



Fastighetsmäklarinspektionen
TRYGG FASTIGHETSFÖRMEDLING



Tematisk tillsyn

Kartläggning av mäklarföretags arbete mot penningtvätt



FMI:s tematiska tillsyn

Vad är tematisk tillsyn?

I den tematiska tillsynsmetoden väljer Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) ut en rättsfråga eller företeelse som myndigheten vill granska. Vi väljer själva ut vilka mäklare eller företag som ska granskas och fokuserar endast på den aktuella frågan.

Syftet med tematisk tillsyn kan vara att skynda på utvecklingen av praxis eller att precisera vad som utgör god fastighetsmäklarsed i en fråga. En tematisk tillsyn riktar sig mot fastighetsmäklarbranschen som helhet och omfattar flera mäklarföretag i syfte att få en bättre helhetsbild samt kunna identifiera gemensamma utmaningar, normer i branschen eller ett förbättringsbehov för branschen. Avsikten kan också vara att följa upp om tidigare tillsynsinsatser har fått effekt.

Tematisk tillsyn kan också användas när myndigheten har behov av att sammanställa fakta och praxis i en viss fråga. En sådan tematisk studie dokumenteras i en promemoria eller rapport. Resultatet kan användas till information om vad som är god fastighetsmäklarsed och när vi planerar vår tillsynsverksamhet.

FMI:s tillsynsansvar

FMI har tillsyn över de fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag som är skyldiga att vara registrerade enligt fastighetsmäklarlagen (2021:516). I tillsynen ska vi kontrollera att registrerade företag följer penningtvättslagen. Genom bemyndigande utfärdar vi även föreskrifter och allmänna råd gällande penningtvätt.¹

¹ 18 § förordning (2009:92) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Tillsynsåtgärder och sanktionsavgift

Vid en överträdelse av penningtvättsregelverket får FMI ingripa mot ett mäklarföretag genom att utfärda ett föreläggande om att göra rättelse eller, vid överträdelser som inte är ringa, besluta om sanktionsavgift.²

Vid en överträdelse som är allvarlig, upprepad eller systematisk får FMI återkalla registreringen för företaget. Om det är tillräckligt får vi istället meddela varning, vilken får förenas med en sanktionsavgift. Vid valet av ingripande ska vi bland annat ta hänsyn till hur allvarlig överträdelsen är, hur länge den har pågått och graden av ansvar.³

Beslut om bristande regelefterlevnad har resulterat i sanktionsavgifter för andra verksamhetsutövare. Ett exempel på detta är Spelinspektionen som i november 2018 beslutade att Casino Cosmopol brutit i sitt systematiska arbete för att motverka penningtvätt och finansiering av terrorism på samtliga områden som myndigheten granskat.⁴ Även andra myndigheter har utdelat sanktionsavgifter.⁵

² 7 kap. 11 § första stycket lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (PTL).

³ 7 kap. 13 § PTL.

⁴ Kammarrätten i Jönköping dom 2020- 12- 04 i mål nr 3333–19.

⁵ Se till exempel Kammarrätten i Stockholm dom 2021- 06-01 i mål nr 2311–21.

Innehåll

1. Inledande ord om penningtvätt	5
2. Sammanfattning	6
2.1 Resultat och slutsatser	6
3. Inledning.....	8
3.1 Syfte	8
3.2 Avgränsning och urval	8
3.3 Metod.....	8
4. Regelverk för penningtvätt.....	10
4.1 Penningtvättslagens syfte.....	11
4.2 Ett riskbaserat förhållningssätt	11
5. Penningtvätt i fastighetsaffärer.....	12
5.1 Mäklarföretagens skyldigheter enligt penningtvättslagen	13
5.2 Uppdelning av mäklarens och mäklarföretagens skyldigheter	14
6. FMI:s iakttagelser	15
6.1 Allmän riskbedömning.....	15
6.2 Rutiner och riktlinjer	19
6.3 Utbildning.....	26
6.4 Intern kontroll.....	29
7. Slutsats och vägen framåt	31

1. Inledande ord om penningtvätt

Kriminalitet påverkar vårt samhälle på många sätt. Kriminella hittar ständigt nya metoder för att begå brott, utnyttja välfärdssystemet och vinna fördelar på andra människors bekostnad. Brotten leder till att samhället och individer skadas. I kriminalitetens spår följer penningtvätten. En del av de pengar som skaffats genom brott används till att finansiera nya brott, medan andra delar används till konsumtion. För att kunna konsumera för pengar från brottsliga handlingar (brottsvinster) behöver pengarna placeras i det legala systemet. Det sker genom att svarta pengar tvättas till vita, det som kallas penningtvätt. De senaste decenniernas tekniska utveckling gör att pengar kan tvättas genom alltmer avancerade upplägg. Ekonomiska medel kan färdas över många bankkonton och landsgränser på kort tid. Det gör det mycket svårare för myndigheterna att utreda dessa brott. Det har därför blivit ännu viktigare att förhindra och försvåra att penningtvätt sker. Hur detta ska ske regleras i lagar och förordningar där vissa verksamhetsutövare är ålagda att vidta åtgärder och rapportera avvikelser. När det förebyggande arbetet mot penningtvätt blivit mer framgångsrikt inom en bransch behöver kriminella hitta nya sätt att tvätta pengar och ser sig då om efter andra branscher att utnyttja.

Fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag har en viktig roll i att förhindra och försvåra penningtvätt. Som det ser ut idag så är det en betydande risk att fastighetsmäklarbranschen blir utnyttjad för penningtvätt. Än så länge är det ont om vägledande praxis inom området och vår rapport visar att det finns brister i branschen när det kommer till kunskap om hur penningtvätt sker och hur kraven enligt penningtvättslagen ska uppfyllas. Fastighetsmäklarinspektionen noterar dock att det finns en god vilja att ta till sig den information som finns och att aktivt söka ny information och därmed ha goda intentioner att göra rätt.

Reglerna för verksamhetsutövers arbete mot penningtvätt är komplexa och omfattande. FMI:s intention är att hjälpa fastighetsmäklarbranschen för att vi tillsammans ska bli bättre på att arbeta mer effektivt mot penningtvätt. Det gör vi bland annat genom mer och bättre information till mäklarbranschen. Vi använder oss också av tillsyn och sanktionsavgifter för att därmed utveckla god sed på området.

Denna rapport vänder sig i första hand till dig i fastighetsmäklarbranschen som är ansvarig för området penningtvätt. Rapporten är också av intresse för fastighetsmäklare, andra myndigheter med flera.

2023-02-23

Fastighetsmäklarinspektionen

Annika Westin och Rudina Muliqi

2. Sammanfattning

FMI har genomfört en tematisk tillsyn för att få mer kunskap om hur fastighetsmäklarföretag tillämpar penningtvättslagen.

2.1 Resultat och slutsatser

I denna granskning har vi kommit fram till följande övergripande slutsatser.

- Det finns stora kunskapsbrister hos mäklarföretagen i fråga om
 - förståelse för penningtvättsregelverkets syfte och systematik
 - hur den praktiska tillämpningen av regelverket ska gå till
 - tillvägagångssätt för penningtvätt i fastighetsaffärer.
- Mäklarföretag behöver förbättra sin förståelse och kunskap på området genom
 - utbildning och information
 - uppföljning av anställda mäklares arbete mot penningtvätt
 - samverkan och samarbete med andra företag, branschorganisationer och FMI.

Ovanstående slutsatser grundas på följande

Av den tematiska tillsynen framgår att mäklarföretagen saknar en övergripande förståelse för penningtvättslagens innebörd och hur de olika åtgärderna påverkar varandra. Syftet med åtgärderna är att de gemensamt ska förbättra företagets arbete och därmed minska risken för att utnyttjas för penningtvätt. Mäklarföretagen har viss kunskap om de olika delarna som föreskrivs enligt penningtvättslagen, men verkar inte förstå fullt ut hur de hänger samman, eller att åtgärderna ska hanteras som en löpande process. Åtgärderna är avhängiga av varandra och i det fall det brister i en del av processen finns det en stor risk att det får följdverkningar i en annan, vilket kan resultera i ofullständig tillämpning av regelverket. En risk är att arbetet sker rutinmässigt eller mekaniskt, istället för på det riskbaserade arbetssätt som lagstiftningen kräver. Om mäklarföretaget missar att identifiera en risk i första steget är sannolikheten stor att företaget även missar att sätta in en effektiv motåtgärd vilket i sin tur leder till att risken att utnyttjas för penningtvätt ökar.

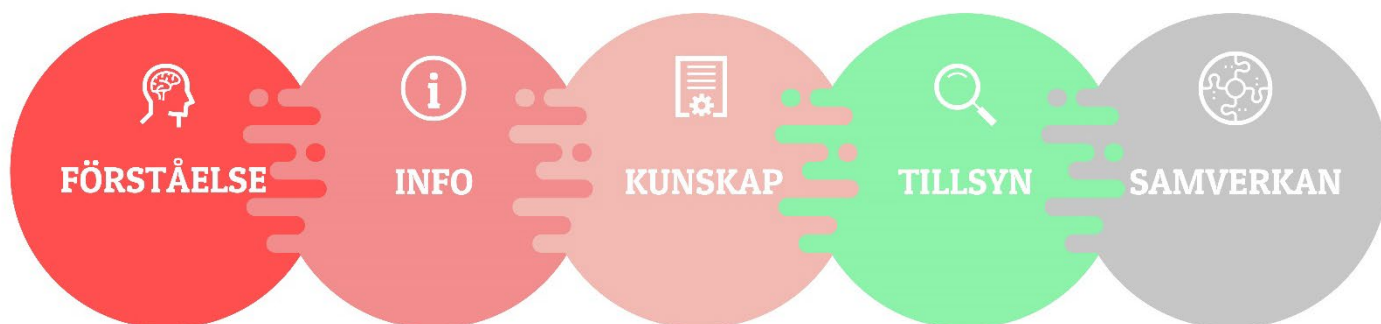
Av vår granskning har det kommit fram att företagens dokumentation har brister. Så dokumenten är i praktiken inte det praktiska stöd de är tänkta att vara.

Vidare kan FMI konstatera att det är vanligt förekommande att använda mallar för både allmän riskbedömning och rutiner och riktlinjer. Mallar kan

vara ett gott stöd men i sådant fall behöver de i betydligt högre grad anpassas till den egna verksamheten för att vara tillräckligt verkningsfulla. Syftet med rutinerna och riktlinjerna är att de ska kunna hjälpa det enskilda företaget att effektivt förhindra och försvåra penningtvätt. För att uppnå detta syfte måste dokumenten ha ett mer utförligt innehåll samt anpassas till det egna företaget i högre grad än vad de gör nu.

I dialog med företagen har det framgått att det inom mäklarbranschen delvis saknas kunskap om hur penningtvätt går till och mer specifikt hur fastighetsmäklare kan utnyttjas för penningtvätt.

- ⇒ **Det är viktigt att höja kunskapsnivån, därför behöver branschen fokusera på fler anpassade informations- och utbildningsinsatser.**
- ⇒ **Med utökad tillsyn kan FMI bidra till en bättre efterlevnad av regler samt utveckla praxis.**
- ⇒ **Förutom informationsinsatser, utbildning och tillsyn så är samverkan mellan myndigheter och samarbete inom branschen av stort värde.**



För att bekämpa brott mot penningtvättslagen behöver vi samverka. Mäklarföretagen behöver större förståelse för varför lagstiftningen finns och hur de kan utnyttjas för penningtvätt. Det behövs mer information och utbildning på området samt mer aktiv tillsyn.

3. Inledning

3.1 Syfte

Syftet med denna tematiska tillsyn har varit att undersöka hur fastighetsmäklarfirmorna tillämpar penningtvättslagen samt identifiera gemensamma utmaningar och problemområden som uppstår i den praktiska tillämpningen av lagstiftningen. Vi har med denna granskning fått värdefulla kunskaper som kan ligga till grund för att ta fram bättre information till fastighetsmäklare och allmänheten. Resultatet kommer också kunna användas till att utveckla FMI:s egna arbetsmetoder inom området.

3.2 Avgränsning och urval

Vi valde ut 24 företag efter kriterierna geografisk spridning med större städer och mindre städer, fler respektive färre anställda, större och mindre mäklarkedjor samt fastighetsmäklarfirmor som inte är knutna till någon kedja. Företagens deltagande var frivilligt vilket gav dem möjligheten att tacka nej till deltagande. Initialt valdes tolv företag⁶ att ingå i granskningen. Under arbetets gång valde två företag att dra tillbaka sitt deltagande. Rapporten omfattar således undersökningar av tio fastighetsmäklarfirmor.

Den dokumentation som FMI tagit del av är företagens riskbedömningar av sina egna verksamheter samt de rutiner och riktlinjer som företagen har tagit fram för att kunna efterleva penningtvättslagen.

För närvarande finns inget som tyder på att det finns risk för finansiering av terrorism inom mäklarbranschen.⁷ Denna rapport berör därför inte det ämnet.

3.3 Metod

Granskningen har genomförts under perioden juni 2022 till januari 2023. Penningtvättsansvarig för respektive fastighetsmäklarfirma och FMI har haft ett digitalt möte där vi har gått igenom de underlag som företaget har visat för oss. Vid mötet diskuterades hur tillämpningen av penningtvättslagen fungerar i praktiken och vilka utmaningar mäklarfirmorna ställs inför. Efter detta har vi diskuterat företagets underlag och gett dem möjlighet att ställa allmänna frågor till oss. Vi har särskilt efterfrågat vilka områden inom penningtvättsarbetet som företaget tycker är extra svåra.

⁶ Den tematiska tillsynen omfattar endast fastighetsmäklarfirmor som har fullständig registrering.

⁷ Nationell riskbedömning av penningtvätt och finansiering av terrorism i Sverige 2020/2021 (NRA 20/21).

Mäklarföretag i Sverige

De flesta mäklarföretag har fem eller färre verksamma mäklare. Bara sex procent av Sveriges mäklarföretag har fler än tio mäklare. Det är dock värt att notera att ett antal av de huvudkontor som i vissa fall är franchisegivare, inte är registreringspliktiga hos FMI, eftersom förmedlingsverksamhet inte bedrivs där. Det är dock ofta hos dessa huvudkontor som mallar, information och utbildning i penningtvätt tas fram.

Verksamma mäklare	Antal företag med fullständig registrering
1	757
2-5	821
6-10	332
11-15	80
16-	43

4. Regelverk för penningtvätt

Lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, förkortad penningtvättslagen, trädde i kraft den 1 augusti 2017

och grundar sig i direktiv från EU⁸ men är också influerad av de rekommendationer som ges ut av det mellanstatliga organet FATF (Financial Action Task Force).⁹

Penningtvättslagen är det administrativa regelverk som gäller för verksamhetsutövare i vissa utvalda branscher.

Bestämmelserna i penningtvättslagen innebär att fysiska och juridiska personer som omfattas av lagen har vissa skyldigheter att förebygga, upptäcka och förhindra att den egna verksamheten utnyttjas för penningtvätt.¹⁰

Fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag ingår bland de verksamhetsutövare som omfattas av penningtvättslagen.



Penningtvättslagens regler kompletteras av förordningar, myndighetsföreskrifter och vägledningar. De skrivelser som i första hand är tillämpliga för mäklare och mäklarföretag är Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter och allmänna råd om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (KAMFS 2021:3) samt den vägledning som har tagits fram av Samordningsfunktionen mot penningtvätt och finansiering av terrorism: [Information till fastighetsmäklare om penningtvätt och finansiering av terrorism \(länk\)](#).¹¹

Vid sidan av penningtvättslagen finns lag (2014:307) om straff för penningtvättsbrott (penningtvättsbrottslagen). Syftet med denna lag är att motverka att brott lönar sig och att effektivisera brottsbekämpningen, bland annat genom att återta brottsvinster från de kriminella.¹² Lagen innehåller bestämmelser om vad som är penningtvättsbrott och hur den som tvättar pengar kan bli dömd. Lagen innehåller också brottet näringspenningtvätt. För att bli dömd för näringspenningtvätt krävs inte att penningtvätt faktiskt har skett. Till exempel så räcker det med att en verksamhetsutövare enligt penningtvättslagen inte har arbetat rätt med sina risker enligt de krav som finns i penningtvättslagen och därmed anses ha agerat med ett klandervärt risktagande.¹³

⁸ Lagen genomför i svensk rätt Europaparlamentets och rådets direktiv 2015/849 av den 20 maj.

⁹ Ett mellanstatligt organ som tar fram internationella standarder för bland annat penningtvätt.

¹⁰ Prop. 2016/1:173 *Ytterligare åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism* s. 1.

¹¹ Samordningsfunktionens vägledning för och information till fastighetsmäklare om penningtvätt och finansiering av terrorism (broschyr).

¹² Marie Wallin (2022) *Penningtvätt och straffrätten - en handbok*, s. 13 och 41.

¹³ Marie Wallin s. 65.

4.1 Penningtvättslagens syfte

Kriminella metoder har med teknikens hjälp blivit mer avancerade och omfattande. Det räcker därför inte längre med att myndigheter försöker att förhindra penningtvätt och bestraffa de som begår penningtvättsbrott. Fler aktörer i samhället behöver hjälpa till.

Syftet med penningtvättslagen är att förhindra att verksamhetsutövare utnyttjas för penningtvätt. Till skillnad från penningtvättsbrottslagen så ska penningtvättslagen alltså motverka att penningtvätt ens uppstår eller åtminstone försvåra detta. Verksamhetsutövarna blir en slags grindvakt som gör det svårare för kriminella att använda sina brottsvinster. Om det inte är lika lätt för kriminella att använda utbytet av brotten blir det också mindre attraktivt att begå brott.

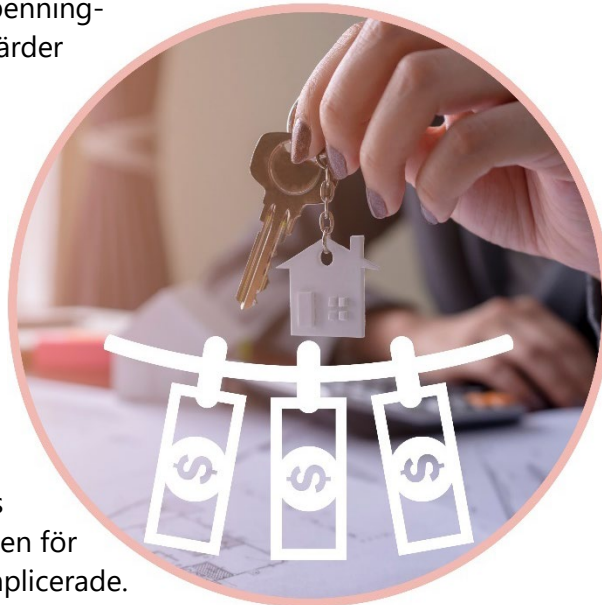
4.2 Ett riskbaserat förhållningssätt

För att mäklarfirmen i praktiken ska uppfylla penningtvättslagens syfte, innebär det att bedöma sannolikheten för att penningtvätt ska äga rum överhuvudtaget i den egna verksamheten. Det innebär också att bedöma vilka riskfaktorer som ökar eller minskar sannolikheten för att verksamheten ska utnyttjas för penningtvätt. Genom att förstå och bedöma de risker och riskfaktorer som finns, ska verksamhetsutövaren anpassa de åtgärder som behövs vid varje givet tillfälle i det specifika uppdraget.

Verksamhetsutövare vill naturligtvis driva sin affärsverksamhet med vinst, vilket kan komma i konflikt med att ha en god efterlevnad av lagen. Den tid och de resurser som tas i anspråk för att efterleva lagen kan också påverka verksamheten. Att ha ett riskbaserat förhållningssätt som uppfyller penningtvättslagens syfte handlar om att göra vad som krävs för att å ena sidan ha ett tillräckligt skydd mot att utnyttjas för penningtvätt och å andra sidan kunna driva en vinstbringande verksamhet.

5. Penningtvätt i fastighetsaffärer

I penningtvättslagen finns en definition av penningtvätt.¹⁴ Enkelt beskrivet avser begreppet åtgärder som görs i syfte att dölja eller använda det ekonomiska utbytet från ett brott. För att penningtvätt ska uppstå ska det finnas ett förbrott, det vill säga ett ursprungligt brott. Ett förbrott kan bestå av till exempel narkotikabrott, människohandel, rån, stöld, bedrägeri, trolöshetsbrott, skattebrott eller korruption. Penningtvätten följer när brottsbytet placeras eller konsumeras.



Genom att utnyttja fastighetsmäklarnas tjänster kan de kriminella skapa ett till synes legitimt ursprung för brottsvinster. Uppläggen för penningtvätt kan vara mer eller mindre komplicerade.

Det handlar inte bara om kontanta transaktioner, utan även om köp eller försäljningar av fastigheter och bostadsrätter som inte kan förklaras utifrån vad som är känt om kundens ekonomiska ställning eller vad som kan ses som affärsmässigt motiverat. Exempelvis kan kriminella pengar föras från en person till en annan genom att sälja till överpris eller underpris. De olika sätt som en fastighetsmäklare kan utnyttjas för penningtvätt finns bland annat beskrivna i en broschyr som har getts ut av Samordningsfunktionen mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Dock är det viktigt att komma ihåg att det hela tiden utvecklas nya sätt att tvätta pengar på.¹⁵ Ett mäklarföretag behöver därför löpande ta del av information om tillvägagångssätt för penningtvätt och andra relevanta uppgifter som myndigheter delar. Även i övrigt är det viktigt att ha en omvärldsbevakning som omfattar penningtvätt. Detta för att kunna utvärdera och uppdatera verksamhetens dokumentation och åtgärder för att på ett mer effektivt sätt förhindra att verksamheten utnyttjas för penningtvätt och finansiering av terrorism.

Av Sveriges nationella riskbedömning om penningtvätt och finansiering av terrorism, framgår att risken för att fastighetssektorn utnyttjas för penningtvätt är *betydande*.¹⁶ [Nationell-riskbedömning-av-penningtvätt-och-finansiering-av-terrorism.pdf](#) (länk).

¹⁴ 1 kap. 6 § PTL.

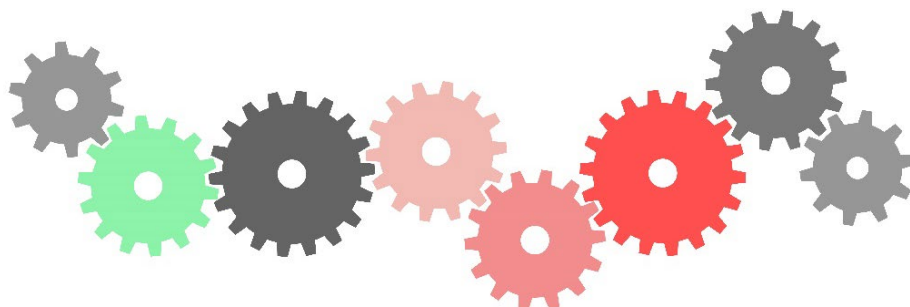
¹⁵ Se vidare i [broshyren för Information till fastighetsmäklare](#)(länk).

¹⁶ NRA 20/21.

5.1 Mäklarföretagens skyldigheter enligt penningtvättslagen

Det är inte mäklarens eller mäklarföretagets uppgift att hitta brottslingar eller att utreda och ingripa mot penningtvättsbrott. För att uppnå penningtvättslagens syfte är företagets uppgifter att se till att ha bra rutiner för mäklarens arbete mot penningtvätt och känna till sin egen verksamhets sårbarhet. Mäklaren ska bland annat vara påläst, observant på avvikelser, lära känna sin kund och dennes affärs- och riskprofil samt i vissa fall ta reda på varifrån kundens ekonomiska medel kommer. På så vis kan risken för att bli utnyttjad för penningtvätt minskas.

När ett mäklarföretag har mäklare som bedriver verksamhet som anställda i företaget så är det företaget som ansvarar för att följa vissa av bestämmelserna i penningtvättslagen, till exempel att ha en allmän riskbedömning. Mäklarföretaget ska dessutom ha rutiner och riktlinjer om bland annat lämplighetsprövning och utbildning av anställda, uppdragstagare och andra som på liknande grund deltar i verksamheten. Förutom detta ska det också finnas riktlinjer och rutiner om skydd mot hot, hämnd och andra fientliga åtgärder mot anställda, uppdragstagare och andra som på liknande grund deltar i verksamheten.



Alla åtgärder enligt penningtvättslagen ska stå i proportion till riskerna för penningtvätt. Med andra ord menas att åtgärderna och kontrollerna i praktiken ska anpassas utefter den egna verksamheten.¹⁷ Alla åtgärder ska ingå i en löpande process och de ska gemensamt bidra till företagets totala bedömning av risken för att utnyttjas för penningtvätt. Denna process kan illustreras i ett kugghjul där de olika åtgärderna påverkar varandra.

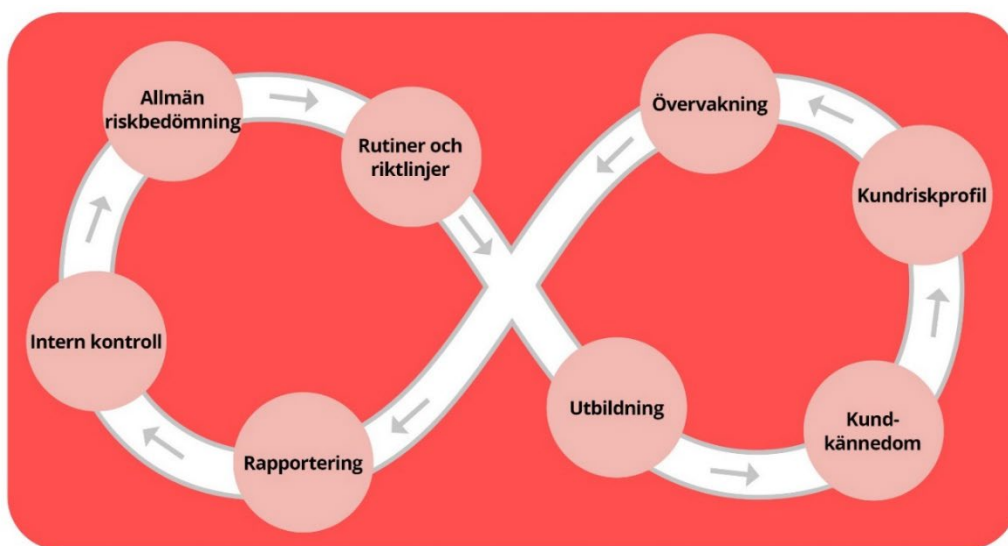
I det fall någon av dessa åtgärder är bristfällig riskerar det att få negativa följdverkningar i andra delar. Nya och förändrade risker uppstår ständigt. Företagens åtgärder behöver därför hållas aktuella genom att löpande utvärderas, anpassas och uppdateras för att förhindra att verksamheten utnyttjas för penningtvätt.

¹⁷ Prop. 2016/17:173 s.178.

5.2 Uppdelning av mäklarens och mäklarfirmans skyldigheter

Både verksamhet som fastighetsmäklare (fysisk person) och verksamhet i fastighetsmäklarfirmor (juridisk person) ingår i den grupp av verksamhetsutövare som omfattas av skyldigheterna i penningtvättslagen.¹⁸ I de fall som en fastighetsmäklare driver sin verksamhet som anställd hos en juridisk person så tar mäklarfirman över vissa av skyldigheterna som i annat fall är fastighetsmäklarens ansvar.¹⁹ I korthet tar mäklarfirman över skyldigheter gällande:

- allmän riskbedömning²⁰
- rutiner och riktlinjer för kundkännedom, övervakning, rapportering och behandling av personuppgifter²¹ dotterfirmor och filialer i andra länder²²
- bevarande av handlingar²³
- utbildning²⁴
- skydd, säkerhet och represalier för anställda²⁵
- intern kontroll och särskilda funktioner²⁶.



Det krävs en ständigt pågående process med åtgärder som gemensamt bidrar till företagets totala bedömning av risken för att utnyttjas för penningtvätt. Processen kan liknas vid kugghjul som påverkar varandra. Om någon av åtgärderna är bristfällig kan det att få negativa följdverkningar i andra delar.

¹⁸ 1 kap. 2 § p 14 PTL.

¹⁹ 2 kap. 16 § PTL.

²⁰ 2 kap. 1–2 §§ PTL.

²¹ 2 kap. 8 § PTL.

²² 2 kap. 11–12 §§ PTL.

²³ 5 kap. 3 § PTL.

²⁴ 2 kap. 14 § PTL.

²⁵ 2 kap. 15 § PTL.

²⁶ 6 kap. 1–2 §§ PTL.

6. FMI:s iakttagelser

Som beskrivits i föregående stycke har ett fastighetsmäklarföretag olika skyldigheter enligt penningtvättslagen. Vi har i denna rapport valt att fokusera endast på vissa delar. Nedan följer en kort beskrivning av vad varje del innebär i praktiken, samt de iakttagelser vi har gjort i möten med de utvalda fastighetsmäklarföretagen.

6.1 Allmän riskbedömning

2 kap. 1 och 2 §§ penningtvättslagen
2 kap. 16 § penningtvättslagen

Penningtvättslagens riskbaserade utgångspunkt innebär att fastighetsmäklarna och mäklarföretagen har en skyldighet att göra en bedömning av risken för att den egna verksamheten utnyttjas för penningtvätt.

Vid riskbedömningen ska fastighetsmäklarföretaget uppge på vilket sätt verksamheten kan utnyttjas för penningtvätt och hur stor risken är för att detta sker, en så kallad allmän riskbedömning.

Vid den allmänna riskbedömningen ska företaget tänka på vilka slags produkter och tjänster som erbjuds, vilka kunder och distributionskanaler företaget har och vilka geografiska riskfaktorer som finns. Hänsyn ska också tas till uppgifter som kommer fram vid företagens rapportering av misstänkta aktiviteter och transaktioner samt till information om tillvägagångssätt för penningtvätt 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 som kan finnas. Riskbedömningen ska utformas så att den kan ligga till grund för verksamhetsutövarens rutiner, riktlinjer och övriga åtgärder mot penningtvätt.

Den allmänna riskbedömningen ska vara dokumenterad och aktuell. Åtminstone en gång per år ska den allmänna riskbedömningen utvärderas och vid behov uppdateras. Om till exempel marknaden eller andra relevanta faktorer, på såväl lokal som global nivå, väsentligt har förändrats sedan den allmänna riskbedömningen senast utvärderades, ska den uppdateras så snart som möjligt. Den allmänna riskbedömningen ska även utvärderas och vid behov uppdateras innan den egna verksamheten inriktas mot nya eller väsentligt förändrade tjänster, produkter eller geografiska områden.

Innehållet i den allmänna riskbedömningen ska utformas utifrån den information från relevanta nationella och internationella organisationer, myndigheter och andra organ om trender, mönster och metoder som finns. Det betyder att mäklarföretagen behöver hitta fungerande sätt att hålla sig uppdaterade om vad som händer i omvärlden, både globalt och lokalt. Exempelvis kan globala händelser som krig göra att rutiner behöver uppdateras. Det är också viktigt att följa vad som händer i närmiljön till exempel genom att följa de lokala medierna. Om det skulle skrivas om oegentligheter runt nyproducerade lägenheter så kan det vara bra att fundera på om detta kan påverka den egna verksamheten och om den allmänna riskbedömningen behöver förändras.

FMI:s iakttagelser

Innehåll och utformning – allmän riskbedömning

Det finns inga specifika formkrav på hur en allmän riskbedömning ska se ut. De allmänna riskbedömningar som vi har tagit del av har väldigt skiftande utformning. Det finns dock några gemensamma nämnare. De flesta av företagen använder sig av någon typ av mall för sin allmänna riskbedömning. Mallarna har tagits fram av den egna kedjans huvudkontor, av branschorganisationer, eller så har en blandning av dessa två varianter använts. Ett av företagen har tagit inspiration av mallar från ett av våra nordiska grannländer.



Generellt sett är mallarna i låg grad anpassade till den egna verksamheten. Den anpassning som har gjorts är att till exempel vissa förval av kundkategorier eller objektskategorier har tagits bort. Ett företag spekulerade i att när ett antal företag använder samma typ av mallar så finns det en stor risk att deras allmänna riskbedömningar ser likadana ut. Även efter de små anpassningar i form av olika val som går att göra i mallarna. I praktiken betyder det att företagen skulle kunna byta allmänna riskbedömningar med varandra. Det betyder att anpassningen till den egna verksamheten är för låg. Även om företagen verkar inom samma bransch, är det mest troligt att företagens verksamheter skiljer sig åt på andra sätt än vilka slags kunder eller tjänster som är aktuella för företaget etc. En annan typ av anpassning skulle kunna vara om ett företag har en stor andel nya, oerfarna medarbetare och på vilket sätt det påverkar risken i företaget. Det är till exempel skillnad på om ett företag skulle uppge att det finns ökad risk vid affär med en juridisk person eftersom den egna personalen är ovan att arbeta med kunder som är juridiska personer.

De flesta allmänna riskbedömningar som vi har tagit del av innehåller en redogörelse av vad en allmän riskbedömning är, och företagets skyldigheter att ha en sådan. Alla riskbedömningar innehåller tjänsterna som företaget erbjuder, vilka slags förmedlingsobjekt som mäklarna förmedlar, vilka slags kunder som företaget har och inom vilka geografiska områden som företaget verkar.

Flera företag har tagit in annan information i den allmänna riskbedömningen. Det kan vara allmän information som referenser till penningtvättslagen eller andra regelverk, vilka rutiner som företaget ska ha enligt lagen, modus för penningtvätt, beskrivning av vad riskbaserat förhållningssätt är etc. Detta gör att en riskbedömning kan bestå av allt från tre till 40 sidor. Antal sidor är inte det viktiga och det är givetvis inte fel att ha mer information än vad lagen kräver. Det viktiga är att innehållet som krävs finns i den allmänna riskbedömningen, att den är anpassad till den egna verksamheten och att den kan ligga till grund för företagets rutiner, riktlinjer och övriga åtgärder mot penningtvätt.

I samtal med företagen så har FMI fått uppfattningen att vissa har svårt att förstå skillnaden mellan allmän riskbedömning och de riskklassificeringar som mäklarna ska göra i ett uppdrag.

Det finns exempel där det inte har varit tydligt vilket slags dokument det har varit fråga om eftersom det innehåll som ska finnas i en allmän riskbedömning har varvats med innehåll som lämpar sig bättre för rutiner och riktlinjer. FMI anser att det är lämpligt att särskilja de olika dokumenten och även använda tydliga namn som anger vilket slags dokument det är fråga om. Om dokumenten för förståelsens skull behöver presenteras i samband med varandra så är det mer lämpligt att använda sig av hänvisningar till andra dokument och bilagor. Flera företag använder sig av en digital tjänst för allmän riskbedömning som tillhandahålls av en branschorganisation. Det har framgått att tjänsten innebär att företagen får svara på ett antal frågor om sitt företag och utefter svaren tar den digitala tjänsten fram en allmän riskbedömning som är anpassad till det enskilda företaget. Slutprodukten består av staplar som markerar inneboende risk för penningtvätt, motåtgärder och kvarvarande risker. När FMI har bett de intervjuade förklara innebörden av en valfri stapel har det kommit fram att de penningtvättsansvariga för flera företag inte har en djupare förståelse för vad den egna allmänna riskbedömningen innebär, eller hur de ska använda den praktiskt i verksamheten. FMI:s uppfattning är att det krävs tid och engagemang för att verkligen förstå innebörden av denna typ av allmän riskbedömning.

Ett av företagen har i sin verksamhet valt bort att hantera vissa slags förmedlingsobjekt och vissa slags kunder för att minska den allmänna risken. På så vis blir det mer sällan förekommande att de hanterat till

exempel utländska köpare och transaktioner. De upplever att detta i sin tur leder till att rutinerna blir enklare.

I vissa riskbedömningar finns upptagna risker som endast är relaterade till pengaöverföringar. Vid flera tillfällen när vi har frågat om exempel på fler risker än vad som har tagits upp i den allmänna riskbedömningen har företagen kunnat ge exempel på sådana, fastän de inte har skrivit ner dem. Andra riskfaktorer kan vara om en fastighet har sålts flera gånger under kort tid eller om försäljningspriset har förändrats med stora belopp och utan synbar förklaring. Även om det är fråga om oklara eller komplicerade ägarstrukturer hos en juridisk person kan det utgöra en risk.

Förutsättningarna för att ta fram en mer utvecklad allmän riskbedömning tycks ha en koppling till om företaget är anknutet till en mäklarkedja där huvudkontoret arbetar mer aktivt med penningtvätsfrågor, och företaget därmed får mer stöd. Detta visar sig i det fall där det framkommer av den allmänna riskbedömningen att huvudkontoret har gjort egna undersökningar av ett visst område (inom nyproduktion) och därmed kunnat identifiera en specifik risk för sin verksamhet. Dock har även ett mindre, nystartat företag som inte har så mycket stöd av sitt huvudkontor visat på goda ansatser för en bra allmän riskbedömning eftersom den ansvariga använt sig av information från olika myndigheter och institut²⁷ och därmed anpassat den mall som har använts i jämförelsevis större omfattning än vanligt. Resultatet blir att riskerna är beskrivna på ett mer tydligt sätt än hur de brukar vara beskrivna i den typiska mallen.

En angelägen synpunkt från ett av företagen är hur viktigt det är att även mäklarföretag kan se värdet i att dela med sig till varandra av både problem och bra lösningar. Det finns ett stort värde i att mäklarbranschen kan hjälpas åt att sprida erfarenheter och goda exempel och på så vis tillsammans som bransch kunna förhindra penningtvätt.

FMI har ställt frågor om vilka händelser som skulle göra att en allmän riskbedömning behöver uppdateras snarast. Flera av företagen har svårt att ge några exempel överhuvudtaget. Andra har kunnat ge exempel på händelser i omvärlden som påverkar – både inrikes och utrikes. Till exempel krig, inflation och ökad kriminalitet. Inget av företagen har kunnat ge exempel på händelser inom sitt eget företag eller i närmiljön. FMI kan konstatera att företagen har mer kunskap om penningtvätt och vilka risker som finns än vad de har nedtecknat i sina allmänna riskbedömningar. Svårigheterna verkar främst finnas i att förstå vilket innehåll som ska finnas i en allmän riskbedömning samt avgöra vad som är lagom mycket innehåll.

²⁷ Bland annat information hämtat från Svenska institutet mot penningtvätt, SIMPT.

6.2 Rutiner och riktlinjer

2 kap. 8–13 §§ penningtvättslagen

2 kap. 16 § penningtvättslagen

Ett fastighetsmäklarföretag ska ha dokumenterade rutiner och riktlinjer om sina åtgärder för kundkännedom, övervakning och rapportering.

Bestämmelser för vad dessa rutiner ska omfatta finns i penningtvättslagen, men deras omfattning och innehåll ska bestämmas utifrån företagets storlek, art och risken att utsättas för penningtvätt. Rutinerna ska utgå från mäklarföretagets allmänna riskbedömning av verksamheten. Detta innebär att de rutiner och riktlinjer som upprättas ska återspegla de risker som identifierats i företagets allmänna riskbedömning.

Mäklarföretaget ska även ha rutiner för utbildning av anställda, uppdragstagare och andra som på liknande grund deltar i verksamheten samt rutiner om intern kontroll.²⁸

Rutinerna och riktlinjerna ska utvärderas regelbundet, minst en gång per år, och i övrigt uppdateras vid behov. Fastighetsmäklarföretaget ska dokumentera datumet för utvärderingen och den eventuella uppdateringen av rutinerna.²⁹ Enligt penningtvättslagen ska verksamhetsutövarnas rutiner och riktlinjer kontinuerligt anpassas efter nya och förändrade risker för penningtvätt. Mäklarföretaget behöver därför löpande ta hänsyn till information om tillvägagångssätt för penningtvätt och andra relevanta uppgifter som tillsynsmyndigheten FMI delar. Detta för att kunna utvärdera och uppdatera verksamhetens dokumentation och åtgärder för att förhindra att verksamheten utnyttjas för penningtvätt.

Enligt förarbeten till penningtvättslagen så delas rutinerna och riktlinjerna in i tre olika kategorier.³⁰ Den första kategorin ska ge vägledning om vilka åtgärder som ska vidtas i olika situationer. Exempelvis vad som gäller för att utföra riskklassificering, identitetskontroll, övervakning och rapportering. Dessa rutiner ska säkerställa att verksamhetsutövaren uppfyller penningtvättslagens krav, och vara utformade på ett riskbaserat sätt samt med proportionalitet i åtanke.

Den andra kategorin av rutiner och riktlinjer rör frågor om kompetens hos personalen. Åtgärderna i dessa rutiner ska se till att de anställda är lämpliga och har rätt kunskaper för att kunna utföra vad som krävs enligt penningtvättslagen.

²⁸ 10 § Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter och allmänna råd (KAMFS 2021:3) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

²⁹ 11 § KAMFS 2021:3.

³⁰ Prop. 2016/2017:173 s. 212f.

Den tredje kategorin handlar om regelefterlevnad och god intern kontroll. Dess innebörd och FMI:s iakttagelser beträffande kategorin kommer att behandlas under rubriken "Intern kontroll" längre ned.

FMI:s iakttagelser

Innehåll och utformning – rutiner och riktlinjer

Det generella intrycket är att mäklarfirmorna har kommit långt i arbetet med att upprätta och tillämpa egna rutiner. FMI har dock vid mötena med mäklarfirmorna fått uppfattningen att det råder en viss osäkerhet kring innebörden av rutinerna och riktlinjerna utifrån penningtvättslagens mening.



Den tematiska tillsynen visar att omfattningen varierar bland de olika företagen. FMI har tagit del av några goda exempel där rutinerna innehållit samtliga delar som penningtvättslagen föreskriver med tydliga och specifika anvisningar på hur den enskilde mäklaren ska gå till väga för att genomföra förmedlingsuppdragets olika moment utifrån penningtvättslagens krav. Vi uppmärksammade däremot även mäklarfirmor som inte hade skriftliga rutiner över huvud taget, detta trots att mäklarfirmornas uttryckliga ansvar föreskrivits sedan 1 juli 2021.

Det framgår även att många företag har fått hjälp med att ta fram rutiner och riktlinjer av sina huvudkontor och branschorganisationer. För flertalet var det färdiga mallar och många hade inte anpassat dem till den egna verksamheten. En del innehöll förvisso information om förmedlingsuppdragets olika delar men de var väldigt generellt hållna och med hänvisning till penningtvättslagens bestämmelser i stort.

I de fall man använder sig av externt framtagna mallar, även de som tagits fram av huvudkontoren, så är det viktigt att de anpassas efter mäklarfirmornas faktiska verksamhet och arbetssätt. I annat fall löper de risk att bli ineffektiva och därför otillräckliga enligt penningtvättslagen. Detta mot bakgrund av att penningtvättslagen ställer krav på att riktlinjerna och rutinerna ska vara riskbaserade, de ska med andra ord omhänderta de specifika risker som har identifierats i företagets allmänna riskbedömning. Ett exempel på detta kan vara om företaget i sin allmänna riskbedömning har identifierat att de kontinuerligt har utländska köpare, då kan det behövas en rutin som beskriver hur man hanterar dessa uppdrag och eventuella risker som följer av att ha utländska köpare.

Kopplingen mellan allmän riskbedömning och rutiner och riktlinjer

Under mötena framgick att det råder viss okunskap beträffande kopplingen mellan den allmänna riskbedömningen samt rutinerna och riktlinjerna. Ett av bolagen hade upprättat sina rutiner och riktlinjer innan de hade tagit fram en allmän riskbedömning vilket inte överensstämmer med det tillvägagångssätt som penningtvättslagen föreskriver.

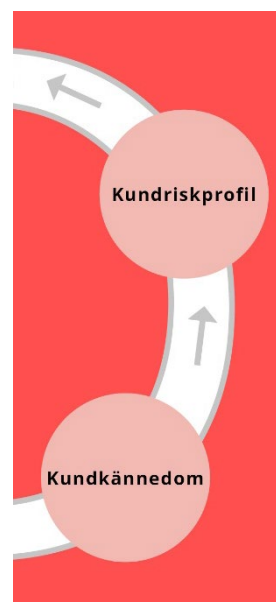
De penningtvättsansvariga kunde inte redogöra för hur de har gjort när de tagit fram rutiner och riktlinjer. I flera fall hänvisade de till att det var huvudkontoret som har tagit fram dokumenten. En möjlig slutsats att dra av det är att företagen har de erforderliga dokumenten på plats men förstår inte vad dokumenten innebär eller hur de ska använda dem.

De risker som företagen uppmärksammar i sina allmänna riskbedömningar ska analyseras och resultera i motåtgärder för att försöka förhindra riskerna. Motåtgärderna ska finnas i form av rutiner för att uppnå högsta möjliga verkansgrad och effektivitet mot penningtvätt. Det är därför inte tillräckligt att endast ha upprättade rutiner och riktlinjer utan de ska återspegla de risker som identifierats i den allmänna riskbedömningen för att uppnå penningtvättslagens krav.

Kundkännedomsåtgärder och riskbedömningar

Ett fastighetsmäklarföretag ansvarar för att ha gemensamma rutiner och riktlinjer beträffande kundkännedomsåtgärder. Mäklarföretaget ska med andra ord upprätta rutiner och riktlinjer som klargör hur god kännedom uppnås. I förekommande fall innebär det att företaget och dess anställda ska veta hur de ska agera i olika situationer. Exempelvis ska det finnas riktlinjer för vad man ska tänka på när företagets kunder delas in i riskklasser samt vid riktlinjer för ID-kontroll och personer i utsatt politisk ställning.³¹

Typiskt sett är det mäklarföretaget, i egenskap av arbetsgivare för de enskilda mäklarna, som kan styra vilken inriktning mäklarverksamheten ska ha och hur resurserna ska fördelas. Företaget har också bättre möjligheter än den enskilde fastighetsmäklaren att bestämma hur arbetet ska organiseras, till exempel när det gäller informationsinsamling om kunden och dennes riskbedömning.



³¹ Prop. 2016/17:173 s. 214.

Mäklarföretaget måste aktivt medverka till att de fastighetsmäklare som bedriver förmedling i företaget uppfyller sina skyldigheter enligt penningtvättslagen. I detta ansvar ingår även att ge de enskilda fastighetsmäklarna förutsättningar för att utföra sina förmedlingsuppdrag på ett bra sätt även när det gäller penningtvättsåtgärder.³²

Omfattningen av åtgärderna ska utgå från företagets allmänna riskbedömning i kombination med bedömningen av risken hos den enskilda kunden. Med andra ord ska åtgärderna anpassas utefter risknivåer som har identifierats i den allmänna riskbedömningen. Om risken för penningtvätt bedöms som låg, d.v.s. lägre än normal, får mäklaren tillämpa rutinen för förenklade åtgärder och om risken bedöms som hög, ska mäklaren tillämpa rutinen för särskilt omfattande åtgärder. Det senare innebär att göra olika kontroller, bedömningar samt utredningar. Enligt penningtvättslagen ska kundkännedsåtgärder ske löpande³³ eftersom risker förändras över tid och det gör även kundens beteende. Det är alltså viktigt att kundkännedom hålls uppdaterad.

Fastighetsmäklarföretaget ska ha god kännedom om sina kunder. Detta innebär att kundens namn samt övriga uppgifter som kan vara aktuella för det specifika uppdragets syfte och art ska inhämtas. En kund ska kunna förklara varför denne valt att använda företagets tjänster och hur denne tänkt att använda tjänsten.

Det är inte tillräckligt att bara inhämta information om sina kunder och dokumentera den, utan detta ska göras i syfte att förstå om den enskilde kunden utgör en högre eller lägre risk för penningtvätt. Dels måste information som uttryckligen nämns i penningtvättslagen hämtas in³⁴, exempelvis personnummer och adress, eller om personen utgör en person i politiskt utsatt ställning. Dels krävs övrig information som i det enskilda fallet behövs för att identifiera om kunden utgör högre risk i enlighet med de risker som har identifierats i företagets allmänna riskbedömning.³⁵ Exempel på den här typen av riskbaserad information kan vara uppgifter om kundens ekonomiska situation och/eller information om var kundens ekonomiska medel kommer ifrån.³⁶ Uppgifternas riktighet ska även kontrolleras när det är möjligt. Utan tillräcklig kundkännedom får inte företaget etablera eller upprätthålla en affärsrelation eller utföra enstaka tjänster. Syftet med kundinformationsinsamlingen är att den ska utgöra underlag för att bedöma den risk som kan förknippas med kunden och hur kunden förväntas agera under affärsförbindelsen. En sådan bedömning är nödvändig för att kunna upptäcka avvikelser från det förväntade beteendet.

³² Lagrådsremiss, *En ny fastighetsmäklarlag – förstärkt tillsyn över fastighetsmäklarbranschen*, s. 54

³³ 3 kap. 13 § PTL.

³⁴ 3 kap. 7 § PTL.

³⁵ Martin Nordh (2020), *Penningtvättslagen – en handbok*, s. 61.

³⁶ 3 kap. 14 § PTL.

Det krävs alltså att mäklarfirmen arbetar aktivt med att ge sina medarbetare förutsättningar att genomföra ovanstående åtgärder.

De flesta av mäklarfirmerna som vi har haft kontakt med har upprättade rutiner och riktlinjer avseende kundkännedomsåtgärder, fastställande av kundriskprofiler, vägledning för övervakning av pågående uppdrag, samt rapportering. FMI har tagit del av goda exempel med tydliga anvisningar för de enskilda mäklarna. Flera företag har upprättade checklistor för att hjälpa mäklarna att uppnå kundkännedom i de enskilda uppdragen. Vissa företag har tydliga anvisningar så den enskilde mäklaren enkelt kan följa de olika stegen och få information om vad som krävs i de fall något avviker. Vi uppmärksammade att dessa företag även har en lättöverskådlig och mer sammanhållen penningtvättsdokumentation för de enskilda förmedlingsuppdragen.

Vi uppmärksammade att de mäklarfirmor som ingår i en mäklarkedja med ett huvudkontor har mer omfattande rutiner och riktlinjer beträffande kundkännedomsåtgärder och riskbedömningar, i vart fall gäller det de huvudkontor som aktivt arbetar med penningtvätsfrågor. I de flesta fall har dessa fler riktlinjer beträffande kundkännedomsåtgärder och företagets ställningstaganden i olika situationer. Problematiken uppstår i praktiken med de kundkännedomsåtgärder som ska genomföras för en köpare. Ofta går fastighetsaffärer snabbt och kundkännedomsåtgärder för köparen sker först strax innan kontraktsskrivningen. Risken med ett sådant upplägg är att mäklaren kan få kännedom om något avvikande om köparen mycket sent i processen. Mäklaren kan då få svårt att avstå en affär om det skulle krävas. Det finns förvisso rutiner och riktlinjer men de utgör inte något hjälpmedel så länge de inte är anpassade efter företagets faktiska arbetssätt. Mäklarfirmen ska verka för att de enskilda mäklarna har verktygen och möjligheten att följa de föreskrivna kraven.

Övervakning under hela uppdraget

Även när det gäller övervakning ska mäklarfirmerna ha riskbaserade rutiner som tar avstamp i den allmänna riskbedömningen, kundriskprofilen samt annan relevant information. Att övervaka innebär att en mäklare löpande ska övervaka en pågående affärsförbindelse under alla delar av förmedlingsuppdraget. Mäklaren ska uppmärksamma avvikelser och göra bedömningar i syfte att upptäcka aktiviteter och transaktioner som avviker från den normala kunden eller den normala affären. Även när det inte finns en avvikelse ska övervakning ske för att upptäcka om det finns en annan anledning att en händelse kan antas ingå som ett led i penningtvätt.



De flesta av mäklarfirmerna har i något sammanhang dokumenterat att det finns en övervakningsskyldighet för mäklaren och att den innebär att

mäklaren ska vara uppmärksam på avvikelser som kan uppstå under hela förmedlingsuppdraget, samt i vissa fall resultera i skärpta åtgärder och rapportering till Finanspolisen.

I våra samtal framgår att företagen är medvetna om att mäklarna ska övervaka affärsrelationen i alla delar från början till slut. De flesta företag har en särskilt utsedd person som den enskilda mäklaren vänder sig till för att diskutera händelser som avviker från det normala och om de borde göra en rapport till Finanspolisen och/eller avträda uppdraget. Detta är dock inte alltid dokumenterat.

Rapportering av misstänkt penningtvätt

När övervakningen av ett förmedlingsuppdrag övergår till en skyldighet att rapportera misstänkt penningtvätt, ska företaget se till att det finns en rutin för att hjälpa en mäklare med när och hur denne ska agera. Det finns inte närmare beskrivet vad en rutin ska innehålla men syftet med kravet på rutin är rimligen att innehållet ska vara tillräckligt för att en mäklare med dess hjälp självständigt ska veta när och hur en rapport ska göras.



En mäklare kan i sin övervakning av en pågående affärsförbindelse få reda på omständigheter som pekar på att det är fråga om penningtvätt och att egendom har sitt ursprung i en brottslig handling. Om mäklaren har en *skälig grund* att misstänka att så är fallet, ska detta enligt penningtvättslagen rapporteras till Polismyndigheten, närmare bestämt den avdelning som heter Finanspolisen. Att ha en *skälig grund* är en låg grad av misstanke och kräver inte att mäklaren måste utreda eller ha faktiska bevis för att penningtvätt har skett.

Vid sidan av skyldigheten att rapportera till Finanspolisen så får mäklaren inte ingå eller upprätthålla en affärsrelation om misstanke om penningtvätt finns. Mäklaren har i detta fall även ett meddelandeförbud. Det innebär att mäklaren inte får berätta för sin kund eller annan utomstående att en rapport om misstänkt penningtvätt har gjorts. I denna situation uppstår intressekonflikter som i förlängningen kan drabba mäklaren ekonomiskt om förmedlingsuppdraget måste sägas upp, eller att mäklaren, i de fall denne måste avvisa en potentiell köpare, kommer att ifrågasättas av sin uppdragsgivare. Visserligen finns ett undantag i lagstiftningen som innebär att en mäklare kan fullfölja en affärsrelation även om rapport har lämnats till Finanspolisen. Detta undantag ska dock användas restriktivt.

Enligt den nationella riskbedömningen får Finanspolisen in väldigt få rapporter från mäklare.³⁷ Finanspolisen har också uttalat att de ser många

³⁷ NRA 20/21 s. 83.

exempel på att fastighetsmäklare både medvetet och omedvetet medverkar till penningtvätt, samt att penningtvätt via fastighetsköp är mycket vanligt.³⁸

De flesta av företagen har i sina dokument någon form av information om hur och när rapportering till Finanspolisen ska ske. Men innehållet är oftast bristfälligt. Vid samtal med de penningtvättsansvariga kan vi dock konstatera att kunskapen om hur rapportering ska gå till finns över lag hos de penningtvättsansvariga, men de finns inte nedtecknade.

Ett gott exempel på rapporteringsrutin var det företag som hade en samlad information om att mäklaren är skyldig att rapportera och när det kan bli aktuellt, att rapportering ska ske skyndsamt, hur rapporten ska göras och var mäklaren kan hitta rapporteringssystemet. Det framgick också vilka uppgifter som kan vara viktiga att ta med i rapporten och vem på företaget som mäklaren kan vända sig till för att ställa frågor om rapporteringen.

I samtalen med de penningtvättsansvariga har det kommit fram att det är väldigt få företag som uppger att någon anställd faktiskt har gjort en rapport. Detta överensstämmer väl med den låga inrapporteringsgraden till Finanspolisen från mäklare.

³⁸ MäklarVärlden (2022-11-09) Artikel: [Vi ser många exempel på att fastighetsmäklare medverkar till penningtvätt- Nicklas Lundh \(maklarvarlden.se\)](#)

6.3 Utbildning

2 kap. 14 § penningtvättslagen

Allmänt

Förutom rutiner och riktlinjer har mäklarföretagen också en skyldighet att se till att de anställda får tillräcklig utbildning för att kunna följa skyldigheterna i penningtvättsregelverken. Utbildningen ska åtminstone innehålla relevanta delar av gällande regelverk, den allmänna riskbedömningen, rutiner och riktlinjer samt information som ska underlätta för mäklaren att kunna upptäcka misstänkt penningtvätt. Utbildning ska ges till alla anställda vars arbetsuppgifter har betydelse för att förhindra att verksamheten utnyttjas för penningtvätt. Utbildning ska också ges till andra än anställda, t. ex. inhyrd personal och praktikanter.³⁹ Liksom de övriga delarna inom penningtvättsområdet, ska utbildningsdelen påverkas av och anpassas till hur de andra delarna förändras eller uppdateras.

Enligt FMI:s föreskrifter så ska utbildning och information utformas utifrån de risker som företaget har identifierat i verksamheten. När den allmänna riskbedömningen ändras ska utbildningen också ändras om det behövs. Vilken utbildning en anställd behöver när det gäller penningtvättsområdet beror på vilka arbetsuppgifter och vilken funktion den anställda har. Förutom utbildning ska de anställda också få relevant information om aktuella modus för att kunna förhindra penningtvätt. Företagen ska dokumentera den utbildning de anställda har genomfört. Dokumentationen ska innehålla utbildningens innehåll, vilka som har gått utbildningen samt när.⁴⁰

FMI:s iakttagelser

Av de mäklarföretag som FMI granskat i denna rapport var det flera som har allmänna, obligatoriska utbildningar för nyanställda, där penningtvätt är en del. För övrig personal finns det årliga, obligatoriska utbildningar där även penningtvättsfrågor ingår. Företagen erbjuder också vissa utbildningar som är frivilliga. De företag som har dessa olika varianter av utbildningar är de som tillhör en mäklarkedja och därför får ta del av kvalitetssäkrade utbildningar framtagna av huvudkontoren. Ett företag uppgav att de har tagit initiativ till att själva utveckla en penningtvättsutbildning motsvarande en halv dag och med praktiskt innehåll som exempelvis hur man följer rutinen för



³⁹ Prop. 2016/17:173 s. 220 och 222.

⁴⁰ 13–14 §§ KAMFS 2021:3.

kundkännedom eller skapar ett inloggningskonto i Finanspolisens rapporteringssystem. Innehållet i denna utbildning hade stämts av med huvudkontorets jurister.

Det verkar vara vanligt att mäklare har genomfört utbildningar och seminarium via sitt branschförbund. I några enstaka fall hade företag genomfört utbildningar som anordnas av andra aktörer.

Hos några av företagen har de anställda inte gått några utbildningar inom penningtvätt ännu, förutom vad som ingår i den allmänna grundutbildningen för mäklare. Men i och med denna tematiska tillsyn så har de haft anledning att börja se över vilka utbildningar som finns att tillgå.

Löpande kompetensutveckling

De flesta av företagen tog upp veckomöten och månadsmöten som en del av utbildningen. På dessa möten diskuteras ny information eller konkreta situationer runt penningtvätt när så är aktuellt. Ett företag har penningtvätt som en stående punkt. Dock förekom det att informationen inte fördes vidare till de mäklare som inte närvarade vid ett möte. Detta visade sig främst vara ett problem i företag med många anställda. Med färre anställda så sprids informationen naturligt även om någon uteblir från ett möte.

Andra sätt att ta till sig information om penningtvätt är till exempel via anordnade föreläsningar på ledardagar inom mäklarkedjorna. Ett företag nämnde att de vid ett sådant tillfälle fått göra praktiska övningar gällande penningtvätt som belyste hur svårt det kan vara att göra olika bedömningar. Informationen hade sedan förts vidare till mäklarna på det egna kontoret.

Många företag nämnde också att de brukar ta del av Finanspolisens seminarium, exempelvis Spot On.

Uppföljning av utbildning

Det finns olika rutiner om och hur arbetsgivaren ser till att alla nyanställda och övriga anställda faktiskt genomgår dessa utbildningar och även om hur hanteringen sker ifall en anställd inte klarar en utbildning. I vissa fall finns det inte någon som ser till att utbildningarna genomförs, i andra fall finns olika slags faddersystem. I ytterligare fall finns det en person som är speciellt utsedd att se till att alla genomför de obligatoriska utbildningarna. Denne påminner de mäklare som inte genomfört en obligatorisk utbildning. En del företag ser till att den anställda gör om utbildningen tills resultatet är godkänt. I andra fall finns det ingen kontroll av om mäklaren har klarat utbildningen.

Ett gott exempel är det företag som har en person som fångar upp ifall en mäklare inte klarat utbildningen och därefter ser till att mäklaren får en åtgärdsplan för att få tillräckliga kunskaper.

Dokumentation

Få av företagen uppfyller föreskrifternas krav på att dokumentera utbildningarnas innehåll, vilka som har gått utbildningen samt vid vilken tidpunkt. Vissa företag har inkluderat utbildning som en punkt i andra dokument. Det är i dessa fall mer ett konstaterande att företaget enligt lagen ska se till att personalen ska få den utbildning som krävs och att dokumentation ska göras.

Ett gott exempel var det företag som dokumenterat de utbildningar som de anställda hade genomfört, namn på deltagarna och datum fanns med. De hade även dokumenterat de veckomöten de genomfört och vilka anställda som deltagit samt även vilken fråga gällande penningtvätt som hade tagits upp. På detta sätt kan företaget ha kontroll på vilka anställda som har missat ett veckomöte och vilken slags information som förmedlades då. Även den enskilda mäklaren kan kontrollera vad hen har missat och kan då ta igen den missade informationen vid ett senare tillfälle.

6.4 Intern kontroll

6 kap. 1–2 §§ penningtvättslagen

För att kunna upptäcka och korrigera eventuella brister som mäklarfirmen har i sin egen verksamhet när det gäller efterlevnaden av penningtvätsreglerna ska företaget ha rutiner och riktlinjer för intern kontroll.⁴¹

I de fall ett fastighetsmäklarfirmen använder sig av modeller för riskbedömning, riskklassificering, övervakning eller andra förfaranden ska företaget ha rutiner för denna modellriskhantering. Med en modell menas att använda sig av automatiserade eller standardiserade metoder för att uppfylla penningtvättslagens krav.⁴²

Företag av en viss storlek och art ska även se till att det finns personer som har ansvar för att företaget genomför de åtgärder som krävs enligt penningtvätsregelverket, kontrollerar att företaget uppfyller skyldigheterna samt oberoende granskar att skyldigheterna uppfylls. Kriterierna syftar till att åstadkomma en proportionerlig tillämpning. Med företagets storlek avses till exempel omsättningens storlek, antal anställda, antal verksamhetsställen och liknande förhållanden. Med verksamhetens art menas till exempel omständigheter som vilken verksamhet som bedrivs, vilka varor och tjänster som erbjuds och hur komplexa dessa varor och tjänster är.⁴³

FMI:s iakttagelser

Bland de granskade företagen finns en variation av rutiner beträffande intern kontroll och vilka uppgifter som ska utföras av de olika funktionerna. Vid våra intervjuer framkom att de flesta mäklarfirmen har en utsedd person som ansvarar för företagets efterlevnad av penningtvättslagen även om det inte dokumenterats. FMI uppfattade att de anställda dock i praktiken visste vem på företaget som har ansvar för den interna kontrollen. De ansvariga är oftast kontorschefer som i vissa fall saknar en djupare kunskap om vad penningtvätt är och vilka skyldigheter företagen har enligt penningtvätsregelverket. Vi uppmärksammade att större företag har något tydligare rutiner kring ansvarsfördelning medan de mindre företagen har kunskap men inte skrivit ned den i ett dokument. Ett gott exempel är det



⁴¹ Prop. 2016/17:173 s. 547.

⁴² Prop. 2016/17:173 s. 547.

⁴³ Prop. 2016/17:173 s. 548.

företag som i ett dokument för intern kontroll utsett och namngett de personer som har ansvar för regelefterlevnad och löpande kontroll samt att det uppgavs en namngiven oberoende granskningsfunktion. Det kan dock tilläggas att krav på att utse dessa funktioner är beroende av att det ska vara motiverat med hänsyn till verksamhetens storlek och art, men i nuläget finns ingen närmare ledning om när det är motiverat att ha dessa funktioner. Framtida praxis kommer att behöva ge mer vägledning.

Ytterst få företag har nedtecknade, specificerade rutiner om intern kontroll. Rutinerna består istället av allmänt hållen information om att kontroller ska göras, men inte närmare beskrivet hur.

Vi uppmärksammade att det fanns några mäklarfirmor som inte har någon kontrollmekanism över huvud taget. Dessa företag saknar system eller tydliga anvisningar för hur företaget säkerställer att kraven i penningtvättslagen efterlevs.

Vidare fanns det mäklarfirmor som i vart fall hade någon typ av kontrollmekanism. Vissa har digitala hjälpmedel där systemet säger ifrån om den enskilde mäklaren inte genomfört en viss åtgärd eller dylikt. Dessa system gör dock ingen kvalitativ bedömning av åtgärden utan stämmer bara av att åtgärden faktiskt har vidtagits.

7. Slutsats och vägen framåt

FMI har i denna rapport identifierat att det finns brister hos företagen vad gäller förståelse för lagstiftningens syfte och tillämpning.

När kartläggningen gjordes hade ett och ett halvt år har gått sedan mäklarfirmorna fick ett större ansvar för att uppfylla penningtvättslagens krav. Vi ser att mäklarfirmorna har påbörjat sitt arbete och att det finns en god intention hos företagen att göra sitt bästa för att uppnå regel- efterlevnad. Men för att uppnå syftet med lagstiftningen behöver företagen utveckla sitt arbete mer.



För företagen handlar det inte bara om att ha dokument på plats för att undvika påföljder och sanktionsavgifter. Det handlar om att ha väl anpassade och användbara dokument för att ha de rätta förutsättningarna att förhindra och försvåra att verksamheten blir utnyttjad för penningtvätt. Det behövs en bättre anpassning till den egna verksamheten samt en renodlad och mer tydlig struktur av dokumenten. Med en bättre anpassning blir dokumenten mer kraftfulla och med en tydligare struktur blir de mer användbara för de anställda. Företagen behöver också hitta arbetsmetoder för att se till att de anställda förstår och faktiskt följer rutinerna. Först då kan mäklarfirmorna tillsammans med mäklarna fungera som de grindvakter de är tänkta att vara för att förhindra penningtvätt i fastighetsaffärer.

En oroande iakttagelse är den låga inrapporteringsgraden till Finanspolisen. Detta kan bero på okunskap men möjligen även ovilja hos de enskilda mäklarna att uppfylla vissa skyldigheter enligt penningtvättslagen. Det senare avser framför allt skyldigheten som mäklare har att frånträda ett uppdrag vid misstänkt penningtvätt.

Mäklarfirmorna behöver dock verka för att ge de bästa förutsättningarna för att mäklarna ska kunna och vilja rapportera misstänkta transaktioner och aktiviteter till Finanspolisen. Finanspolisen har vittnat om flera exempel där fastighetsmäklare medvetet eller omedvetet medverkar till penningtvätt.

Det förhållandevis nya utpekade ansvaret för mäklarfirmorna i kombination med att penningtvättsregelverket är komplext, gör att företagen har ett stort framtida arbete med att säkerställa regel- efterlevnaden. En faktor som vi inte närmare analyserat, men som kan ha stor påverkan på kvaliteten på dokument är att dessa många gånger är

framtagna av ett huvudkontor som inte står under FMI:s tillsyn. Vi har en löpande dialog med flera av dessa huvudkontor, men kan inte agera tillsynsvägen.

FMI kan konstatera att utbudet av anpassad information och utbildning för mäklare är för litet. Myndigheter arbetar kontinuerligt tillsammans för att ta fram riktad information till verksamhetsutövare som omfattas av penningtvättsregelverket, inbegripet mäklarbranschen. Detta är något som är av yttersta vikt att vi på FMI fortsätter med för att hjälpa branschen bli bättre i sin regelefterlevnad. Förhoppningsvis kommer även utbudet för anpassade utbildningar från andra aktörer att öka. Företagen har dock också ansvar för sitt eget arbete med att hitta sätt att höja kompetensen för alla inom företaget.

FMI konstaterar att det finns ett behov av att utveckla och utöka tillsynen på detta förhållandevis oprövade område. Med utökad tillsyn kommer vi att bidra till en bättre regelefterlevnad hos företagen samt klargörande av regelverket genom praxis. I förekommande fall kommer FMI även besluta om sanktionsavgifter mot mäklarföretag som begår överträdelser som inte är ringa. Överträdelser som är av allvarlig, upprepad eller systematisk karaktär kan innebära att företagets registrering återkallas. FMI uppmärksammar att många mäklarföretag lägger tid och pengar på penningtvättsförebyggande arbete. Vår uppgift är att verka för och se till att åtgärderna är effektiva och att företagen hanterar regelverket på ett korrekt sätt.

Ovanstående visar att det är av yttersta vikt att ha ett effektivt och uppdaterat penningtvättsarbete. Arbetet måste ses som en pågående process eftersom det ständigt sker förändringar i samhället och kriminella använder sig av nya sätt att tvätta pengar.

Avslutningsvis är det viktigt att återigen påminna om avsikten med regelverket och att företagets samtliga skyldigheter och åtgärder gemensamt ska bidra till arbetet mot penningtvätt. Avsikten är inte att företagen bara ska kunna uppvisa en allmän riskbedömning, rutiner och riktlinjer och annan dokumentation som krävs. Det arbete som företagen utför ska resultera i faktiska effekter som motverkar och försvårar penningtvätt och på så sätt bidrar till att skydda vårt samhälle.

Trygg fastighetsförmedling



Fastighetsmäklarinspektionen

Postadress

Fastighetsmäklarinspektionen
Box 5045, 650 05 Karlstad

Besöksadress

Våxnäsgatan 10
Karlstad

Telefon

010-490 01 00

E-post

registrator@fmi.se

Webbplats

fmi.se

Org.nr.

202100-4870