

## Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism;

KAMFS 2013:5

Utkom från trycket  
den 30 maj 2013

beslutade den 26 april 2013.

Fastighetsmäklarinspektionen föreskriver<sup>1</sup> följande med stöd av 18 § förordningen (2009:92) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

### Tillämpningsområde och definitioner

**1 §** Dessa föreskrifter ska tillämpas av fysiska personer som bedriver verksamhet som fastighetsmäklare med fullständig registrering enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666).

**2 §** I dessa föreskrifter används samma definitioner som i 1 kap. 5 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, om inte annat anges.

I föreskrifterna betyder kund dels fastighetsmäklarens uppdragsgivare, dels uppdragsgivarens motpart i affären.

### Riskbaserat förhållningssätt

**3 §** Fastighetsmäklaren ska bedöma risken för att den egna verksamheten i det enskilda förmedlingsuppdraget utnyttjas för penningtvätt och finansiering av terrorism. Vid riskbedömningen ska fastighetsmäklaren beakta information från relevanta nationella och internationella organisationer, myndigheter och andra organ om trender, mönster och metoder som kan användas vid penningtvätt och finansiering av terrorism. Riskbedömningen ska göras på lämpligt sätt med hänsyn till verksamhetens storlek och komplexitet, kunder samt andra för verksamheten relevanta faktorer såsom geografiskt område. Fastighetsmäklaren ska under förmedlingsuppdraget löpande se över och uppdatera riskbedömningen.

Riskbedömningen ska i enlighet med 2 kap. 1 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism ligga till grund för omfattningen av de åtgärder som fastighetsmäklaren vidtar för att uppnå kundkännedom.

---

<sup>1</sup> Jfr Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/60/EG av den 26 oktober 2005 om åtgärder för att förhindra att det finansiella systemet används för penningtvätt och finansiering av terrorism (EUT L 309, 25.11.2005 s. 15, Celex 32005L0060), senast ändrat genom Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/78/EU (EUT L 331, 15.12.2010, s. 120, Celex 32010L0078) samt kommissionens direktiv 2006/70/EG av den 1 augusti 2006 om tillämpningsföreskrifter för Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/60/EG med avseende på definitionen av person i politiskt utsatt ställning, samt tekniska kriterier för att kunna tillämpa lägre krav på kundkontroll och göra undantag på grund av finansiell verksamhet som drivs tillfälligt eller i mycket begränsad omfattning (EUT L 214, 4.8.2006 s. 29, Celex 32006L0070).

## **Riskbaserade rutiner**

**4 §** Enligt 5 kap. 1 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism ska verksamhetsutövare ha riskbaserade rutiner för att förhindra att verksamheten utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism och ska svara för att de anställda fortlöpande får den information och utbildning som behövs. Om en fysisk person som omfattas av 1 kap. 2 § lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism driver sin verksamhet som anställd hos en juridisk person, ska skyldigheten att upprätthålla rutiner gälla den juridiska personen. Den fastighetsmäklare som är enskild näringsidkare ska ha egna riskbaserade rutiner.

## **Grundläggande åtgärder för kundkännedom**

### **Kontroll av kundens identitet**

**5 §** Om kunden är en fysisk person och personligen närvarande ska fastighetsmäklaren kontrollera denna persons identitet genom dennas körkort, pass, identitetskort eller motsvarande identitetshandling som har utfärdats av en myndighet eller på något annat tillförlitligt sätt.

Om kunden saknar sådana identitetshandlingar kan identitetskontrollen utföras med ledning av andra tillförlitliga dokument som innehåller uppgifter om kundens namn och personnummer eller motsvarande.

Vid identitetskontrollen av en kund som inte är personligen närvarande ska fastighetsmäklaren följa bestämmelsen i 11 § om distanskund.

**6 §** Om kunden är en juridisk person ska fastighetsmäklaren kontrollera dess registreringsbevis. Registreringsbeviset får inte vara äldre än tre månader vid kontrollen.

Om det inte har utfärdats något registreringsbevis för den juridiska personen ska dess identitet kontrolleras genom andra motsvarande behörighetshandlingar eller mot externa register som innehåller uppgifter om den juridiska personens organisationsnummer, styrelse, firmatecknare eller motsvarande.

Identiteten hos den juridiska personens företrädare ska kontrolleras i enlighet med 5 §.

### **Kontroll av den verkliga huvudmannens identitet**

**7 §** Med verklig huvudman avses, vid tillämpning av 2 kap. 3 § första stycket 2 lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, den fysiska person som

1. ytterst och direkt eller indirekt äger mer än 25 procent av en juridisk person, eller har motsvarande rösträtt i den juridiska personens styrande organ eller liknande, utom beträffande företag vars överlåtbara värdepapper är upptagna till handel på en reglerad marknad eller på en motsvarande marknad utanför EES,

2. är en framtida förmånstagare till en stiftelses eller annan juridisk persons tillgångar, helt eller delvis, dock mer än 25 procent av tillgångarna, eller

3. i motsvarande omfattning kontrollerar eller utövar ett bestämmande inflytande över kunden.

Om det inte går att fastställa vilka fysiska personer som är framtida förmånstagare ska fastighetsmäklaren bedöma i vilka personers intresse den juridiska personens verksamhet bedrivs.

**8 §** Fastighetsmäklaren ska kontrollera vem som är verklig huvudman med ledning av offentliga register, relevanta och vederhäftiga uppgifter från kunden eller på något annat tillförlitligt sätt.

**9 §** Om fastighetsmäklaren bedömer att risken för penningtvätt eller finansiering av terrorism är hög ska ytterligare undersökningar göras av kundens ägarförhållanden och kontrollstruktur. Dessutom ska en identitetskontroll av den verkliga huvudmannen göras i enlighet med 5 §.

#### **Affärsförbindelsens syfte och art**

**10 §** Fastighetsmäklarens riskbedömning i det enskilda fallet ska ligga till grund för omfattningen av den information som ska inhämtas om affärsförbindelsens syfte och art enligt 2 kap. 3 § första stycket 3 lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

### **Skärpta åtgärder för kundkännedom**

#### **Distanskund**

**11 §** Vid identitetskontroll av en kund på distans ska fastighetsmäklaren utöver åtgärderna enligt 5–10 §§, inhämta uppgifter om kundens adress och en vidimerad kopia av kundens identitetshandling eller registreringsbevis. Om kunden saknar identitetshandling eller registreringsbevis, ska en motsvarande tillförlitlig, vidimerad handling som innehåller kundens namnteckning inhämtas. Fastighetsmäklaren ska jämföra kundens namnteckning mot den vidimerade kopian.

Om fastighetsmäklaren finner anledning till det utifrån riskbedömningen i det enskilda fallet, ska denna även säkerställa kundens identitet genom att

1. kontrollera uppgifterna mot externa register, annan dokumentation såsom bankintyg, intyg från notarius publicus eller motsvarande, eller
2. ha kontakt med kunden genom att skicka en bekräftelse till kundens folkbokföringsadress eller motsvarande.

#### **Person i politiskt utsatt ställning**

**12 §** Vid tillämpningen av 2 kap. 6 § tredje stycket 2 lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, avses med person i politiskt utsatt ställning en utomlands bosatt

1. stats- eller regeringschef, minister samt vice och biträdande minister,
2. parlamentsledamot,
3. domare i högsta domstolen, en konstitutionell domstol eller annat rättsligt organ på hög nivå vars beslut endast undantagsvis kan överklagas,
4. högre tjänsteman vid en revisionsmyndighet och en styrelseledamot i en centralbank,
5. ambassadör, ambassadörs ställföreträdare samt högre officer i försvarsmakten,
6. person som ingår i ett statsägt företags förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan.

En person med en sådan befattning på gemenskapsnivå eller internationell nivå som motsvarar första stycket 1–5, ska också anses vara en person i politiskt utsatt ställning.

**13 §** Med närmaste familjemedlem till en person som omfattas av 12 § avses en utomlands bosatt

1. maka, make eller en person som enligt nationell lag likställs med maka eller make till en person enligt 12 §,
2. barn till en person enligt 12 § och deras makar eller partners,
3. föräldrar till en person enligt 12 §.

**14 §** Med känd medarbetare till en person som omfattas av 12 § avses en utomlands bosatt

1. fysisk person som är känd verklig huvudman till samma juridiska person eller konstruktion som en person enligt 12 §,
2. fysisk person som är ensam verklig huvudman till en juridisk enhet eller konstruktion om vilken det är känt att den har upprättats till förmån för en person enligt 12 § första stycket,
3. fysisk person som på något annat sätt har haft en nära affärsförbindelse med en person enligt 12 § första stycket.

**15 §** Fastighetsmäklaren behöver endast beakta den information som han eller hon redan har eller som är allmänt känd för att avgöra om en person är i en politiskt utsatt ställning i egenskap av en känd medarbetare till en person som omfattas av 12 § vid tillämpningen av 2 kap. 6 § tredje stycket 2 lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

**16 §** Om det har gått mer än ett år sedan personen avslutade sin tjänst enligt 12 §, ska fastighetsmäklaren avgöra om det finns skäl att tillämpa de skärpta kraven på kundkännedom.

## **Dokumentation och bevarande av handlingar eller uppgifter**

**17 §** Det framgår av 2 kap. 13 § lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism att handlingar och uppgifter om åtgärder som har vidtagits för att uppnå kundkännedom ska bevaras i minst fem år från det att åtgärderna utfördes eller, i de fall då en affärsförbindelse har etablerats, från det att affärsförbindelsen upphörde.

De vidtagna åtgärderna för att uppnå kundkännedom ska dokumenteras. Det ska framgå av dokumentationen vilket datum respektive åtgärd vidtogs. De identitetshandlingar, registreringsbevis och andra handlingar som har använts för att kontrollera kundens och den verkliga huvudmannens identitet eller för att på något annat sätt uppnå kundkännedom ska dokumenteras genom kopia.

Dokumentationen ska – oavsett om den sker elektroniskt eller i pappersform – bevaras på ett säkert sätt, i förekommande fall med hänsyn till meddelandeförbudet i 3 kap. 4 och 5 §§ samt regleringen av registreringsfrågor i 4 kap. lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Uppgifterna och handlingarna som ingår i dokumentationen ska vara lätta att eftersöka och tydligt kopplade till varandra.

## **Uppgifts- och granskningskyldighet**

### **Granskning av transaktioner**

**18 §** Om en fastighetsmäklare finner skäl att anta att en transaktion utgör ett led i penningtvätt eller finansiering av terrorism ska mäklaren omgående granska transaktionen närmare.

Exempel på omständigheter och transaktioner som kan motivera en närmare granskning är

1. svårigheter att identifiera kunden,

2. svårigheter att identifiera bakomliggande intressen,
3. kontantbetalningar eller andra betalningar som är stora eller avvikande utifrån kundens eller kundkategorins normala beteende,
4. stort antal köp eller försäljningar under ett visst intervall som inte förefaller normala för den kunden eller kundkategorin,
5. köp eller försäljningar som inte kan förklaras utifrån vad som är känt om kundens ekonomiska ställning,
6. köp eller försäljningar som kan antas sakna legitimt motiv eller ekonomiskt syfte,
7. köp eller försäljningar vars geografiska destination avviker från kundens eller kundkategorins normala transaktionsmönster,
8. köp eller försäljningar där köpeskillingen inte står i rimlig proportion till förmedlingsobjektets marknadsvärde,
9. att kunden efterfrågar för kunden eller kundkategorin ovanliga objekt utan att någon tillfredsställande förklaring ges,
10. misstänkta bulvanförhållanden.

### **Uppgifter till Rikspolisstyrelsen**

**19 §** Fastighetsmäklaren ska lämna uppgifter om misstänkt penningtvätt eller finansiering av terrorism till Rikspolisstyrelsen på det sätt som Rikspolisstyrelsen anvisar.

**20 §** Fastighetsmäklaren ska dokumentera de transaktioner som granskats enligt 3 kap. 1 § första och andra styckena lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Av dokumentationen ska det särskilt framgå vilka transaktioner som lämnats till Rikspolisstyrelsen i enlighet med 3 kap. 1 § andra stycket lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Dokumentationen ska föras med hänsyn till meddelandeförbudet i 3 kap. 4 och 5 §§ samt regleringen av registreringsfrågor i 4 kap. lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

---

Denna författning träder i kraft den 1 juli 2013. Genom författningen upphävs Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (KAMFS 2009:2, FMN 2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

På Fastighetsmäklarinspektionens vägnar

EVA WESTBERG

Lotta Westerberg