



Föreskrifter om ändring i Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter och allmänna råd (KAMFS 2019:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism;

KAMFS 2020:1

Utkom från tryckeriet
den 17 februari 2020

beslutade den 1 mars 2020.

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

Åtgärder för kundkännedom

Kontroll av fysiska personer på distans

10 § Vid en identitetskontroll av en kund på distans ska fastighetsmäklaren utöver åtgärderna enligt 9, 11–15 §§ i dessa föreskrifter 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 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. Kontrollåtgärden enligt första stycket 1 ska dokumenteras genom att bevara en kopia av bekräftelsen på den elektroniska legitimationen. Kontrollåtgärden enligt första stycket 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.

Det ska framgå av dokumentationen vilket datum respektive åtgärd vidtogs.

Allmänna råd

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

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 kundens 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 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

En kontroll av uppgifterna i Bolagsverkets register över verkliga huvudmän utesluter inte att ytterligare kontroller kan 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.

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 att fastighetsmäklaren vid kontrollen av en kund på distans enligt 10 § första stycket 2 i dessa föreskrifter skickar en bekräftelse till kundens folkbokföringsadress eller motsvarande tillförlitliga adress och att bekräftelsebrevet bestyrks med mottagningsbevis.

Övervakning och rapportering

Uppgiftsskyldighet

19 § Bestämmelser om fastighetsmäklarens system för uppgiftslämning finns i 4 kap. 6 och 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 eller Säkerhetspolisen anvisar.

Behandling av personuppgifter

Bevarande av handlingar och uppgifter

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

1. omständigheterna har rapporterats till Polismyndigheten eller Säkerhetspolisen enligt 4 kap. 3 och 6 §§ lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, och
2. Polismyndigheten eller annan behörig myndighet har uppmärksammat fastighetsmäklaren om att handlingarna och uppgifterna behöver bevaras under en längre tidsperiod.

KAMFS 2020:1

Dessa föreskrifter träder i kraft den 1 mars 2020.

GUNILLA PAULSSON