningtvätt eller finansiering av terrorism, om ändring av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 648/2012 och om upphävande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/60/EG och kommissionens direktiv 2006/70/EG.

² Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2018/843 av den 30 maj 2018 om ändring av direktiv (EU) 2015/849 om åtgärder för att förhindra att det finansiella systemet används för penningtvätt eller finansiering av terrorism, och om ändring av direktiven 2009/138/EG och 2013/36/EU.

2021-03-10

Innehåll

Sammanfattning	1
1 Utgångspunkter.....	4
1.1 Målet med regleringen.....	4
1.2 Regleringsalternativ	5
1.3 Fastighetsmäklarinspektionens bemyndigande	5
1.4 Överensstämmelse med skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till EU	5
2 Motivering och överväganden	6
2.1 Den allmänna riskbedömningen	6
2.2 Rutiner och riktlinjer	8
2.3 Riskbedömning i varje kundrelation.....	8
2.4 Mäklarföretagets anställda, uppdragstagare och andra som på liknande grund deltar i verksamheten.....	9
2.5 Lämplighetsprövning av anställda	9
2.6 Utbildning av anställda	11
2.7 Skydd mot hot, hämnd eller andra fientliga åtgärder	12
2.8 Kontroll av fysiska personer på distans	13
2.9 Kontroll av den verkliga huvudmannens identitet.....	14
2.10 Förenklade åtgärder för kundkännedom.....	14
2.11 Intern kontroll	14
2.12 Allmänna råd.....	15
3 Förslagets konsekvenser	15
3.1 Regleringens påverkan på verksamhetsutövarna i andra avseenden	15
3.2 Konsekvenser för samhället och konsumenterna	15
3.3 Konsekvenser för Fastighetsmäklarinspektionen.....	16
3.4 Kostnader för mäklarföretagen	16
3.5 Regelbunden utvärdering av den allmänna riskbedömningen samt rutiner och riktlinjer.....	17
3.6 Dokumentationen av utbildningsinsatser	18
3.7 Särskild hänsyn till små företag.....	18
3.8 Påverkan på konkurrensförhållandena	18
4 Tidpunkt för ikraftträdande samt behov av informationsinsatser	19

2021-03-10

1 Utgångspunkter

1.1 Målet med regleringen

Penningtvätt handlar om att dölja sambandet mellan pengar eller annan egendom och brott. Problemet med att kriminella medel på olika sätt integreras i den legala ekonomin är såväl nationellt som internationellt. För Sveriges del kan det leda till omfattande negativa konsekvenser för landets säkerhet och ekonomi. Vad gäller finansiering av terrorism kan även mycket små belopp orsaka stor skada.

EU:s regelverk om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism bygger till stor del på rekommendationer och tolkningsnoter från Financial Action Task Force (FATF), en mellanstatlig organisation där Sverige varit medlem sedan år 1990. FATF antog år 2012 reviderade rekommendationer med tolkningsnoter, som ligger till grund för det fjärde penningtvättsdirektivet. Direktivet har införts i svensk rätt huvudsakligen genom den nya penningtvättslagen. FATF utvärderar sina medlemmar löpande för att säkerställa att de följer standarderna.

Syftet med penningtvättslagen och det bakomliggande direktivet är att förhindra att näringsverksamheter utnyttjas för penningtvätt och finansiering av terrorism. Samtidigt ska verksamhetsutövarnas möjlighet att driva en effektiv verksamhet inte påverkas i onödan. En avvägning mellan dessa intressen förutsätter ett riskbaserat förhållningssätt, vilket innebär att åtgärderna mot penningtvätt och finansiering av terrorism ska stå i proportion till riskerna i den egna verksamheten.

Fastighetsmäklarinspektionen föreslår nya föreskrifter om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Riksdagen kommer inom kort att besluta att fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska upphävas och ersättas med en ny fastighetsmäklarlag. Den nya fastighetsmäklarlagen ska omfatta både fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag. Både fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag ska stå under Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn och omfattas av penningtvättslagen. Bedömningen är att de svenska mäklarföretagen måste omfattas av penningtvätsreglerna för att uppnå syftet med det fjärde penningtvättsdirektivet.

1 maj 2018 antogs ändringsdirektivet som omfattar hyresförmedlare, men endast ifråga om transaktioner för vilka månadshyran uppgår till eller överstiger 10 000 euro. Det kommer därför att införas en ny registreringskategori för mäklare som förmedlar hyresrätter med en

2021-03-10

månadshyra på 10 000 euro eller mer. Denna kategori kommer att benämnas fastighetsmäklare med särskild registrering för hyresförmedlare. Den nya registreringskategorin för mäklare är nödvändig bland annat för att svensk rätt ska motsvara de krav som ställs i ändringsdirektivet. En mäklare med särskild registrering för hyresförmedlare ska, i likhet med vad som gäller för mäklare med fullständig registrering, omfattas av penningtvättslagen i egenskap av verksamhetsutövare och stå under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen.

Direktivet ska tillämpas på fysiska och juridiska personer som utövar yrkesmässig verksamhet som fastighetsmäklare (artikel 2.1.3 d). Juridiska personer, som har anställda mäklare med fullständig registrering, har ett ansvar som följer av 2 kap. 16 § första stycket penningtvättslagen.

1.2 Regleringsalternativ

Fastighetsmäklarinspektionens förslag till nya föreskrifter innebär i huvudsak en anpassning till direktivet, ändringsdirektivet och de föreslagna ändringarna i penningtvättslagen samt en anpassning till en ny fastighetsmäklarlag. Dessa anpassningar kan bara göras genom att ta fram nya föreskrifter. Det finns därför inte något regleringsalternativ.

1.3 Fastighetsmäklarinspektionens bemyndigande

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter på de områden som anges i 8 kap. 1 § penningtvättslagen. I 18 § förordningen (2009:92) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättsförordningen) framkommer Fastighetsmäklarinspektionens bemyndigande att meddela föreskrifter.

1.4 Överensstämmelse med skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till EU

Fastighetsmäklarinspektionens förslag till föreskrifter och allmänna råd utgår från penningtvättslagen, som i sin tur bygger på direktivet och ändringsdirektivet. Penningtvättslagen går i vissa fall utöver de skyldigheter som följer av direktivet och ändringsdirektivet. Direktiven, som är minimidirektiv, syftar till att ytterligare effektivisera de rättsliga åtgärderna mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Fastighetsmäklarinspektionens förslag kompletterar och förtydligar de krav som ställs enligt penningtvättslagen. Fastighetsmäklarinspektionen gör bedömningen att de föreslagna föreskrifterna och allmänna råden bidrar till

2021-03-10

att förverkliga syftet med direktivet och ändringsdirektivet samt att regleringen därför överensstämmer med Sveriges skyldigheter med anledning av anslutningen till EU.

2 Motivering och överväganden

Under detta avsnitt redogör Fastighetsmäklarinspektionen för de föreslagna föreskrifterna och skälen för dessa.

Med anledning av att den nya fastighetsmäklarlagen och ändringarna i penningtvättslagen ska träda i kraft den 1 juli 2021 görs följande förslag till nya föreskrifter och allmänna råd om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

En fastighetsmäklare med fullständig registrering är i dag verksamhetsutövare enligt penningtvättslagen och är skyldig att följa den lagen. Om en verksamhetsutövare som är en fysisk person driver sin verksamhet som anställd hos en juridisk person, ska vissa av penningtvättslagens krav gälla den juridiska personen (2 kap. 16 § första stycket penningtvättslagen). Det innebär att om ett fastighetsmäklarföretag som är en juridisk person har anställda fastighetsmäklare med fullständig registrering, ska företaget göra en bedömning av hur de produkter och tjänster som tillhandahålls i verksamheten kan utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism och hur stor risken är för att detta sker (allmän riskbedömning). Företaget ska också ha rutiner och riktlinjer avseende sina åtgärder för kundkännedom, övervakning och rapportering samt för behandling av personuppgifter. Det finns också krav på att företaget ska se till att anställda får relevant utbildning och information. Företaget ska även skydda dem från hot, hämnd och andra fientliga åtgärder till följd av att de fullgör verksamhetsutövarens skyldigheter enligt lagen. Det finns vidare ett förbud mot att verksamhetsutövaren utsätter dem för repressalier för att de informerar polisen om misstänkt penningtvätt eller finansiering av terrorism. Slutligen finns det krav på intern kontroll.

Därutöver har vissa redaktionella förändringar föreslagits i syfte att göra föreskrifterna mer lättbegripliga.

2.1 Den allmänna riskbedömningen

Fastighetsmäklarinspektionen inför bestämmelser om den allmänna riskbedömningen i 4 och 5 §§ föreskrifterna.

2021-03-10

Den nya penningtvättslagen ställer krav på mäklarföretagen och fastighetsmäklarna att göra en bedömning av hur de produkter och tjänster som erbjuds i verksamheten kan utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism och hur stor risken är för att detta sker. Bestämmelserna om mäklarföretagets allmänna riskbedömning av verksamheten finns i 2 kap. 1 och 2 §§ penningtvättslagen. Enligt bestämmelserna ska mäklarföretaget särskilt beakta vilka slags produkter och tjänster som tillhandahålls, vilka kunder och distributionskanaler som finns och vilka geografiska riskfaktorer som föreligger. Hänsyn ska också tas till uppgifter som kommer fram vid verksamhetsutövarens rapportering av misstänkta aktiviteter och transaktioner samt till information om tillvägagångssätt för penningtvätt och finansiering av terrorism och andra relevanta uppgifter som myndigheter lämnar. Omfattningen av den allmänna riskbedömningen ska bestämmas med hänsyn till verksamhetsutövarens storlek och art och de risker för penningtvätt eller finansiering av terrorism som kan antas föreligga. Riskbedömningen ska utformas så att den kan ligga till grund för verksamhetsutövarens rutiner, riktlinjer och övriga åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Den allmänna riskbedömningen ska dokumenteras och hållas uppdaterad.

För att riskbedömningen ska bli fullständig och korrekt är det viktigt att mäklarföretaget analyserar alla relevanta faktorer i verksamheten. Mäklarföretaget måste därför bland annat göra en analys av vilka olika typer av kunder som verksamheten har. I analysen av kunderna bör det exempelvis utredas om fysiska och juridiska personer kan medföra olika risker och risknivåer samt om riskbilden förändras beroende på kundens ekonomiska situation eller den bransch kunden verkar i. Olika kundkategorier kan innebära olika risker. Vilket geografiskt område mäklarens kunder och förmedlingsobjekt finns i kan också påverka bedömningen av risken för att verksamheten utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism. Även andra faktorer än de som nämnts här kan påverka risken. Sådana faktorer ska analyseras och beaktas i riskbedömningen av verksamheten.

Fastighetsmäklarinspektionen inför bestämmelser om en skyldighet för mäklarföretagen att utvärdera den allmänna riskbedömningen regelbundet, minst en gång per år och uppdatera den vid behov. Om det sker väsentliga förändringar av marknaden eller andra relevanta omvärldsfaktorer ska riskbedömningen alltid utvärderas i samband med detta. Detsamma gäller om mäklarens verksamhet inriktas mot nya eller väsentligt förändrade tjänster och geografiska områden. I dessa fall är det inte tillräckligt att

2021-03-10

invänta den årliga utvärderingen. Vad som avses med väsentlig förändring får bedömas i varje enskilt fall.

Fastighetsmäklarinspektionen gör även en redaktionell förändring i den aktuella föreskriften för att göra den mer lättbegriplig. I 5 § andra stycket omformuleras sista meningen från "Fastighetsmäklaren ska dokumentera datumet för utvärderingen av den allmänna riskbedömningen. Av dokumentationen ska det också framgå när den senast uppdaterades" till "Fastighetsmäklaren ska dokumentera datumet för utvärderingen och den eventuella uppdateringen av den allmänna riskbedömningen."

2.2 Rutiner och riktlinjer

Fastighetsmäklarinspektionen inför bestämmelser om rutiner och riktlinjer i 8-11 §§ i föreskrifterna.

Bestämmelsen i 8 § föreskrifterna hänvisar till de lagbestämmelser som ställer krav på rutiner och riktlinjer. Därutöver finns det i 9 § föreskrifterna hänvisningar till föreskrifternas bestämmelser om rutiner för kundkännedom samt rutiner för bevarande av handlingar och uppgifter.

Bestämmelsen i 10 § föreskrifterna gäller endast för mäklarföretagen. Paragrafen hänvisar till föreskrifternas bestämmelser om lämplighetsprövning, utbildning och skydd av anställda. Paragrafen hänvisar också till föreskrifternas bestämmelser om rutiner för intern kontroll av regelefterlevnaden.

I 11 § föreskrifterna införs en bestämmelse om att fastighetsmäklarna och mäklarföretaget ska utvärdera sina rutiner och riktlinjer regelbundet, minst en gång per år, och att de ska uppdateras vid behov.

Det har även skett en redaktionell förändring i den aktuella föreskriften för att göra den mer lättbegriplig. Sista meningen omformuleras från "Fastighetsmäklaren ska dokumentera datumet för utvärderingen av rutinerna. Av dokumentationen ska det också framgå när de senast uppdaterades" till "Fastighetsmäklaren ska dokumentera datumet för utvärderingen och den eventuella uppdateringen av rutinerna."

2.3 Riskbedömning i varje kundrelation

Fastighetsmäklarinspektionen har bemyndigande att meddela föreskrifter om riskklassificering av kunder.

Fastighetsmäklarinspektionen inför en bestämmelse om att riskklassificeringen av varje kundrelation ska dokumenteras.

2021-03-10

Fastighetsmäklaren måste bedöma risken för penningtvätt och finansiering av terrorism i varje kundrelation. Det är viktigt att denna riskbedömning blir korrekt eftersom den avgör omfattningen av de åtgärder som fastighetsmäklaren ska vidta. En felaktig riskbedömning kan innebära att fastighetsmäklaren inte vidtar tillräckliga åtgärder, vilket medför att kundkännedom inte uppnås. Fastighetsmäklarinspektionen föreslår därför att det införs en bestämmelse i 7 § föreskrifterna där det framgår ett krav att dokumentera riskklassificeringen av kunden samt grunderna för denna. Detta leder dessutom till att Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn underlättas om det tydligt framgår på vilka grunder fastighetsmäklarna har kommit fram till sin riskklassificering av kunden.

2.4 Mäklarföretagets anställda, uppdragstagare och andra som på liknande grund deltar i verksamheten

Fastighetsmäklarinspektionen har gjort bedömningen att uppdragstagare och de som på liknande grund deltar i verksamheten inte omfattas av arbetstagarbegreppet. Detta med anledning av att det avser personer som bland annat är inhyrda från ett bemanningsföretag för att arbeta hos verksamhetsutövaren och praktikanter som deltar i arbetet som en del av sin utbildning (prop. 2016/17:173 s. 219). Arbetstagarbegreppet i lagen anses därför inte inkludera uppdragstagare och andra som på liknande grund deltar i verksamheten.

Fastighetsmäklarinspektionen har bemyndigande att meddela föreskrifter om lämplighetsprövning, utbildning av anställda och skydd av anställda i verksamheten.

2.5 Lämplighetsprövning av anställda

Fastighetsmäklarinspektionen inför en bestämmelse om lämplighetsprövning av anställda i 12 § föreskrifterna.

I bestämmelsens första stycke görs en hänvisning till 2 kap. 13 § penningtvättslagen, där det anges att mäklarföretaget ska ha rutiner för att säkerställa lämpligheten hos anställda. I det andra stycket anges att verksamhetsutövarens rutiner och riktlinjer ska säkerställa att kontrollen av lämpligheten är proportionerlig i förhållande till personens arbetsuppgifter och funktion samt den allmänna riskbedömningen av verksamheten.

Fastighetsmäklarinspektionen är av den uppfattningen att lämplighetsprövningen avser en persons bakgrund. Av förarbetena till 2

2021-03-10

kap. 13 § penningtvättslagen framgår att verksamhetsutövare ska ha rutiner för bakgrundskontroll av personal (artikel 8.4 a i direktivet). Kravet avseende bakgrundskontroll utvecklas inte ytterligare i direktivet. Motsvarande krav finns i tolkningsnoten till rekommendation 18 i Fatfs standarder, enligt vilken verksamhetsutövare ska ha procedurer för att säkerställa en hög standard hos de anställda. Det kan konstateras att penningtvättslagen omfattar verksamhetsutövare med olika storlek, inriktning och förutsättningar. Anställda m.fl. har olika bakgrund, förutsättningar och arbetsuppgifter. Det är därför inte möjligt eller önskvärt att i penningtvättslagen fastställa en viss nivå eller standard som anställda m.fl. måste hålla. Målet med rutiner för bakgrundskontroller bör dock vara att det säkerställs att en person är lämplig för de uppgifter som personen i fråga förutsätts göra. Att bedöma en persons lämplighet för de tilltänkta arbetsuppgifterna är i praktiken det som ett normalt anställningsförfarande syftar till. Underlaget för lämplighetsbedömningen behöver därför i normalfallet inte vara annat än sådana intyg, betyg, referenser, intervjuer m.m. som en arbetsgivare normalt använder för att besluta i ett anställningsärende. Det framgår även att kravet på rutiner för bakgrundskontroll av anställda m.fl. inte ska uppfattas som ett krav på att begära att arbetstagare ska visa upp ett utdrag ur belastningsregistret. Frågan om vilka verksamhetsutövare som skulle kunna begära att belastningsregisterutdrag visas har inte hanterats i utredningen (prop. 2016/17:173 s. 219).

Bestämmelsen i 12 § i föreskrifterna har för avsikt att framhålla betydelsen av att en arbetsgivare inte ska gå utöver vad som är nödvändigt för att kontrollera lämpligheten av sina anställda. Syftet med proportionalitetsbedömningen är att skydda anställdas personliga integritet. Utgångspunkten är att verksamhetsutövaren inte ska behöva begära utdrag från belastningsregistret för att uppfylla kravet på lämplighetsprövning av anställda och uppdragstagare.

Mot bakgrund av ovanstående anser dock Fastighetsmäklarinspektionen att mäklarföretaget i samband med lämplighetsprövningen bör beakta om fastighetsmäklaren har meddelats en disciplinär påföljd. Fastighetsmäklarinspektionen inför därmed Allmänna råd till den aktuella föreskriften om att mäklarföretaget vid lämplighetsprövningen bör beakta om fastighetsmäklaren har meddelats en disciplinär påföljd.

2021-03-10

2.6 Utbildning av anställda

Fastighetsmäklarinspektionen inför en bestämmelse i 13 § föreskrifterna om utbildning av och information till anställda.

Bestämmelser om utbildning och information till anställda finns i 2 kap. 14 § penningtvättslagen. I lagparagrafen uppges att de anställda fortlöpande ska få relevant utbildning och information för att kunna fullgöra skyldigheterna enligt lagen. Innehållet i utbildningen ska enligt lagbestämmelsen åtminstone avse relevanta delar av innehållet i gällande regelverk, verksamhetsutövarens allmänna riskbedömning, rutiner och riktlinjer samt information som ska underlätta för dessa personer att upptäcka misstänkt penningtvätt och finansiering av terrorism.

Bestämmelsen i 13 § föreskrifterna ställer krav på mäklarföretaget att utbildningen och informationen ska utformas utifrån de risker som mäklarföretaget har identifierat i verksamheten. Utbildningen ska även justeras på ett lämpligt sätt när den allmänna riskbedömningen uppdateras eller ändras.

Bestämmelsen har också kompletterats med ett krav att utbildningens innehåll och frekvens ska också anpassas utifrån den anställdes arbetsuppgifter och funktion i frågor som rör penningtvätt och finansiering av terrorism. De anställda ska också informeras om trender, mönster och tillvägagångssätt samt annan information som är relevant för att förhindra penningtvätt och finansiering av terrorism.

Innehållet i och omfattningen av utbildningen kan inte exakt definieras i penningtvättslagen. Detta följer av att behovet av utbildning och vad som är relevant för en viss person i hög grad är beroende av verksamhetens art, omfattning och personens arbetsuppgifter. Verksamhetsutövarna ska vidta åtgärder som står i proportion till deras risker, typ och storlek, så att deras anställda är medvetna om gällande bestämmelser som antagits enligt direktivet, inbegripet relevanta krav på skydd av personuppgifter (artikel 46.1 i penningtvättsdirektivet). I artikeln anges också att anställda ska delta i fortlöpande utbildningsprogram som ska hjälpa dem att känna igen transaktioner som kan vara kopplade till penningtvätt eller finansiering av terrorism. Företagen ska också ge de anställda vägledning om hur de ska handla i sådana fall (Prop. 2016/17:173 s. 221 och 222).

I förarbetena till 2 kap. 14 § penningtvättslagen uttrycks även att anställda ska få löpande information som underlättar för dem att identifiera misstänkt penningtvätt eller finansiering av terrorism. Detta kan exempelvis

2021-03-10

avse typologirapporter och annan information som tillhandahålls av tillsynsmyndigheter eller andra myndigheter samt sådan information som verksamhetsutövare får tillgång till vid rapportering av misstänkt penningtvätt eller finansiering av terrorism (prop. 2016/17:173 s. 518).

Fastighetsmäklarinspektionen inför även en bestämmelse i 14 § föreskrifterna att den utbildning som har genomförts ska dokumenteras. Av dokumentationen ska det framgå utbildningens innehåll, namnen på deltagarna samt datumet för utbildningen. Dokumentationen är väsentlig både för mäklarföretaget och tillsynsmyndigheten.

2.7 Skydd mot hot, hämnd eller andra fientliga åtgärder

Fastighetsmäklarinspektionen inför en bestämmelse om skydd av anställda i 15 § föreskrifterna.

Fastighetsmäklarinspektionens bemyndigande omfattar den del av 2 kap. 15 § penningtvättslagen som avser skydd av anställda. Personer som arbetar med frågor om penningtvätt och finansiering av terrorism kan riskera att utsättas för hot eller fientliga åtgärder. Det kan exempelvis vara hot från en kund i samband med kundkännedomsåtgärder då ingående och obekväma frågor kan behöva ställas till kunden. Även vid rapporteringen till Polismyndigheten om misstänkt penningtvätt eller finansiering har skett kan det förekomma hotfulla situationer, exempelvis om verksamhetsutövaren nekat kunden att utföra en transaktion (jfr prop. 2016/17:173 s. 223).

Hämndåtgärder omfattas också av uttrycket fientliga åtgärder. För att klargöra att ändringsdirektivets krav är uppfyllda framgår det i lagparagrafen att skyddet även avser hämndåtgärder (se prop. 2018/19:150 s. 41).

Med en hänvisning till 2 kap. 15 § penningtvättslagen anges det i 15 § i föreskrifterna att mäklarföretaget regelbundet ska identifiera, granska och analysera vilka hot, hämnd eller andra fientliga åtgärder som kan uppkomma mot anställda som deltar i verksamheten. Av den föreslagna bestämmelsen framgår även att mäklarföretaget ska använda slutsatserna från analysen för att uppdatera de rutiner som ska finnas för fysiskt skydd och förbud mot repressalier. Omfattningen av rutinerna ska utgå från innehållet i mäklarföretagets allmänna riskbedömning, hotbild, verksamhetens art och liknande omständigheter.

En förutsättning att verksamhetsutövaren vill och vågar anmäla samt rapportera misstänkta aktiviteter och transaktioner är att det ska finnas ett

2021-03-10

effektivt system mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Om anställda, uppdragstagare och andra som på liknande grund deltar i verksamheten hos verksamhetsutövaren inte vågar uppfylla dessa skyldigheter till följd av rädsla för hot eller andra repressalier uppfyller penningtvättslagen inte sitt syfte. I fjärde penningtvättsdirektivet utökas omfattningen av kravet på att skydda anställda m.fl. hos verksamhetsutövare se prop. 2016/17:173 s. 222).

Enligt penningtvättslagen ska verksamhetsutövare ha rutiner och vidta de åtgärder i övrigt som behövs för att skydda anställda, uppdragstagare och andra som på liknande grund deltar i verksamheten från hot eller fientliga åtgärder till följd av att de fullgör verksamhetsutövarens skyldigheter. Verksamhetsutövaren får inte utsätta en anställd, uppdragstagare eller annan som på liknande grund deltar i verksamheten för repressalier på grund av att denne har informerat om misstänkt penningtvätt eller finansiering av terrorism, internt eller till Finanspolissektionen vid Polismyndigheten (2 kap. 15 § penningtvättslagen).

Som repressalier räknas bl.a. sådana mer ingripande åtgärder som uppsägning, avskedande och omplaceringar. Även fråntagande av arbetsuppgifter, orimligt hög arbetsbelastning, försämrade förmåner, andra negativa förändringar av anställningsförhållandena, trakasserier, oberättigat dåliga vitsord, tillrättavisande utskällningar och utfrysning på arbetsplatsen omfattas (se prop. 2016/17:173 s. 519).

2.8 Kontroll av fysiska personer på distans

I Fastighetsmäklarinspektionens nuvarande Allmänna råd till 17 § föreskrifterna görs ett par redaktionella ändringar för att göra den mer lättbegriplig. I första stycket sista meningen ändras meningen från "Fastighetsmäklaren jämför sedan kundens namnteckning i uppdragsavtalet eller överlåtelsehandlingarna mot den vidimerade kopian till "Fastighetsmäklaren jämför sedan kundens namnteckning i identitetskopian med namnteckningen i uppdragsavtalet, eller fullmakten mot den vidimerade kopian." Fastighetsmäklarinspektionen gör även en redaktionell ändring i andra stycket tredje meningen. Ordet "befinner" sig inom EU/EES ändras till "bosatt" inom EU/EES. En redaktionell ändring görs även i tredje stycket första meningen. Ordet "befinner" sig i ett land ändras till "bosatt" i ett land.

2021-03-10

2.9 Kontroll av den verkliga huvudmannens identitet

Fastighetsmäklarinspektionen gör en redaktionell ändring i 21 § föreskrifterna för att göra den mer lättbegriplig. Ett tillägg i föreskriften görs som innebär att fastighetsmäklaren ska kontrollera den verkliga huvudmannens identitet genom kontroll av en identitetshandling. Det har även införts en hänvisning till 16 och 17 §§ i föreskrifterna.

I Fastighetsmäklarinspektionens Allmänna råd till 20-22 §§ föreskrifterna införs nu omständigheter som mäklaren bör beakta för att få tillräcklig kännedom om kunden för att kunna ta ställning i frågan om det finns en verklig huvudman, fysisk person. För fysiska personer rör det sig i första hand om så kallade bulvanfall.

2.10 Förenklade åtgärder för kundkännedom

I Fastighetsmäklarinspektionens nuvarande allmänna råd till 23 § sista punkten anges som förenklad åtgärd "minskad frekvens och intensitet för granskning av transaktioner, exempelvis så att granskning endast behöver göras vid transaktioner över vissa beloppsgränser." Den aktuella punkten tas bort med anledning av att det inte är så vanligt förekommande att fastighetsmäklarna har flera transaktioner då affärsrelationerna normalt sett är kortvariga.

2.11 Intern kontroll

Fastighetsmäklarinspektionen inför bestämmelser om rutiner och riktlinjer samt funktioner för intern kontroll i 28-29 §§ i föreskrifterna.

I 28 § i föreskrifterna görs en hänvisning till 6 kap. 1 och 2 §§ penningtvättslagen, som gäller rutiner och riktlinjer samt funktioner för intern kontroll. Funktionerna för intern kontroll enligt 6 kap. 2 § samma lag ska utses av mäklarföretaget när det är motiverat med hänsyn till verksamhetens storlek och art.

De mäklarföretag som står under Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn har verksamheter som varierar i storlek. Mot denna bakgrund anser Fastighetsmäklarinspektionen att det inte är lämpligt att föreskriva att de funktioner som anges i penningtvättslagen alltid behöver utses i verksamheter av en viss storlek.

I 29 § i föreskrifterna tydliggörs istället vilka omständigheter som verksamhetsutövaren bland annat ska ta hänsyn till vid sin bedömning av om det är motiverat med de funktioner som anges i lagen.

2021-03-10

Fastighetsmäklarinspektionen gör bedömningen att flera av de berörda mäklarfirmorna inte är av sådan storlek och art att det är motiverat att utse de funktioner för intern kontroll som anges i 6 kap. 2 § penningtvättslagen. Det är dock viktigt att samtliga mäklarfirmor har en intern ansvarsfördelning för att säkerställa att skyldigheterna enligt penningtvättslagen och Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter uppfylls.

2.12 Allmänna råd

Fastighetsmäklarinspektionen har valt att införa allmänna råd på vissa ställen i föreskrifterna där det har ansetts lämpligt. Allmänna råd är enligt 1 § författningssamlingsförordningen (1976:725) sådana generella rekommendationer om tillämpningen av en författning som anger hur någon kan eller bör handla i ett visst hänseende. De skiljer sig från föreskrifter genom att de inte är bindande för vare sig myndigheter eller enskilda. De allmänna råden utmärks genom att de är skrivna med kursiv stil.

3 Förslagets konsekvenser

3.1 Regleringens påverkan på verksamhetsutövarna i andra avseenden

Fastighetsmäklarinspektionen har gjort bedömningen att föreskrifterna inte påverkar mäklarfirmorna i andra avseenden än vad som redovisats i denna konsekvensutredning.

3.2 Konsekvenser för samhället och konsumenterna

Penningtvätsregelverket innebär en utökad kontroll och administrativ börda på samhället. Syftet med regelverket är att motverka och förhindra penningtvätt och finansiering av terrorism, vilket är företeelser som allvarligt skadar det svenska samhällssystemet och näringslivet. Åtgärder som syftar till att effektivisera bekämpningen av dessa företeelser gynnar därför samhället.

Konsumenterna, det vill säga verksamhetsutövarnas kunder, kommer att påverkas av regelverket genom en ökad kontroll, uppföljning och granskning. Dessutom kan priserna komma att öka med anledning av att verksamhetsutövarna belastas med ökade administrativa kostnader, vilket slutligen kan komma att betalas av deras kunder.

2021-03-10

Fastighetsmäklarinspektionen har dock gjort bedömningen att de bestämmelser som kan medföra ökade kostnader för och kontroll av konsumenterna förtydligar de krav som ställs enligt penningtvättslagen. Fastighetsmäklarinspektionen anser att de förändringar föreskrifterna innebär för samhället och konsumenterna är proportionerliga och förenliga med ett riskbaserat förhållningssätt.

3.3 Konsekvenser för Fastighetsmäklarinspektionen

Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter och allmänna råd kommer att innebära en ökning i tillsynsarbetet för att kontrollera om mäklarföretagen eller fastighetsmäklarna med särskild registrering som hyresförmedlare som står under Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn följer kraven enligt penningtvätsregelverket.

Det kommer leda till att nya riskbaserade processer och tillsynsmetoder, som omfattar de nya tillsynsobjekten kommer att behöva utvecklas. Det kommer även att kräva utökade informationsinsatser. Det riskbaserade förhållningssättet innebär att Fastighetsmäklarinspektionen kan nyttja sina resurser där riskerna för penningtvätt och finansiering av terrorism är som högst. Fastighetsmäklarinspektionen gör därför bedömningen att de nya föreskrifterna och allmänna råden kommer att kräva att Fastighetsmäklarinspektionens resurser på området utökas.

3.4 Kostnader för mäklarföretagen

Fastighetsmäklarinspektionen har valt att endast redogöra för konsekvenserna av de föreskrifter som kan innebära en kostnad för mäklarföretagen utöver vad som följer av lagen.

Fastighetsmäklarinspektionen har kommit fram till att det är tre bestämmelser som kan komma att medföra ytterligare kostnader för mäklarföretagen utöver vad som följer av lagen. Dessa bestämmelser avser kravet på regelbunden utvärdering minst en gång per år av den allmänna riskbedömningen enligt 5 § och av rutinerna och riktlinjerna enligt 11 § samt dokumentationen av utbildningsinsatser enligt 14 § i föreskrifterna.

Efter en avstämning med en av de större branschorganisationerna har Fastighetsmäklarinspektionen gjort bedömningen att utvärderingen av den allmänna riskbedömningen och rutinerna samt dokumentationen av utbildningsinsatserna i de flesta fall kommer att skötas av en registrerad fastighetsmäklare.

2021-03-10

Av betänkandet "Utökad tillsyn över fastighetsmäklarbranschen (SOU 2018:64) så framgår en beräknad timkostnad på 570 kr inklusive overheadkostnader och arbetsgivaravgifter för en registrerad fastighetsmäklare. Mot denna bakgrund bedömer Fastighetsmäklarinspektionen att de antaganden som har gjorts i SOU 2018:64 kan ligga till grund för beräkningen av mäklarföretagets kostnader.

3.5 Regelbunden utvärdering av den allmänna riskbedömningen samt rutiner och riktlinjer

I 5 § föreskrifterna anges att fastighetsmäklarföretaget ska utvärdera den allmänna riskbedömningen regelbundet, minst en gång per år och uppdatera den vid behov. Kravet går utöver lagkravet i 2 kap. 2 § penningtvättslagen. Där anges det endast att den allmänna riskbedömningen ska hållas uppdaterad.

På motsvarande sätt anges även i 11 § föreskrifterna att verksamhetsutövarna ska utvärdera sina rutiner och riktlinjer regelbundet, minst en gång per år, och uppdatera dem vid behov.

Bestämmelsen går också utöver lagkravet i 2 kap. 8 § penningtvättslagen, där det anges att rutinerna och riktlinjerna fortlöpande ska anpassas efter nya och förändrade risker för penningtvätt och finansiering av terrorism.

Bestämmelserna i 5 och 11 §§ föreskrifterna är nya i förhållande till mäklarföretagen och fastighetsmäklarna med särskild registrering för hyresförmedling.

Fastighetsmäklarinspektionen uppskattar att den årliga utvärderingen och eventuella uppdateringen av den allmänna riskbedömningen och verksamhetsutövarns rutiner och riktlinjer kommer att ta mellan två och fem timmar beroende på verksamhetens storlek och art.

Ett mäklarföretags administrativa kostnad relaterad till kraven på regelbunden utvärdering, minst en gång per år, uppskattas till mellan 1 140 kr och 2 850 kr per år, vilket är en löpande kostnad. Uppskattningen är beräknad på en kostnad om 570 kr per timme för en fastighetsmäklare ($570 * 2 = 1\,140$, $570 * 5 = 2\,850$).

Fastighetsmäklarinspektionen har bedömt att kravet på att den allmänna riskbedömningen samt rutinerna och riktlinjerna utvärderas regelbundet och minst en gång per år kommer att bidra till att mäklarföretagen får en bättre medvetenhet och kunskap om riskerna i verksamheten. Det innebär

2021-03-10

också att mäklarföretagen och fastighetsmäklarna utifrån den bedömda risken kan anpassa åtgärderna för att förhindra att verksamheten utnyttjas för penningtvätt och finansiering av terrorism.

3.6 Dokumentation av utbildningsinsatser

I 14 § föreskrifterna anges att fastighetsmäklarföretagen ska dokumentera genomförda utbildningar. Av dokumentationen ska det framgå vad utbildningen innehåller, namnen på deltagarna och datumet för utbildningen. Bestämmelsen går utöver penningtvättslagen, som inte reglerar dokumentation av utbildningsinsatser. För de berörda mäklarföretagen uppskattas en uppstartskostnad för arbetsinsatsen om en timme för att bestämma dokumentationens struktur. Därefter tillkommer en löpande kostnad motsvarande en arbetsinsats på uppskattningsvis två timmar per år.

Ett mäklarföretags initiala administrativa kostnad relaterad till kravet på dokumentation av genomförda utbildningsinsatser uppskattas till 570 kr. Därutöver tillkommer en löpande kostnad på uppskattningsvis 1 140 kr per år. Uppskattningen är beräknad på en kostnad om 570 kr per timme för en fastighetsmäklare ($570 * 1 = 570$, $570 * 2 = 1\,140$).

3.7 Särskild hänsyn till små företag

Bestämmelserna i föreskrifterna bygger på ett riskbaserat förhållningssätt, som innebär att omfattningen av åtgärderna ska anpassas utifrån olika riskfaktorer, däribland mäklarföretagens storlek och art. Mot denna bakgrund finner Fastighetsmäklarinspektionen att bestämmelserna är proportionerliga även i förhållande till små företag.

3.8 Påverkan på konkurrensförhållandena

Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter innebär utökade krav på mäklarföretagen i enlighet med vad som har redogjorts ovan under avsnitt 3.4. Såväl mindre som större mäklarföretag kommer att omfattas och stå under tillsyn. Förslagen kan väntas främja en sund konkurrens på marknaden med lika villkor. Fastighetsmäklarinspektionen gör dock bedömningen att föreskrifterna inte påverkar konkurrensförhållandena för berörda mäklarföretag i någon betydande omfattning.

2021-03-10

4 Tidpunkt för ikraftträdande samt behov av informationsinsatser

Det är av betydelse att Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter och allmänna råd om penningtvätt och finansiering av terrorism träder i kraft samtidigt som den nya fastighetsmäklarlagen och ändringarna i penningtvättslagen träder i kraft den 1 juli 2021. Föreskrifterna och de allmänna råden kommer därför att träda i kraft den 1 juli 2021. Genom föreskrifterna upphävs Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter och allmänna råd (KAMFS 2019:1 och KAMFS 2020:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Med anledning av den nya fastighetsmäklarlagen och ändringarna i penningtvättslagen gör Fastighetsmäklarinspektionen bedömningen att det finns ett stort behov av särskilda informationsinsatser till mäklarföretagen, fastighetsmäklarna med fullständig registrering och fastighetsmäklarna med särskild registrering som hyresförmedlare. För fastighetsmäklarna som har omfattats av regelverket sedan tidigare behöver informationen fokusera på vad som gäller i de fall mäklarna bedriver sin verksamhet som anställda i ett mäklarföretag. Informationen till mäklarföretagen och mäklarna med särskild registrering som hyresförmedlare behöver vara mer grundläggande. Fastighetsmäklarinspektionen genomför löpande informationsinsatser genom bland annat nyhetsbrev, branschmöten och information på webbplatsen www.fmi.se.