



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

**KAMFS 2019: 1**

Utkom från tryckeriet  
den 5 juli 2019

beslutade den 17 maj 2019.

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. 6–10 §§ lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

### **Riskbedömning och rutiner**

#### **Allmän riskbedömning av verksamheten**

**3 §** Fastighetsmäklaren ska i enlighet med 2 kap. 1 och 2 §§ lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism göra en allmän riskbedömning av hur de tjänster som tillhandahålls i den egna verksamheten kan utnyttjas för penningtvätt och finansiering av terrorism och hur stor risken är för att detta sker.

**4 §** Fastighetsmäklaren ska utvärdera den allmänna riskbedömningen regelbundet, minst en gång per år och uppdatera den vid behov.

Den allmänna riskbedömningen av verksamheten ska alltid utvärderas när marknaden eller andra relevanta omvärldsfaktorer väsentligt har förändrats. Fastighetsmäklaren ska också utvärdera den allmänna riskbedömningen innan den egna verksamheten inriktas mot nya eller väsentligt förändrade tjänster, produkter eller geografiska områden. Fastighetsmäklaren ska dokumentera datumet för utvärderingen av den allmänna riskbedömningen. Av dokumentationen ska det också framgå när den senast uppdaterades.

---

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

## **Riskbedömning av kunder**

**5 §** Bestämmelser om fastighetsmäklarens bedömning av kundens riskprofil finns i 2 kap. 3 § lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Omständigheter i kundrelationen som kan tyda på att risken för penningtvätt och finansiering av terrorism är låg respektive hög regleras i 2 kap. 4 och 5 §§ samma lag.

Fastighetsmäklaren ska följa upp kundens riskprofil under pågående affärsförbindelse och ändra den vid behov.

### ***Allmänna råd***

*Omständigheter och transaktioner som kan motivera att risken bedöms som hög är*

- 1. svårigheter att identifiera kunden,*
- 2. svårigheter att identifiera bakomliggande intressen,*
- 3. betalning med kontanter eller andra betalningsmedel som skulle kunna underlätta anonymitet,*
- 4. betalningar som är avvikande utifrån kundens eller kundkategorins normala beteende,*
- 5. flera köp eller försäljningar under ett visst intervall som inte förefaller normala för den kunden eller kundkategorin,*
- 6. köp eller försäljningar som inte kan förklaras utifrån vad som är känt om kundens ekonomiska ställning,*
- 7. köp eller försäljningar som kan antas sakna legitimt motiv eller ekonomiskt syfte,*
- 8. köp eller försäljningar på platser där kunden inte har någon personlig eller affärsmässig anknytning,*
- 9. köp eller försäljningar där köpeskillingen inte står i rimlig proportion till förmedlingsobjektets marknadsvärde,*
- 10. att kunden efterfrågar för kunden eller kundkategorin ovanliga objekt utan att någon tillfredsställande förklaring ges,*
- 11. misstänkta bulvanförhållanden,*
- 12. försäljningar där kundens innehavstid av försäljningsobjektet är ovanligt kort.*

## **Rutiner och riktlinjer**

**6 §** Bestämmelser om vad fastighetsmäklarens rutiner och riktlinjer ska omfatta finns i 2 kap. 8 § lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Rutinerna ska utgå från fastighetsmäklarens allmänna riskbedömning av verksamheten.

7 § Fastighetsmäklaren ska därutöver ha följande rutiner

1. Rutiner om åtgärder för kundkännedom enligt 9-18 §§ i dessa föreskrifter.
2. Rutiner för bevarande av handlingar och uppgifter enligt 20-21 §§ i dessa föreskrifter.

8 § Fastighetsmäklaren ska utvärdera sina rutiner regelbundet, minst en gång per år och uppdatera dem vid behov.

Fastighetsmäklaren ska dokumentera datumet för utvärderingen av rutinerna. Av dokumentationen ska det också framgå när de senast uppdaterades.

## Åtgärder för kundkännedom

### Kontroll av närvarande fysiska personer

9 § Bestämmelser om hur fastighetsmäklaren ska identifiera kunden och kontrollera kundens identitet finns i 3 kap. 7 § första stycket lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Fastighetsmäklaren ska identifiera fysiska personer genom att efterfråga personens namn, personnummer, samordningsnummer eller motsvarande nummer samt adress.

Om kunden är en fysisk person och är personligen närvarande sker kontroll av identiteten genom tillförlitlig elektronisk legitimation, ett svenskt körkort, svenskt pass, identitetskort som har utfärdats av en svensk myndighet eller svenskt certifierat identitetskort.

Om kunden saknar en sådan identitetshandling ska identitetskontrollen utföras med ledning av en motsvarande identitetshandling som har utfärdats av en myndighet, en annan behörig utfärdare eller genom andra tillförlitliga dokument.

Fastighetsmäklaren ska dokumentera kontrollåtgärden enligt första stycket. Det ska framgå av dokumentationen vilket datum respektive åtgärd vidtogs. De identitetshandlingar som har använts för att kontrollera kundens identitet ska dokumenteras genom kopior.

### Allmänna råd

*För att motsvara en svensk identitetshandling bör handlingen innehålla ett fotografi, en namnunderskrift, det fullständiga namnet, giltighetstiden och ett personnummer eller motsvarande.*

*Om kunden saknar identitetshandling bör kundens identitet styrkas med hjälp av handlingar, uppgifter eller upplysningar från tillförlitliga och oberoende källor.*

*Om en släkting till kunden skriftligt intygar dennes identitet bör mäklaren kontrollera släktskapet genom ett personbevis från Skatteverket. Om någon anställd på ett vård- eller äldreboende skriftligt intygar kundens identitet bör mäklaren kontrollera anställningsförhållandet genom arbetsgivaren. Även intygsgevarens identitet bör kontrolleras i dessa fall. Om det uppstår svårigheter att bedöma om en källa är tillförlitlig bör flera källor användas.*

## Kontroll av fysiska personer på distans

**10 §** Fastighetsmäklaren ska kontrollera identiteten hos fysiska personer på distans genom kontroll av

1. tillförlitlig elektronisk legitimation eller
2. personens namn och personnummer, samordningsnummer eller motsvarande nummer samt adress mot externa register, intyg eller andra oberoende och tillförlitliga källor samt genom att därefter
  - a. skicka en bekräftelse till kundens folkbokföringsadress eller motsvarande tillförlitliga adress. Bekräftelsbrevet ska bestyrkas med mottagningsbevis, och
  - b. inhämta en vidimerad kopia av kundens identitetshandling. Om kunden saknar en identitetshandling ska en motsvarande tillförlitlig, vidimerad handling som innehåller kundens namnteckning inhämtas och kontrolleras.

Fastighetsmäklaren ska dokumentera kontrollåtgärderna enligt första stycket. Det ska framgå av dokumentationen vilket datum respektive åtgärd vidtogs. Kontrollåtgärden enligt första stycket punkt 1 ska dokumenteras genom att bevara en kopia av bekräftelsen på den elektroniska legitimationen. Kontrollåtgärden enligt första stycket punkt 2 ska dokumenteras genom att bevara en kopia av det dokument och uppgifter som legat till grund för kontrollen samt en kopia av den vidimerade kopian på identitetshandlingen och bekräftelsbrevet.

### **Allmänna råd**

*Vid valet av "tillförlitlig elektronisk legitimation" enligt 10 § första stycket. 1 och 10 § andra stycket kan verksamhetsutövare få vägledning av DIGG-Myndigheten för digital förvaltnings tillitsramverk.*

*Med vidimering avses att en person jämför kundens namnteckning i uppdragsavtalet eller överlåtelsehandlingarna mot den vidimerade kopian. Vidare avses med vidimering att personen bekräftar att kopian av identitetshandlingen är korrekt. Personen intygar med sin namnteckning, namnförtydligande och kontaktuppgifter att kopian överensstämmer med originalhandlingen.*

*En motsvarande tillförlitlig handling kan vara officiella handlingar utfärdade av myndigheter eller organisationer. Fastighetsmäklaren bör göra en sammanvägd bedömning av om de åberopade handlingarna styrker sökandens identitet och övriga personuppgifter. Om kunden befinner sig inom EU/EES, eller i ett annat land med liknande penningtvättslagstiftning, bör i normalfallet i princip vem som helst kunna göra vidimeringen (dock inte kunden själv). Om fastighetsmäklaren känner en osäkerhet avseende vidimeringens riktighet bör någon annan verksamhetsutövare, som också omfattas av penningtvättslagstiftningen, göra vidimeringen.*

*Om kunden befinner sig i ett land som saknar en liknande penningtvättslagstiftning bör fastighetsmäklaren vidta mer långtgående åtgärder för att uppnå tillräcklig kundkännedom. En kombination av många olika åtgärder och uppgifter från olika källor kan vara nödvändigt för att uppnå kundkännedom.*

### **Kontroll av företrädare för fysiska personer**

**11 §** Om kunden företräds av en person som uppger sig handla på kundens vägnar, ska fastighetsmäklaren kontrollera den personens identitet och dokumentera kontrollen i enlighet med 9 och 10 §§ i dessa föreskrifter.

Vid identitetskontrollen av en företrädare som inte är personligen närvarande ska fastighetsmäklaren följa bestämmelsen om distanskunder i 10 § i dessa föreskrifter.

Fastighetsmäklaren ska kontrollera personens behörighet att företräda kunden genom kontroll av fullmakt, förordnande, eller annan motsvarande behörighetshandling.

Fastighetsmäklaren ska dokumentera behörighetskontrollen genom att bevara en kopia av den granskade handlingen. Av dokumentationen ska det framgå när kontrollen av företrädarens behörighet har utförts.

### **Identifiering och kontroll av juridiska personer och deras företrädare**

**12 §** Bestämmelser om hur fastighetsmäklaren ska identifiera och kontrollera uppgifterna om den juridiska personen och dess företrädarens behörighet finns i 3 kap. 7 § lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Fastighetsmäklaren ska identifiera juridiska personer genom att inhämta uppgifter om företagets namn och organisationsnummer, registrerad adress samt företrädare.

Identiteten hos den juridiska personens företrädare ska kontrolleras i enlighet med 9 och 10 §§ i dessa föreskrifter. Företrädarens behörighet att företräda den juridiska personen och vilka förhållanden behörigheten grundar sig på ska säkerställas. Säkerställande ska ske genom att kontrollera företrädarens behörighet mot den juridiska personens registreringsbevis. Ett registreringsbevis får inte vara äldre än en månad vid kontrollen. Om det inte har utfärdats något registreringsbevis för den juridiska personen ska dess identitet kontrolleras genom externa register som innehåller uppgifter om den juridiska personens organisationsnummer, styrelse, firmatecknare eller motsvarande.

Om kunden är ett dödsbo ska fastighetsmäklaren inhämta bouppteckningen, där det framgår vilka personer som är dödsbodelägare och därmed har rätt att företräda dödsboet. Om bouppteckningen ännu inte har upprättats ska fastighetsmäklaren vidta andra åtgärder för att utreda vilka dödsbodelägarna är.

Fastighetsmäklaren ska dokumentera kontrollåtgärderna genom att bevara en kopia av de granskade handlingarna. Av dokumentationen ska det framgå när kontrollen av den juridiska personen och dess företrädare har utförts.

***Allmänna råd***

*Registreringsbevis kan beställas från Bolagsverket. Om ett registreringsbevis hämtas från någon annan webbplats som tillhandahåller information om juridiska personer, bör det framgå att uppgifterna kommer från Bolagsverkets näringslivsregister.*

*Ett dödsbo kan också företrädas av exempelvis en särskilt förordnad bouppteckningsman eller en utpekad testamentsexekutor.*

*Om bouppteckningen ännu inte har upprättats så är ett utdrag ur folkbokföringsregistret, där den avlidnes efterlevande anges, inte alltid en tillräcklig åtgärd eftersom det kan finnas andra dödsbodelägare, till exempel universella testamentstagare.*

**Kontroll av den verkliga huvudmannens identitet**

**13 §** Bestämmelser om verklig huvudman finns i 3 kap. 8 och 9 §§ lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism och 1 kap. 3-7 §§ lagen (2017:631) om registrering av verkliga huvudmän.

**14 §** Fastighetsmäklaren ska kontrollera den verkliga huvudmannens identitet med ledning av offentliga register, relevanta och pålitliga uppgifter från kunden eller på något annat tillförlitligt sätt.

**15 §** Fastighetsmäklaren ska dokumentera kontrollåtgärderna genom att bevara en kopia av den granskade handlingen. Av dokumentationen ska det framgå när kontrollen av den verkliga huvudmannens identitet har utförts.

***Allmänna råd***

*I utredningen av om en juridisk person har en verklig huvudman kan fastighetsmäklaren utgå från uppgifterna i Bolagsverkets register över verkliga huvudmän enligt lagen (2017:631) om registrering av verkliga huvudmän. Ytterligare kontroller kan dock behöva göras i det enskilda fallet.*

*En komplicerad ägarstruktur kan leda till misstankar om penningtvätt eller finansiering av terrorism och kan öka behovet av en närmare undersökning. Om kunden inte kan eller vill redogöra för ägarförhållandena eller kontrollstrukturen, eller om det finns anledning att ifrågasätta de av kunden lämnade uppgifterna, bör skärpta åtgärder vidtas, exempelvis genom kontroller av olika register, aktieägaravtal eller bolagsavtal.*

**Förenklade åtgärder för kundkännedom**

**16 §** När förenklade åtgärder för kundkännedom enligt 3 kap. 15 § lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism tillämpas ska fastighetsmäklaren kontrollera kundens identitet.

Om kunden är en fysisk person ska fastighetsmäklaren inhämta information om personens namn, adress och personnummer eller motsvarande. Uppgifterna ska kontrolleras mot externa register, intyg eller någon annan motsvarande dokumentation.

Om kunden är en juridisk person ska fastighetsmäklaren inhämta information om den juridiska personens organisationsnummer eller motsvarande. Uppgifterna ska kontrolleras mot den juridiska personens registreringsbevis, externa register eller någon annan motsvarande dokumentation.

Om kunden är en juridisk person som företräds av någon ska fastighetsmäklaren förutom att inhämta information om företrädarens namn, adress och personnummer eller motsvarande, säkerställa företrädarens behörighet att företräda den juridiska personen och vilka förhållanden behörigheten grundar sig på. Säkerställande ska ske genom att kontrollera företrädarens identitet mot den juridiska personens registreringsbevis, externa register eller motsvarande.

### **Allmänna råd**

*Med hänsyn till risken i den enskilda kundrelationen och övriga omständigheter kan förenklade åtgärder bland annat avse*

- 1. affärsförbindelsens syfte och art kan presumeras under förutsättning att fastighetsmäklarens tjänster eller produkter är likartade och att fastighetsmäklaren inom rimlig tid kan konstatera att kunden agerar på det sätt som presumerats,*
- 2. minskad frekvens för uppdatering av kundkännedomsinformation exempelvis så att informationen endast behöver uppdateras om nya omständigheter inträffar, eller*
- 3. minskad frekvens och intensitet för granskning av transaktioner, exempelvis så att granskning endast behöver göras vid transaktioner över vissa beloppsgränser.*

### **Skärpta åtgärder för kundkännedom**

**17 §** Bestämmelser om åtgärder när risken för penningtvätt eller finansiering av terrorism som kan förknippas med kundrelationen bedöms som hög finns i 3 kap. 16-17 §§ lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

### **Allmänna råd**

*Med hänsyn till risken i den enskilda kundrelationen och övriga omständigheter kan skärpta åtgärder bland annat avse*

- 1. inhämtande av ytterligare information om kundens ekonomiska situation och varifrån kundens ekonomiska medel kommer,*
- 2. Inhämtande av ytterligare information om kundens affärsverksamhet*
- 3. att bekräftelsebrevet enligt 10 § första stycket 2 a i dessa föreskrifter bestyrks med mottagningsbevis.*

## Person i politiskt utsatt ställning

### Allmänna råd

*Bestämmelser om personer i politiskt utsatt ställning finns i 3 kap. 10 §, 19-20 § § lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. En inledande åtgärd för att identifiera en person i politiskt utsatt ställning bör vara att fråga om kundens, dennes familjemedlemmars eller kända medarbetares nuvarande och tidigare yrke eller sysselsättning. Om kunden har uppgett ett uppdrag eller arbete som medför att personkretsen som anges i 1 kap. 10 § lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism inte har en politiskt utsatt ställning, finns det normalt ingen anledning att gå vidare. Ytterligare kontroller kan behöva göras.*

## Bevarande av dokumentation

**18 §** Fastighetsmäklarens dokumentation av de vidtagna kontrollåtgärderna enligt 9-15 §§ ska bevaras i enlighet med 20 och 21 §§ dessa föreskrifter.

## Övervakning och rapportering

### Uppgiftsskyldighet

**19 §** Bestämmelser om fastighetsmäklarens system för uppgiftslämning finns i 4 kap. 7 § lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Systemet ska vara sökbart och strukturerat. Det kan vara antingen elektroniskt eller manuellt under förutsättning att det är möjligt för fastighetsmäklaren att behandla och lämna uppgifterna på det sätt som Polismyndigheten anvisar.

## Behandling av personuppgifter

### Bevarande av handlingar och uppgifter

**20 §** Bestämmelser om hur fastighetsmäklaren ska bevara handlingar och uppgifter finns i 5 kap. 3 och 4 §§ lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Handlingarna och uppgifterna ska bevaras på ett betryggande sätt. De ska vara organiserade antingen i pappersform eller elektroniskt så att de är lättillgängliga och sökbara.

**21 §** Handlingar och uppgifter ska bevaras i fem år. Handlingarna och uppgifterna får bevaras i upp till tio år om,

1. de kan tyda på penningtvätt, finansiering av terrorism eller att egendom annars härrör från brottslig handling och omständigheterna har rapporterats till Polismyndigheten enligt 4 kap. 3 och 6 §§ lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, eller



2. Polismyndigheten eller annan behörig myndighet har uppmärksammat fastighetsmäklaren om att handlingarna eller uppgifterna behöver bevaras under en längre tidsperiod.

---

## **Ikraftträdande och övergångsbestämmelser**

1. Denna författning träder i kraft 1 augusti 2019, då Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS 2016:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism ska upphöra att gälla.
2. De äldre föreskrifterna gäller fortfarande i fråga om åtgärder som har vidtagits eller borde ha vidtagits före ikraftträdandet.

GUNILLA PAULSSON





