**Påminnelse till förmedlingsrörelserna om att iaktta anvisningarna om förhindrande av penningtvätt och terrorism samt sanktioner**

Nedan följer frågor och svar som gäller ryska medborgare och banker.

**Fråga: Kan man fortfarande göra fastighetsaffärer med ryssar?**

**Svar:** Ja, det kan man. Det finns inget allmänt förbud som skulle gälla ryssar. Förmedlingsrörelsen ska dock kontrollera huruvida kunden är på sanktionslistan. Man bör också komma ihåg att det vid en fastighetsaffär behövs försvarsministeriets tillstånd om köparen kommer från länder utanför EU och EES.

**Fråga: Ska förmedlingsrörelsen utreda separat för varje kund (även andra än ryska kunder), om hen är på sanktionslistan?**

**Svar:** Ja. Utredningen ska göras för varje kund (person eller sammanslutning). Det bör märkas att kontrollen mot sanktionslistan ska göras för dem som man på något sätt mottar pengar från eller på något sätt överlåter pengar till samt för dem som inte nödvändigtvis direkt är part i affären. Det här innebär att kontrollen mot sanktionslistan ska göras även för ett en delägare i ett dödsbo och en verklig förmånstagare.

**Fråga: I vilket skede ska kontrollen mot sanktionslistan göras?**

**Svar:** Kontrollen av uppdragsgivaren ska göras senast efter att uppdragsavtalet (både gällande bostadsaffärer och -uthyrning) har ingåtts, men innan förmedlingsuppdraget börjar utföras, när ett köpanbud har tagits emot, men innan det lämnas till uppdragsgivaren och i fråga om ett hyresavtal innan det undertecknas.

**Fråga: Ska man på något sätt säkerställa att köparen kan överföra köpesumman från sitt konto på överenskommet sätt eller att hyresgästen kan betala hyror från sitt konto?**

**Svar:** Om köparen eller hyresgästen kommer från en stat utanför EU eller EES ska mäklaren fråga från vilken bank pengarna kommer att betalas. Om det handlar om något annat än ett finskt kreditinstitut ska mäklaren kontrollera om banken är på sanktionslistan. I sista hand är det dock på kundens eget ansvara att klara av att betala köpesumman/hyran såsom överenskommits.

**Fråga: Hur ska man göra om en kund är på sanktionslistan?**

**Svar:** Om kunden är på sanktionslistan ska affärstransaktionen avbrytas. Inga pengar får överlåtas till en person eller en sammanslutning som finns på sanktionslistan. Anmäl saken till utsökningsverket i Helsingfors på adressen [ulosotto.uo@oikeus.fi](mailto:ulosotto.uo@oikeus.fi). Utsökningsverket i Helsingfors kan kontaktas också ifall det finns oklarheter om huruvida en part som är kund är samma person eller sammanslutning som den som är föremål för sanktioner. Över träffar på sanktionslistan är det bra att även göra en anmälan om penningtvätt. Av anmälan ska framgå om den rapporteringsskyldiga redan har anmält (den eventuella) träffen i sanktionslistan till utsökningsverket.

**Fråga: På vilket sätt kan förmedlingsrörelsen utreda om en kund finns på sanktionslistan?**

**Svar:** Asiakastieto och Alma Talent Tietopalvelu tillhandahåller aktuella informationstjänster för förmedlingsrörelser. Tjänsterna är avgiftsbelagda. Via länkarna nedan kan ni bekanta er med tjänsterna.

<https://www.asiakastieto.fi/web/fi/kiinteisto-ja-huoneistotiedot/palvelut-kiinteistonvalittajille.html>

[https://www.almatalent.fi/kaikki-tuotteet-ja-palvelut/pep-ja-pakotelistakysely/](https://www.asiakastieto.fi/web/fi/kiinteisto-ja-huoneistotiedot/palvelut-kiinteistonvalittajille.html)

**Fråga: Hur ska jag göra om uppdragsgivaren ger anvisningar om att hen inte vill ha en rysk köpare eller hyresgäst?**

**Svar:** I en sådan situation ska man beakta diskrimineringslagen och bestämmelsen om förbud mot diskriminering i 3 kap. 8 §. Ingen får diskrimineras på grund av ursprung eller nationalitet.

Ett val av hyresgäst eller ett godkännande av ett anbud får inte göras på diskriminerande grunder, t.ex. personens ursprung. Också mäklaren gör sig skyldig till diskriminering, om hen godkänner uppdragsgivarens diskriminerande villkor, t.ex. att hyresvärden inte vill hyra ut sin bostad eller uppdragsgivaren inte vill sälja sin bostad till en person med utländsk bakgrund, t.ex. en rysk medborgare. Mäklaren ska vid behov informera sin uppdragsgivare om förbudet mot diskriminering och i sista hand avböja ett uppdrag som innehåller diskriminerande villkor. Om ett diskriminerande villkor framkommer under uppdraget ska mäklaren sträva efter att få uppdragsgivaren att ändra åsikt eller som sista utväg säga upp uppdragsavtalet.

**Fråga: Köparen är en utlänning som inte har något konto i Finland. Köpesumman skulle**

**betalas från ett konto i en utländsk bank till förmedlingsrörelsens kundmedelskonto och**

**överföras vidare till säljarens konto. Kan man göra så här?**

**Svar:** Användningen av kundmedelskontot förknippas alltid med en förhöjd risk för penningtvätt. Därför är detta förfaringssätt under inga omständigheter att rekommendera, även om det inte finns något direkt hinder för det i lagen. Om man gör så här bör man kontakta Centralen för utredning av penningtvätt vid Centralkriminalpolisen. Om banken misstänker penningtvätt kommer kraven på utredning i det här fallet att riktas mot förmedlingsrörelsen, inte mot parterna i affären. Pengar från en bank som är på sanktionslistan kan inte tas emot till kundmedelskontot.

Förbundet påminner dessutom förmedlingsrörelserna om det riskbaserade sättet vid åtgärder för kundkontroll (av både person- och organisationskunder). Om förmedlingsrörelsen utifrån sin egen riskbedömning anser att kunden förknippas med en risk som är högre än normalt, ska skärpta åtgärder för kundkontroll tillämpas.

Förbundet påminner vidare om att skärpta åtgärder för kundkontroll även gäller kunder från högriskstater utanför Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, varvid följande tilläggsuppgifter ska inhämtas:

* uppgifter om kunden och den verkliga förmånstagaren
* syftet med den affärsrelation som ska grundas
* ursprunget till kundens och den verkliga förmånstagarens medel och förmögenhet
* orsakerna till affärsverksamheten.

Därtill bör mäklaren gå i genom förbundets anvisning om penningtvätt.

Länk till en förteckning över högriskstater:

<https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/banking-and-finance/financial-supervision-and-risk-management/anti-money-laundering-and-countering-financing-terrorism/eu-policy-high-risk-third-countries_fi>

Fastighetsförmedlingsbranschens allmänna anvisning för förhindrande av penningtvätt och av finansiering av terrorism samt för iakttagande av sanktioner finns här:

[https://kiinteistonvalitysala.fi/wp-content/uploads/2021/08/Forhandlingsriktlinjer-for-forebyggande-av-penningtvatt-finansiering-av-terrorism-och-sanktioner.pdf/](https://kiinteistonvalitysala.fi/wp-content/uploads/2021/08/Forhandlingsriktlinjer-for-forebyggande-av-penningtvatt-finansiering-av-terrorism-och-sanktioner.pdf)

Länk till Regionförvaltningsverkets anvisningar:

<https://avi.fi/sv/valj-arende/privatperson/tillsyn-och-klagomal/pengar-och-formogenhet/lagen-om-penningtvatt>