



## **Sektorspecifik bilaga till de allmänna anvisningarna – Fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser som förmedlar hyreslägenheter och hyreslokaler**

Den här sektorspecifika bilagan är avsedd att komplettera regionförvaltningsverkets anvisning till rapporteringsskyldiga ESAVI/22775/2019 om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Syftet med den sektorspecifika bilagan är att ge rapporteringsskyldiga i olika branscher närmare anvisningar och exempel på situationer då penningtvättslagen ska tillämpas.

I bilagan går vi igenom åtgärder som är viktiga för fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser som förmedlar hyreslägenheter och hyreslokaler (nedan förmedlingsrörelser) när det gäller att tillämpa penningtvättslagen. I bilagan finns samlad information och anvisningar om hur man lägger märke till tvivelaktiga transaktioner, hur man känner sin kund och följer upp kundrelationer samt vilka riskfaktorer som är typiska för sektorn.

### **1 Förmedlingsrörelser som rapporteringsskyldiga**

I lagen om förhindrande och utredning av penningtvätt och av finansiering av terrorism (444/2017, nedan penningtvättslagen) bestäms om skyldighet att rapportera tvivelaktiga transaktioner. Rapporteringsskyldigheten omfattar sådana näringsidkare som inom ramen för sin normala verksamhet kan upptäcka penningtvätt eller finansiering av terrorism eller som man kan anta att blir utnyttjade för dylika ändamål.

Enligt 1 kap. 2 § 1 mom. 18 punkten i penningtvättslagen tillämpas penningtvättslagen på förmedlingsrörelser enligt lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler (1075/2000).

Regionförvaltningsverket i Södra Finland övervakar att skyldigheterna som penningtvättslagen ställer på förmedlingsrörelserna fullgörs.

### **2 Risker för penningtvätt och finansiering av terrorism i samband med förmedlingsrörelser**

Fastighetsförmedling och förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler kan i princip anses vara en riskfylld bransch i fråga om penningtvätt och finansiering av terrorism. Affärsverksamhet med enskilda transaktioner som uppgår till stora belopp,

företag och andra sammanslutningar som kunder samt kundmedelskonton är förknippade med avsevärd risk för penningtvätt. Särskilt den snabba teknologiska utvecklingen och det att ärendehantering har gått över till webben har på ett väsentligt sätt ökat riskerna för penningtvätt och terrorismfinansiering i samband med förmedlingsrörelser.

Förmedlingsbranschen omfattar många olika slags aktörer vars risker för penningtvätt och terrorismfinansiering kan vara mycket olika. Vilka förutsättningar olika rapporteringsskyldiga har att upptäcka ovanliga transaktioner beror på branschen och verksamhetens omfattning.

Rapporteringsskyldiga kan på många sätt påverka sin risk för penningtvätt och terrorismfinansiering, samt hur lockande både branschen och det enskilda bolaget är som potentiellt objekt för penningtvätt och terrorismfinansiering. Förutsättningarna för effektiv och ändamålsenlig bekämpning av penningtvätt och terrorismfinansiering utgår från att man analyserar och förstår riskerna.

Nedan ger vi några exempel på vilka risk- och sårbarhetsfaktorer som förmedlingsrörelser kan utsättas för:

- Uppgifterna som kunden ger är inte i linje med kunduppgifterna, kundprofilen (investerar kund, köp av bostad för eget bruk osv.) eller beteendet
- Kunden försöker använda felaktiga eller förfälskade identifikationshandlingar (till exempel identitetsstöder)
- Handlingarna och utredningarna som behövs för att känna kunden är bristfälliga
- Objektet som ska köpas eller är till salu är inte i linje med kundens ekonomiska situation
- Kunden vill att pengarna ska återbetalas till ett annat konto än det från vilket de är betalade till förmedlingsrörelsens kundmedelskonto
- Kunden gör flera fastighets- och/eller bostadsköp under en kort tid
- Kunden säljer snabbt vidare ett objekt som den precis har köpt, ofta med förlust
- Personer utan anknytning till kundförhållandet gör transaktioner för kunden
- Kunden eller kundens verksamhet har kontakt med stater och områden med olika geografiska risker
- Kunden, kundens närstående eller medarbetare är en person i politiskt utsatt ställning

På mer generell nivå kan det dessutom utgöra en risk om den rapporteringsskyldiga själv har för små eller feldimensionerade personalresurser eller om den rapporteringsskyldiga inte i tillräcklig grad har sett till att de anställda har fått utbildning i hur man ska iaktta penningtvättslagen och bestämmelserna som är utfärdade med stöd av den.

### 3 Att känna kunden ur förmedlingsrörelsers synvinkel

*När ska man identifiera kunden och fastställa kundens identitet?*

Förmedlingsrörelser vidtar i regel åtgärder för att identifiera och kontrollera identiteten då kundrelationen etableras.

Förmedlingsrörelser har fortlöpande att göra med frågor som gäller förmögenhet. I och med verksamhetens art och kompetent personal har man särskilda

förutsättningar att lägga märke till uppdrag som är tvivelaktiga och avviker från det normala. Eftersom det inom förmedlingsverksamhet blir allt vanligare med identifiering på distans poängteras dessutom förfarandena i samband med att känna kunden.

Ett normalt förfarande för kundkontroll kan ses som utgångsläge i förmedlingsrörelsens verksamhet. Enskilda kunder eller uppdrag kan emellertid vara förknippade med faktorer som gör att det är skäl att följa ett skärpt förfarande för kundkontrollen. Bedömningen om vilket förfarande som ska tillämpas görs alltid enligt den rapporteringsskyldigas egen riskbaserade bedömning och enligt penningtvättslagen.

**En kund eller kundens företrädare ska alltid identifieras och identifieringsskyldigheten ska fullgöras separat för varje uppdragsgivare före etablerandet av kundrelationen eller transaktionen.** Kunden eller kundens företrädare ska identifieras också om man misstänker att uppgifterna som man tidigare har fått om kundens identitet inte är tillförlitliga eller tillräckliga. Det kan handla om att man till exempel misstänker identitetsstöld eller förfalskad resehandling.

Identifieringen görs genom att man frågar efter kundens identitet. Då det är fråga om en fysisk person kontrollerar man kundens identitet genom av kunden förevisat, av finsk myndighet beviljad handling så som pass, körkort, identitetskort som är beviljat av polismyndigheten, främlingspass eller resedokument för flykting eller fotoförsett FPA-kort. Om en handling utfärdad av en finsk myndighet saknas kan ett nationellt utländskt pass eller annat identitetsbevis som är godkänt som resedokument användas för att kontrollera identiteten.

Om kunden är en juridisk person kan ett handelsregisterutdrag eller annat motsvarande utdrag ur ett offentligt register användas som identitetshandling. En fysisk person som handlar för en juridisk persons räkning ska identifieras och identiteten kontrolleras samt säkerställas att personen har rätt att företräda den juridiska personen.

*Vilka uppgifter skatas fram om kunden?*

Penningtvättslagen förpliktar rapporteringsskyldiga att inhämta uppgifter om sina kunder för att känna och följa upp dem. I penningtvättslagen finns dessutom bestämmelser om rapporteringsskyldigas utredningsskyldighet när det gäller att upptäcka tvivelaktiga transaktioner. Närmare anvisningar om utredningsskyldigheten finns i den allmänna anvisningens avsnitt 5.3 Utredningsskyldighet och fortlöpande uppföljning.

Ur förmedlingsrörelsers synvinkel är följande uppgifter nödvändiga och de behövs då kundrelationen etableras och medan den upprätthålls:

- Kundens namn, adress och personbeteckning (eller om sådan saknas födelsedatum och nationalitet).
- Kundens eventuella företrädares namn, adress och personbeteckning (eller om sådan saknas födelsedatum och nationalitet)
- De verkliga förmånstagarnas namn, personbeteckning och nationalitet
- Kännedom om kundens verksamhet och/eller affärsverksamhetens art och omfattning

REGIONFÖRVALTNINGSVERKET I SÖDRA FINLAND  
Postadress: PB 1, 13035 AVI

tfn 0295 016 000  
registratur.sodra@rfv.fi  
www.rfv.fi

Huvudverksamhetsstället  
i Tavastehus  
Wähäjärvenkatu 6

Verksamhetsstället  
i Helsingfors  
Bangårdsvägen 9

Verksamhetsstället  
i Kouvola  
Kauppamiehenkatu 4

- Kännedom om ifall kunden är en person i politiskt utsatt ställning, en sådan persons familjemedlem eller nära medarbetare
- Kännedom om ifall kunden är upptagen på den internationella sanktionslistan eller den nationella frysningslistan

Vid behov ska förmedlingsrörelserna dessutom ta reda på:

- Kundens förmögenhetssituation, till exempel genom att inhämta bokslutsuppgifterna då när kunden är en sammanslutning
- Uppgifter om tillgångarnas ursprung och källa

För att utreda och kontrollera uppgifterna som kunden har gett kan rapporteringsskyldiga vid behov begära ytterligare handlingar av kunden eller på eget initiativta fram mera information om kunden från myndighetsregister.

Rapporteringsskyldiga ska informerasina kunder om att kundens identifikationsuppgifter och andra personuppgifter kan användas för att förhindra, avslöja och utreda penningtvätt och finansiering av terrorism.

#### *Förenklat förfarande för kundkontroll*

En rapporteringsskyldig kan tillämpa förenklade åtgärder för kundkontroll om den utifrån sin riskbedömning bedömer att risken för penningtvätt och finansiering av terrorism är låg i samband med kundförhållandet eller en enskild transaktion. I regel kan förenklat förfarande för kundkontroll inte tillämpas på förmedlingsrörelser. Ibland kan emellertid användningen av förenklat förfarande motiveras i riskbedömningen för exempelvis förmedlare av hyreslägenheter och hyreslokaler. Vid förenklat förfarande kan rapporteringsskyldiga fullgöra följande skyldigheter i 3 kap. i penningtvättslagen på ett förenklat sätt:

- identifiering och kontroll av kundens och kundens företrädares identitet
- identifiering och kontroll av den verkliga förmånstagarens identitet
- inhämtande av uppgifter om kunden, kontinuerlig uppföljning och utredningsskyldighet av tvivelaktiga transaktioner, och
- bevarande av uppgifterna om kundkontroll.

Den förenklade kundkontrollen tillåter dock inte att bestämmelserna inte följs, utan det är framförallt en fråga om ett förenklat förfarande som kan gälla till exempel kunduppgifternas mängd eller källor eller tidpunkten då kundens identitet kontrolleras. Det väsentliga är att det förenklade förfarandet kan motiveras i den rapporteringsskyldigas riskbedömning.

#### *Skärpt förfarande för kundkontroll*

I vissa fall förutsätter penningtvättslagen speciellt grundliga förfaranden för att identifiera kunden och kontrollera identiteten.

Skärpt förfarande innebär att den rapporteringsskyldiga, om risken för penningtvätt eller finansiering av terrorism är större än vanligt, ska ägna särskild uppmärksamhet åt kunden och kundens affärsverksamhet. Skärpt kundkontroll förutsätter mera

omfattande utredningar och dokumentation om kundens verksamhet och användning av tjänsterna än normalt. Rapporteringsskyldiga ska säkerställa att kundrelationen inte inkluderar penningtvätt eller finansiering av terrorism.

Förmedlingsrörelser ska följa skärpt förfarande för kundkontroll om:

- Kundförhållandet eller en enskild transaktion är förenad med risk för penningtvätt eller terrorismfinansiering som är högre än vanligt
- Kunden eller transaktionen har beröringspunkter med en stat vars system för förhindrande och utredning av penningtvätt och finansiering av terrorism inte uppfyller de internationella förpliktelserna
- Kunden är en politiskt utsatt person (PEP, Politically Exposed Person)
- Kunden använder identifiering på distans

Skärpta identifieringsåtgärder kan exempelvis vidtas så att man ägnar särskild uppmärksamhet åt att styrka identiteten, utreder transaktionernas bakgrund och syfte på ett mera omfattande sätt eller effektivare följer upp kundrelationen. Kundrelationerna med skärpt kundkontroll ska dessutom beaktas i den fortlöpande uppföljningen.

Inom branschen används i viss mån identifiering på distans för att identifiera kunden och kontrollera identiteten. Med identifiering på distans avses alla sådana situationer där kunden inte personligen är närvarande vid identifieringstillfället och identitetskontrollen. Då kunder identifieras på distans ska rapporteringsskyldiga vidta skärpta åtgärder, så som att ägna särskild uppmärksamhet åt kontroll av kundens identitet och mera omfattande än vanligt reda ut transaktionens bakgrund och syfte. Grunderna i identifiering på distans och anvisningar för hur man identifierar kunden på distans finns i den allmänna anvisningens avsnitt 5.5.1 Identifiering på distans.

Förmedlingsrörelser ska kontrollera om kunden är en politiskt utsatt person, familjemedlem till en sådan eller nära medarbetare. För att fastställa dylika personer ska rapporteringsskyldiga ha lämpliga förfaranden som utgår från riskbaserad bedömning. Definitionerna för personer i politiskt utsatt ställning, familjemedlem till en sådan eller nära medarbetare och förfaranden för att fastställa och identifiera dem finns i den allmänna anvisningens avsnitt 5.5.2 Personer i politiskt utsatt ställning.

Förmedlingsrörelsen ska dessutom säkerställa att kunden inte är upptagen på den internationella sanktionslistan eller den nationella frysningslistan. Regionförvaltningsverkets webbplats innehåller ett avsnitt om bekämpning av terrorismfinansiering. Där behandlas frågor i samband med sanktioner och frykning av tillgångar närmare. På regionförvaltningsverkets webbsidor finns dessutom länkar till Centriskriminalpolisens och Utrikesministeriets webbsidor som behandlar frågan. Regionförvaltningsverkets webbsidor om bekämpning av terrorismfinansiering finns på adressen: <https://avi.fi/sv/valj-arende/foretag-eller-organisation/tillsyn-och-klagomal/pengar-och-formogenhet/lagen-om-penningtvatt>.

#### 4 Tvivelaktiga transaktioner och uppföljning av kundrelationen

Penningtvättslagen förpliktar rapporteringsskyldiga att ordna uppföljningen så att den med beaktande av arten och omfattningen av kundernas verksamhet, kundförhållandenas beständighet och varaktighet samt riskerna är tillräcklig för att säkerställa att kundernas verksamhet är förenlig med den rapporteringsskyldigas erfarenheter av och uppgifter om kunden och dennes verksamhet.

Förmedlingsrörelser är skyldiga att uppmärksamma tvivelaktiga transaktioner. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt transaktioner som till sin struktur eller storlek avviker från det vanliga. Samma förfarande ska tillämpas om transaktionerna inte har något uppenbart ekonomiskt syfte eller inte är förenliga med de uppgifter eller erfarenheter som den rapporteringsskyldiga har om kunden. Det är skäl att vara noggrannare än vanligt om:

- Det finns oklarheter i kundens verksamhet eller ägandestrukturer eller strukturerna inte enkelt kan klargöras
- Kunden gör transaktioner som är ekonomiskt olönsamma eller på annat sätt orationella
- Kunden strävar efter krångliga ägande- eller uppdragsrelationer
- Kundens representant byts utan att man förevisat handlingar i samband med ärendet
- Kunden har ofta ändrade kontaktuppgifter eller ändringar i företagsledningen
- Kunden betar sig på något annat sätt som verkar misstänkt
- Köpet görs till betydande över- eller underpris

Exempel på avvikelser som kan komma emot särskilt vid förmedling av fastigheter, hyreslokaler eller hyresbostäder:

- Köparen är inte intresserad av att se objektet som ska köpas eller att få information om det
- Köparen av en första bostad håller på att köpa ett synnerligen värdefullt objekt men behöver inte lån för att kunna betala köpesumman
- Det är uppenbart att köpesumman för det förmedlade objektet inte överhuvudtaget står i proportion till köparens förmögenhetssituation
- Köparen strävar efter att betala hela eller stora delar av köpesumman kontant eller från ett kreditinstitut som inte har verksamhet i Finland
- Köpesumman betalas helt eller delvis av någon annan än den som köper bostaden eller köpesumman betalas från en annan persons konto än köparens
- Betydande investeringar i ett objekt som vanligen är mindre intressant
- Objektet säljs snart efter köpet utan förställd grund eller köpet är i övrigt präglad av omotiverad brådska

Det kan emellertid finnas en motiverad förklaring till transaktionsavvikelsena och därför ska förmedlingsrörelses först sträva efter att inhämta mera utredningar om transaktionerna. Om transaktionen ännu efter inhämtade tilläggsutredningar verkar tvivelaktig eller man inte får någon förklaring **ska förmedlingsrörelsen göra en anmälan om tvivelaktiga transaktioner till centralen för utredning av**

**penningtvätt.** Anvisningar om förfaranden vid anmälan finns i den allmänna anvisningens avsnitt 6 Skyldighet att rapportera tvivelaktiga transaktioner.

## 5 Ytterligare information

Regionförvaltningsverkets Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism – anvisning till rapporteringsskyldiga: <https://avi.fi/sv/hem>

Polisen, Centralen för utredning av penningtvätt: <https://poliisi.fi/sv/penningtvatt>

REGIONFÖRVALTNINGSVERKET I SÖDRA FINLAND  
Postadress: PB 1, 13035 AVI

tfn 0295 016 000  
registratur.sodra@rfv.fi  
www.rfv.fi

Huvudverksamhetsstället  
i Tavastehus  
Wähäjärvenkatu 6

Verksamhetsstället  
i Helsingfors  
Bangårdsvägen 9

Verksamhetsstället  
i Kouvola  
Kauppamiehenkatu 4