



Centralförbundet för
Fastighetsförmedlingen



Anvisning för fastighets- förmedlingsbranschen

om kundkontroll, förebyggande av
penningtvätt och finansiering av terrorism
samt iakttagande av sanktioner

31.3.2025

Sisällys

1.	INLEDNING.....	1
1.1	Vad avses med penningtvätt och finansiering av terrorism?.....	1
1.2	Lagstiftningen om penningtvätt samt förmedlingsrörelser.....	1
1.3	Anvisningens syfte.....	2
2.	KUNDKONTROLL.....	3
2.1	Allmänt om kundkontroll.....	3
2.1.1	Vad innebär kundkontroll.....	3
2.1.2	Vilka är förmedlingsrörelsens kunder ur ett perspektiv som omfattar förebyggande av penningtvätt?	4
2.1.2.1	Uppdragsgivare.....	4
2.1.2.2	Uppdragsgivarens motparter – förmedlingsuppdrag.....	4
2.1.2.3	Uppdragsgivarens motparter – andra uppdrag än förmedlingsuppdrag.....	4
2.1.3	Tidpunkten för kundkontroll	5
2.1.3.1	Uppdragsgivare.....	5
2.1.3.2	Givare av köpeanbud.....	6
2.1.3.3	Säljare (som motpart i köpuppdrag)	7
2.1.3.4	Hyrestagare.....	7
2.1.4	Riskbaserat förfarande.....	7
2.1.5	Rapporteringskyldighet i fråga om användning av kundkontrolluppgifter.....	7
2.2	Internationella ekonomiska sanktioner och frysningsbeslut	8
2.2.1	Vad är ekonomiska sanktioner och frysningsbeslut?.....	8
2.2.2	Förmedlingsrörelsens skyldigheter i anslutning till sanktionsbestämmelser och frysningsbeslut.....	8
2.2.2.1	Allmänt	8
2.2.2.2	Vem är föremål för kontroll?.....	8
2.2.2.3	När görs en kontroll?	8
2.2.2.4	Var kan listorna kontrolleras?.....	9
2.2.3	Hur ska jag göra om en kund finns med på sanktions- eller frysningslistan?.....	9
2.3	Kontroll av personkund.....	10
2.3.1	Allmänt.....	10
2.3.2	Identifikationshandlingar.....	12
2.3.3	Uppgifter som ska utredas och sparas vid kontroll av en personkund	13
2.3.4	Personer i politiskt utsatt ställning (PEP)	14
2.3.4.1	Allmänt om personer i politiskt utsatt ställning (PEP)	14
2.3.4.2	Vem är en person i politiskt utsatt ställning?	14
2.3.4.3	Är kunden familjemedlem till en person i politiskt utsatt ställning?.....	16
2.3.4.4	Är kunden medarbetare till en person i politiskt utsatt ställning?	16
2.3.4.5	Utredning av PEP-uppgifter.....	16
2.3.4.6	Verksamhet med en PEP-person	17
2.4	Kundkontroll av en dödsbokund	17
2.5	Kundkontroll av företags- och sammanslutningskunder.....	19
2.5.1	Allmänt	19
2.5.2	Företags- och sammanslutningskunders verkliga förmånstagare	20
2.5.2.1	Utredning och identifiering av en verklig förmånstagare	20
2.5.2.2	Kontroll av en företagskunds verkliga förmånstagare ur registret	21
2.5.2.3	Verklig förmånstagare i ett aktiebolag.....	22
	1) Verklig förmånstagare i ett aktiebolag med stöd av direkt eller indirekt ägande.....	22
	2) Verklig förmånstagare i ett aktiebolag med stöd av direkt eller indirekt rösträtt.....	22
	3) Verklig förmånstagare i ett aktiebolag med stöd av direkt eller indirekt beslutanderätt.....	22
2.5.2.4	Verklig förmånstagare i övriga bolagsformer.....	23
2.5.3	Identifiering av en verklig förmånstagare och kontroll av förmånstagarens identitet samt utredning av PEP-status	24
2.5.4	Uppgifter som ska utredas och sparas vid kontroll av en företags- och sammanslutningskund.....	25

2.6	Förenklade åtgärder för kundkontroll	25
2.7	Skärpta åtgärder för kundkontroll	26
2.7.1	Allmänt	26
2.7.2	Skärpt kundkontrollskyldighet i anslutning till en person i politiskt utsatt ställning	27
2.7.3	Skärpt kundkontrollskyldighet i samband med identifiering på distans	28
2.7.4	Skärpta åtgärder för kundkontroll i fråga om högriskstater utanför Europeiska ekonomiska samarbetsområdet.....	29
2.7.5	Övriga skärpta åtgärder för kundkontroll.....	30
3.	UTREDNINGSSKYLDIGHET OCH FORTLÖPANDE UPPFÖLJNING AV KUNDFÖRHÅLLET 31	
3.1	Utredningsskyldighet ja fortlöpande uppföljning	31
3.2	Transaktioner som är tvivelaktiga eller avviker från det normala.....	31
3.3	Hur ska förmedlingsrörelsen gå tillväga om en transaktion avviker från det normala eller är tvivelaktig?	32
4.	AVBRYTANDE AV TRANSAKTIONER OCH VÄGRAN ATT UTFÖRA SÅDANA34	
5.	RAPPORTERINGSSKYLDIGHET VID TVIVELAKTIGA TRANSAKTIONER..... 35	
5.1	Rapporteringsförfarande.....	35
5.2	Vad ska jag anmäla	35
5.3	Hur rapporteras en tvivelaktig transaktion?	37
5.4	Förvaring av uppgifter med anknytning till rapportering och tystnadsplikt	37
5.5	Exempel på en tvivelaktig transaktion och fullgörande av skyldigheterna enligt lagen om penningtvätt.....	37
6.	VANLIGA FRÅGOR 39	
6.1	Kundkontroll	39
6.2	Personer i politiskt utsatt ställning	43
6.3	Verkliga förmånstagare	44
6.4	Identifiering på distans	44
6.5	Övriga ämnen	45
7.	UPPDATERING AV ANVISNINGEN..... 47	

1. INLEDNING

1.1 Vad avses med penningtvätt och finansiering av terrorism?

Med penningtvätt avses verksamhet i syfte att maskera eller dölja ursprunget för egendom som förvärvats genom brott så att egendomen ser ut att ha förvärvats på lagligt sätt. Penningtvätt är en accessorisk gärning som alltid förutsätter ett s.k. förbrott, från vilket medlen härstammar. Det är typiskt för penningtvätt att egendomen ändrar form, vilket gör det svårt att upptäcka det brottsliga ursprunget. Den som bedriver penningtvätt har som mål att på nytt sätta medlen med brottsligt ursprung i ekonomiskt omlopp. Om penningtvätten lyckas ser egendomen ut att vara lagligt förvärvad. Enligt Centralen för utredning av penningtvätt kommer största delen av de medel som tvättas i Finland från ekonomiska brott och narkotikabrott.

Med finansiering av terrorism avses verksamhet där man tillhandahåller eller samlar in tillgångar för utförande av terroristbrott eller för att finansiera en enskild terrorist eller terroristgrupp. Vid finansiering av terrorism gäller misstanken medlens användningsändamål, inte medlens ursprung. Själva medlen som används för finansiering av terrorism kan också ha sitt ursprung i lagliga källor.

Man försöker bekämpa både penningtvätt och finansiering av terrorism med samma metoder, dvs. genom att ingripa i vinningen av brott och finansieringskanalerna.

1.2 Lagstiftningen om penningtvätt samt förmedlingsrörelser

Syftet med lagen om förhindrande av penningtvätt och av finansiering av terrorism (nedan lagen om penningtvätt) är att förhindra penningtvätt och finansiering av terrorism, att främja avslöjande och utredning av sådan verksamhet och att effektivisera spårning och återtagande av brottsvinningen. I lagen om penningtvätt definieras en stor grupp näringsidkare, vilka i sin verksamhet kan identifiera risker med anknytning till penningtvätt och finansiering av terrorism eller vilka kan antas utnyttjas för dessa ändamål, s.k. rapporteringsskyldiga. Även sådana förmedlingsrörelser som förmedlar fastigheter och hyreslägenheter (nedan förmedlingsrörelse) enligt lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler är sådana rapporteringsskyldiga som avses i lagen om penningtvätt.

I lagen om penningtvätt fastställs skyldigheter som en förmedlingsrörelse ska fullgöra. Förmedlingsrörelsen ska:

- **identifiera och bedöma riskerna** förknippade med penningtvätt och finansiering av terrorism i samband med förmedlingsrörelsens verksamhet samt utarbeta en **skriftlig riskbedömning**,
- utifrån riskbedömningen utarbeta för sin verksamhet lämpliga **interna anvisningar** om hantering av riskerna med anknytning till penningtvätt och finansiering av terrorism och fullgörandet av skyldigheterna i lagen, förfaranden för kundkontroll och inhämtande av uppgifter om kunderna, utrednings- och rapporteringsskyldigheten i anslutning till förebyggande av penningtvätt och finansiering av terrorism samt fortlöpande övervakning,
- uppdatera sin riskbedömning regelbundet och till exempel när ändringar sker i verksamheten, kundkretsen eller lagstiftningen,
- **känna sina kunder samt vara insatt deras verksamhet och bakgrund** i tillräcklig utsträckning,
- ordna tillräcklig **utbildning för anställda** för att säkerställa efterlevnaden av lagen om penningtvätt och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den,

- utarbeta förfaranden med hjälp av vilka förmedlingsrörelsens anställda via en oberoende kanal kan rapportera möjliga misstankar om överträdelser av lagen om penningtvätt och bestämmelser och föreskrifter som utfärdats med stöd av den, vilka uppstått inom förmedlingsrörelsen (**whistleblowing**),
- ordna tillräcklig intern **kontroll** av fullgörandet av skyldigheterna i lagen om penningtvätt samt bestämmelser och föreskrifter som utfärdats med stöd av den samt
- **skydda anställda** som gör anmälningar till Centralen för utredning av penningtvätt.

1.3 Anvisningens syfte

Regionförvaltningsverket i Södra Finland, som övervakar efterlevnaden av lagen om penningtvätt i fråga om förmedlingsrörelser, har gett anvisningar till sina övervakningsobjekt om fullgörandet av de skyldigheter som räknas upp ovan i avsnitt 1.2. I regionförvaltningsverkets anvisning om förebyggande av penningtvätt och finansiering av terrorism behandlas bl.a. kundkontroll, genomförandet av en riskbedömning och ordnandet av intern kontroll. Förfarandena för kundkontroll behandlas dock på en ganska allmän nivå i myndighetsanvisningen.

Kundkontroll är ett centralt verktyg i förebyggandet av penningtvätt och finansiering av terrorism. När förmedlingsrörelsen känner sin kund och kundens verksamhet i tillräcklig utsträckning är det också möjligt för förmedlingsrörelsen att upptäcka eventuella avvikelser i kundens verksamhet. Eftersom förmedlingsrörelsen bör känna alla sina kunder, har förfarandena för kundkontroll en central roll i förmedlingsrörelsens dagliga arbete. Kundkontroll består av många olika helheter och det närmare innehållet varierar beroende på om kunden är till exempel ett företag eller en fysisk person. I förmedlingsrörelsens vardag uppstår ofta situationer där lagen om penningtvätt eller myndighetsanvisningarna inte ger ett tydligt svar på hur förmedlingsrörelsen konkret borde agera i praktiken.

Syftet med denna anvisning är att fungera som en praktisk guide uttryckligen i frågor som gäller kundkontroll. Anvisningen syftar till att vägleda förmedlingsrörelserna i hur de bör genomföra kundkontrollen i olika situationer, hurdana utredningar som i regel bör skaffas i vilka situationer samt hur de ska agera om den behövliga utredningarna inte är tillgängliga eller är bristfälliga. I slutet av anvisningen sammanfattas också frågor som ofta uppstår om lagen om penningtvätt inom förmedlingsbranschen samt svar. De övriga skyldigheterna som åläggs förmedlingsrörelser enligt lagen om penningtvätt har lämnats utanför denna anvisning, eftersom den behandlas på ett heltäckande sätt i anvisningarna som utfärdats av regionförvaltningsverket i Södra Finland.

2. KUNDKONTROLL

2.1 Allmänt om kundkontroll

2.1.1 Vad innebär kundkontroll

Enligt lagen om penningtvätt är förmedlingsrörelsen skyldig att känna sina kunder samt följa upp kundförhållandet. Med kundkontroll avses alla åtgärder för att säkerställa kundens riktiga identitet samt att förmedlingsrörelsen känner till kundens verksamhet och bakgrund i en så stor omfattning som kundförhållandet förutsätter.

Det mest centrala målet i lagen om penningtvätt är att de rapporteringsskyldiga ska känna sina kunder. Kundkontroll innebär heltäckande kontroll av kunden och består av många olika helheter, bland annat **identifiering** av kunden/kundens representant (dvs. att be om personens namn och personbeteckning/födelseid om personen inte har en finländsk personbeteckning) och **kontroll** av kundens/kundens representants identitet (dvs. att kontrollera identiteten via en tillförlitlig och oberoende källa), inhämtande av information om kundens bakgrund och verksamhet, utredning av en företags-/sammanslutningskunds verkliga förmånstagare samt inhämtande av information om karaktären och omfattningen av en företags-/sammanslutningskunds affärsverksamhet. Genom att utnyttja den insamlade informationen kan man bedöma riskerna för penningtvätt och finansiering av terrorism för kundens del. Dokumenten och uppgifterna med anknytning till kundkontrollen ska bevaras. Kundkontrolluppgifterna ska hållas uppdaterade under hela kundförhållandet.

Om en affärstransaktion verkar tvivelaktig ska förmedlingsrörelsen utreda affärstransaktionens bakgrund och syfte (utredningsskyldighet enligt lagen om penningtvätt). Förmedlingsrörelsen ska för att fullgöra sin utredningsskyldighet inhämta tilläggsuppgifter för att förstå den tvivelaktiga affärstransaktionens bakgrund och syfte. Affärstransaktionen (t.ex. skötseln av ett uppdrag eller förberedelserna för att ingå ett köpe-/hyresavtal) ska avbrytas för tilläggsutredningar och förmedlingsrörelsen ska i en sådan situation utreda bland annat ursprunget och användningsändamålet för medlen som ingår i affärstransaktionen. Om affärstransaktionen också efter att utredningsskyldigheten har fullgjorts verkar tvivelaktig, ska förmedlingsrörelsen överväga om den 1) etablerar ett kundförhållande eller nekar till att etablera ett kundförhållande (t.ex. ingå ett uppdragsavtal), 2) fortsätter ett redan etablerat kundförhållande eller avslutar ett redan etablerat kundförhållande (t.ex. skötseln av ett redan ingått uppdragsavtal), 3) fortsätter med affärstransaktionen eller avbryter affärstransaktionen (t.ex. förberedelserna för att ingå ett köpe-/hyresavtal) och 4) genomför affärstransaktionen eller nekar till att genomföra affärstransaktionen (t.ex. ingå ett köpe-/hyresavtal).

Kundkontrollåtgärderna är också nära förknippade med bestämmelserna om frysning och sanktioner. Förmedlingsrörelsen ska ha effektiva verksamhetsprinciper, förfaranden och intern kontroll för att säkerställa att rörelsen iakttar skyldigheterna som föranleds av sanktionsbestämmelser och frysningsbeslut. Närmare information om internationella ekonomiska sanktioner och frysningsbeslut finns i avsnitt 2.2 i anvisningen.

Kunden ska underrättas om att kundkontrolluppgifter och andra personuppgifter om kunden kan användas till att förhindra, avslöja och utreda penningtvätt och finansiering av terrorism samt för att inleda undersökning av finansiering av penningtvätt och terrorism och det brott med hjälp av vilket de tillgångar eller den vinning av brott som finansierats genom penningtvätt eller terrorism har erhållits. Läs mer i avsnitt 2.1.5.

Kunden har rätt att granska kundkontrolluppgifter som registrerats om och gäller kunden själv. Kundens granskningsrätt gäller dock inte uppgifter med anknytning till information som förmedlingsrörelsen har inhämtat för att fullgöra sin utrednings- och rapporteringsskyldighet, till exempel uppgifter och dokument som har samlats in som en del av utredningen av en tvivelaktig affärstransaktion och anmälan av misstanke om penningtvätt. Kunden har alltså inte rätt att granska sådana uppgifter.

2.1.2 Vilka är förmedlingsrörelsens kunder ur ett perspektiv som omfattar förebyggande av penningtvätt?

2.1.2.1 Uppdragsgivare

En kund är en person eller aktör som har ett gällande avtal om en tjänst med förmedlingsrörelsen. Kundkontrollskyldigheten som fastställs för en förmedlingsrörelse i lagen om penningtvätt gäller i praktiken alla av förmedlingsrörelsens kunder. Enligt regionförvaltningsverket betraktas alla av förmedlingsrörelsens uppdragsgivare som sådana kunder som avses i lagen om penningtvätt. Således är även andra än uppdragsgivarna till förmedlingsuppdragsavtal förmedlingsrörelsens kunder (till exempel aktörer som enbart beställer upprättande av ett köpebrev eller ett värderingsbrev).

2.1.2.2 Uppdragsgivarens motparter – förmedlingsuppdrag

När det är fråga om ett förmedlingsuppdrag (försäljning eller hyrning) betraktas även uppdragsgivarens motpart (i allmänhet alltså köparen eller hyrestagaren) som förmedlingsrörelsens kund, trots att motparten inte har något avtalsförhållande till förmedlingsrörelsen utan endast är part i en enskild affärstransaktion, till exempel köpare vid ett bostadsköp.

2.1.2.3 Uppdragsgivarens motparter – andra uppdrag än förmedlingsuppdrag

När det är fråga om ett uppdrag som räknas som en juridisk tjänst, dvs. något annat än en förmedlingstjänst (t.ex. upprättande av enbart ett köpebrev eller hyresavtal), betraktas endast förmedlingsrörelsens uppdragsgivare som förmedlingsrörelsens kund (dvs. t.ex. beställaren av köpebrevet). Förmedlingsrörelsen ska rikta kundkontrollåtgärder endast till sin egen avtalspartner. Uppdragsgivarens motpart (t.ex. köparen som antecknas i ett upprättat köpebrev) betraktas inte som förmedlingsrörelsens kund, vilket innebär att kundkontrollåtgärderna som avses i lagen om penningtvätt inte behöver omfatta motparten i full utsträckning. Även i sådana situationer ska förmedlingsrörelsen dock identifiera uppdragsgivarens motpart för att säkerställa efterlevnaden av lagstiftningen om sanktioner. Om till exempel en säljare har beställt enbart upprättande av ett köpebrev av förmedlingsrörelsen, ska också aktören som antecknas som köpare i det upprättade köpebrevet identifieras. I praktiken kan identifieringen ske till exempel genom att begära motpartens namn och födelsetid av uppdragsgivaren. Detta gäller dock endast situationer där kunden har en motpart.

Om till exempel en säljare beställer en köpebrevsmall av förmedlingsrörelsen eller en hyresvärd beställer en öppen hyresavtalsmall för senare användning så att köparens/hyrestagarens uppgifter inte antecknas i mallen, är säljaren/hyresvärden inte i detta fall i samband med genomförandet av uppdraget en sådan motpart som förmedlingsrörelsen borde identifiera på basis av lagstiftningen om sanktioner eller utredningsskyldigheten. Om förmedlingsrörelsen emellertid misstänker att syftet med ett sådant uppdrag är att av någon orsak dölja kundens (redan kända) motparts identitet för förmedlingsrörelsen, ska förmedlingsrörelsen sträva efter att utreda affärstransaktionen. Vid behov ska en anmälan om en tvivelaktig transaktion göras till Centralen för utredning av penningtvätt.

Om någon faktor med anknytning till en affärstransaktion avviker från det normala (om förmedlaren till exempel vid upprättande av köpebrevet upptäcker villkor och betalningssätt som avviker från det normala), ska förmedlingsrörelsen med stöd av sin utredningsskyldighet skaffa behövliga tilläggsuppgifter och vid behov göra en anmälan om en tvivelaktig affärstransaktion till Centralen för utredning av penningtvätt. En affärstransaktion kan i regel anses avvika från det normala om den som beställt upprättandet av köpebrevet inte själv är part i köpet.

► TESTA DINA KUNSKAPER!

En person har beställt ett värderingsutlåtande om en fastighet av vår förmedlingsrörelse. Ska vi även i detta fall vidta åtgärder för kundkontroll? Om sådana åtgärder ska vidtas, vem betraktas som kund och vilka utredningar behövs?

Svar: Det är inte helt entydigt huruvida uppdrag som gäller upprättande av värderingsutlåtanden omfattas av tillämpningsområdet för lagen om penningtvätt. Det är möjligt att förmedlingsrörelsens uppgift enbart är att upprätta själva värderingsutlåtandet, och att tjänsten inte är en del av genomförandet eller planeringen av någon affärstransaktion. Då är det inte fråga om ett uppdrag som kan räknas som en juridisk tjänst och omfattas av tillämpningsområdet för lagen om penningtvätt, och kundkontrollåtgärder behöver inte vidtas. Om förmedlingsrörelsen däremot som en del av tjänsten för upprättande av ett värderingsutlåtande agerar för kundens del eller räkning t.ex. i en affärstransaktion med anknytning till en fastighet, eller för kundens del deltar i planeringen eller genomförandet av ett köp eller en försäljning av en fastighet, kan uppdraget som gäller upprättande av ett värderingsutlåtande betraktas som ett uppdrag som räknas som en juridisk tjänst, på vilket lagen om penningtvätt ska tillämpas. En sådan situation kan uppstå till exempel om ett värderingsutlåtande beställs för ett kommande fastighetsköp.

Om lagen om penningtvätt tillämpas på ett uppdrag som gäller upprättande av ett värderingsutlåtande, betraktas kunden som beställare av värderingsutlåtandet, dvs. den person som gett förmedlingsrörelsen i uppdrag att upprätta ett värderingsutlåtande. Förfarandena för kundkontroll ska inriktas på denna person. Kunden (uppdragsgivaren/ beställaren) ska identifieras och personens identitet ska kontrolleras (se avsnitt 2.3.1 och 2.3.2). Förmedlingsrörelsen ska också utreda om kunden är en person i politiskt utsatt ställning (PEP), en sådan persons familjemedlem eller nära medarbetare (se avsnitt 2.3.4). Dessutom ska det utredas om kunden finns med på en internationell sanktionslista eller en nationell frysningslista (se avsnitt 2.2). Information om kundens bakgrund, verksamhet och ekonomiska ställning samt kundförhållandets syfte och karaktär ska också inhämtas i tillräcklig utsträckning. Dessa uppgifter kan inhämtas genom att be kunden fylla i en blankett för kunduppgifter. Kunduppgifterna som ska bevaras specificeras i avsnitt 2.3.3 i anvisningen.

2.1.3 Tidpunkten för kundkontroll

2.1.3.1 Uppdragsgivare

Uppdragsgivaren ska vara känd när uppdragsavtalet ingås. Kundkontrollskyldigheten är specifik för uppdraget, dvs. alltid när en förmedlingsrörelse ingår ett uppdragsavtal med en kund ska förfarandena med anknytning till kundkontroll genomföras. Enligt lagen om penningtvätt ska dokumenten och uppgifterna med anknytning till kundkontrollen och affärstransaktionerna hållas uppdaterade och väsentliga. Uppgifter för kundkontroll behöver inte nödvändigtvis inhämtas på nytt (t.ex. så att kunden lämnar in behövliga uppgifter med en blankett) för en gammal/ stadigvarande kund hos förmedlingsrörelsen varje gång när ett nytt uppdragsavtal ingås. Till exempel i en situation där förmedlingsrörelsen har ingått ett uppdragsavtal med Företag Ab X 1/2024 och förmedlingsrörelsen ingår ett nytt avtal med samma företag, dvs. Företag Ab X,

9/2024, är det tillräckligt att förmedlingsrörelsen kontrollerar att de uppgifter Företag Ab X gav 1/2024 är aktuella när det nya avtalet ingås 9/2024. Genom att gå tillväga på detta sätt fullgör förmedlingsrörelsen sin lagstadgade kundkontrollskyldighet. Det är alltså inte tillräckligt att förmedlingsrörelsen redan en gång (dvs. 1/2024) har inhämtat uppgifter för kundkontroll av Företag Ab X, utan förmedlingsrörelsen ska åtminstone kontrollera uppgifterna som Företag Ab X tidigare lämnat (1/2024) när det nya avtalet (9/2024) ingås. Det praktiska genomförandet av kontrollen av uppgifterna är naturligtvis beroende av bland annat på vilket sätt/i vilken form uppgifterna ursprungligen har lämnats till förmedlingsrörelsen.

► TESTA DINA KUNSKAPER!

Min gamla kund, vars bostad jag framgångsrikt sålde för några månader sedan, gav mig nu i uppdrag att sälja hens sommarbostad. Måste jag nu när jag upprättar uppdragsavtalet för sommarbostaden skaffa alla uppgifter om min kund som behövs för kundkontrollen på nytt?

Svar: Enligt lagen om penningtvätt ska dokumenten och uppgifterna med anknytning till kundkontrollen och affärstransaktionerna hållas uppdaterade och väsentliga. Uppgifter för kundkontroll behöver inte nödvändigtvis inhämtas på nytt för en gammal kund hos förmedlingsrörelsen, t.ex. så att kunden lämnar in behövliga uppgifter med en blankett, varje gång när ett nytt uppdragsavtal ingås. Det räcker att förmedlingsrörelsen i samband med att det nya avtalet ingås kontrollerar att de uppgifter för kundkontroll som kunden tidigare lämnat är aktuella. Genom att gå tillväga på detta sätt fullgör förmedlingsrörelsen sin lagstadgade kundkontrollskyldighet. Det bör dock observeras att det inte är tillräckligt att förmedlingsrörelsen redan en gång har inhämtat uppgifter för kundkontroll av kunden, utan förmedlingsrörelsen ska åtminstone kontrollera uppgifterna som kunden tidigare lämnat när det nya uppdragsavtalet ingås.

När det gäller sammanslutningskunder bör det observeras att rätten att representera sammanslutningen för den person som fungerar som representant bör kontrolleras på nytt i samband med varje uppdrag, även om det är fråga om en gammal/etablerad sammanslutningskund hos förmedlingsrörelsen (läs mer i avsnitt 2.5.1).

2.1.3.2 Givare av köpeanbud

Även om lagen om penningtvätt förutsätter kundkontroll av en givare av ett köpeanbud senast när köpeanbudet har godkänts, är det i praktiken mest förnuftigt att genomföra förfarandena med anknytning till kundkontroll av givaren av köpeanbudet (se avsnitt 2.1.1) redan när anbudet ges. Om handpenning emellertid betalas som säkerhet för anbudet, ska givaren av anbudet alltid identifieras redan när anbudet ges (dvs. alla åtgärder som nämns i avsnitt 2.1.1 utförs).

► TESTA DINA KUNSKAPER!

I vilket skede ska en budgivare identifieras och personens identitet kontrolleras?

Svar: Enligt lagen om penningtvätt ska kundkontroll av givaren av ett köpeanbud genomföras senast när köpeanbudet har godkänts. Om handpenning betalas som säkerhet för anbudet ska kundkontroll av givaren av anbudet dock genomföras redan när anbudet ges, oavsett om anbudet godkänns eller inte. I praktiken är det mest förnuftigt att genomföra förfarandena med anknytning till kundkontroll av en givare av ett köpeanbud i alla situationer (dvs. också i situationer där handpenning inte betalas som säkerhet för anbudet) redan när köpeanbudet ges, även om lagen inte kräver detta. Det bör observeras att enbart identifiering av givaren av ett köpeanbud och kontroll av personens identitet inte är tillräcklig kundkontroll. Även de övriga åtgärderna för kundkontroll ska genomföras (se avsnitt 2.1.1).

2.1.3.3 Säljare (som motpart i köpuppdrag)

Om förmedlingsrörelsens uppdragsgivare är en köpare (köpuppdrag), ska även köparens motpart, dvs. säljaren, kontrolleras. Även om lagen om penningtvätt kan anses förutsätta kundkontroll av en säljare senast när anbudet har godkänts, är det i praktiken mest förnuftigt att genomföra förfarandena med anknytning till kundkontroll av säljaren (se avsnitt 2.1.1) redan innan uppdragsgivaren ger anbud på objektet.

2.1.3.4 Hyrestagare

När uppdragsgivaren är en hyresvärd ska förmedlingsrörelsen genomföra förfarandena med anknytning till kundkontroll av hyrestagaren (se avsnitt 2.1.1 i anvisningen) senast innan hyresavtalet ingås. Förmedlingsrörelsen behöver alltså inte genomföra kundkontrollförfaranden för alla som lämnar in en bostadsansökan, utan det ska anses vara tillräckligt att den slutgiltiga hyrestagaren kontrolleras. Om bostadssökanden emellertid ger ett hyresanbud och betalar en reservationsavgift som säkerhet, ska en kundkontroll av anbudsgivaren göras redan när anbudet ges (dvs. alla åtgärder som nämns i avsnitt 2.1.1 ska utföras).

2.1.4 Riskbaserat förfarande

Omfattningen av och noggrannheten hos de utförda kontrollåtgärderna grundar sig på en riskbaserad bedömning. Om förmedlingsrörelsen med stöd av sin egen riskbedömning anser att ett kundförhållande eller en enskild affärstransaktion är förknippad med högre risk för penningtvätt och finansiering av terrorism än normalt, ska skärpta åtgärder för kundkontroll vidtas. Förmedlingsrörelsen ska i sådana situationer fästa större vikt än normalt vid kunden, kundens affärsverksamhet och/eller affärstransaktioner för att säkerställa att kundförhållandet inte är förknippat med penningtvätt eller finansiering av terrorism (**skärpt kundkontroll**). Läs mer i avsnitt 2.7.

Om förmedlingsrörelsen däremot med stöd av sin egen riskbedömning anser att kundförhållandet eller vissa enskilda affärstransaktioner är förknippade med låg risk för penningtvätt och finansiering av terrorism, kan förmedlingsrörelsen tillämpa ett förenklat förfarande för kundkontroll (**förenklad kundkontroll**). Läs mer i avsnitt 2.6. Förmedlingsrörelsen ska genomföra en riskbaserad bedömning av sina tjänster och kunder samt dimensionera sina förfaranden med anknytning till kundförhållanden på basis av de risker som förmedlingsrörelsen har identifierat.

2.1.5 Rapporteringsskyldighet i fråga om användning av kundkontrolluppgifter

Förmedlingsrörelsen ska meddela sina kunder att kontrolluppgifter och personuppgifter om kunderna kan användas till att förhindra, avslöja och utreda penningtvätt och finansiering av terrorism samt för att inleda undersökning av finansiering av penningtvätt och terrorism och det brott med hjälp av vilket de tillgångar eller den vinning av brott som finansierats genom penningtvätt eller terrorism har erhållits. Förmedlingsrörelsen kan själv välja rapporteringssätt (t.ex. en dataskyddsbeskrivning eller en blankett med vilken förmedlingsrörelsen samlar in uppgifter för kundkontroll av kunden).

Kundkontrolluppgifter eller andra personuppgifter som har skaffats enbart för att förhindra och avslöja penningtvätt och finansiering av terrorism får inte användas för ändamål som är oförenliga med dessa syften (t.ex. marknadsföring).

2.2 Internationella ekonomiska sanktioner och frysningsbeslut

2.2.1 Vad är ekonomiska sanktioner och frysningsbeslut?

Med internationella ekonomiska sanktioner avses begränsning eller avbrytande av ett ekonomiskt eller kommersiellt samarbete med en viss stat eller vissa grupper. Syftet med sanktionerna är att påverka den aktuella partens politik eller verksamhet som har ansetts utgöra ett hot mot internationell fred och säkerhet. Sanktionerna kan grunda sig på beslut och förordningar som utfärdats av FN:s säkerhetsråd eller Europarådet.

Syftet med frysningsbeslut är att hindra personen, gruppen eller sammanslutningen som är föremål för beslutet att styra tillgångar till terroristiska ändamål. Frysningsbeslut fattas av centralkriminalpolisen (nedan CKP).

2.2.2 Förmedlingsrörelsens skyldigheter i anslutning till sanktionsbestämmelser och frysningsbeslut

2.2.2.1 Allmänt

Förmedlingsrörelsen ska i sina förfaranden med anknytning till kundkontroll beakta skyldigheterna enligt både sanktionsbestämmelser och frysningsbeslut. Enligt lagen ska förmedlingsrörelsen ha effektiva verksamhetsprinciper, förfaranden och intern kontroll för att säkerställa att förmedlingsrörelsen fullgör dessa skyldigheter.

Efterlevnaden av sanktionsbestämmelser och frysningsbeslut är inte riskbaserad. Förmedlingsrörelsen får således inte avvika från skyldigheterna till exempel när förenklade kundkontrollförfaranden i övrigt tillämpas på kundkontrollen. Förmedlingsrörelsen ska alltså alltid kontrollera om kunden, eller någon annan aktör med anknytning till affärstransaktionen (se avsnitt 2.2.2.2), finns med på sanktions- eller frysningslistan, oberoende av hur hög eller låg risk som bedömts vara förknippad med kunden eller affärstransaktionen.

2.2.2.2 Vem är föremål för kontroll?

Alla uppdragsgivare vid förmedlingsuppdrag samt uppdragsgivarnas motparter är föremål för kontroll, oavsett om dessa är fysiska personer eller företag eller sammanslutningar.

Även när det är fråga om ett uppdrag som räknas som en juridisk tjänst, dvs. något annat än en förmedlingstjänst (t.ex. upprättande av enbart ett köpebrev eller hyresavtal), ska förmedlingsrörelsen göra en kontroll av sanktions- och frysningslistan i fråga om både uppdragsgivaren och uppdragsgivarens motpart (t.ex. köparen som antecknas i det upprättade köpebrevet), om uppdragsgivaren har en motpart.

Kontroller av sanktions- och frysningslistan görs också i fråga om övriga aktörer med anknytning till affärstransaktionen. Aktörer med anknytning till affärstransaktionen kan till exempel vara delägare i ett dödsbo eller en sammanslutningskunds verkliga förmånstagare.

2.2.2.3 När görs en kontroll?

Kontroller av sanktions- och frysningslistan ska – liksom övriga kundkontrollåtgärder – göras när kundförhållandet etableras. När det gäller uppdragsgivaren ska kontrollen göras senast efter att uppdragsavtalet har ingåtts (innan uppdraget till någon del börjar genomföras). I fråga om givare av köpeanbud ska kontrollen göras när köpeanbudet har tagits emot, men innan det överlämnas till uppdragsgivaren. I fråga om en hyrestagare ska kontrollen göras innan hyresavtalet undertecknas.

Förmedlingsrörelsen ska också regelbundet under uppdragets gång kontrollera att kunden inte finns med på sanktions- eller frysningslistan. Förmedlingsrörelsen ska i sina egna anvisningar om förfaranden definiera vilka tillvägagångssätt som ska följas. Kontrollen ska göras på nytt till exempel alltid när ett uppdragsavtal förlängs och alltid innan en affärstransaktion genomförs (köp/ingående av hyresavtal).

► TESTA DINA KUNSKAPER!

Jag har genast efter att uppdragsavtalet ingicks kontrollerat att min uppdragsgivare inte finns med på sanktions- eller frysningslistan. Vi kommer att genomföra köpet av objektet imorgon. Måste jag nu kontrollera listorna på nytt?

Svar: Ja, en kontroll av sanktions- och frysningslistan ska alltid göras på nytt innan köpet.

2.2.2.4 Var kan listorna kontrolleras?

En kontroll av sanktions- och frysningslistan kan göras till exempel i tjänster som upprätthålls av olika tjänsteleverantörer. Det bör dock observeras att inte alla tjänsteleverantörers kontrollfunktioner nödvändigtvis täcker båda listorna (både sanktioner och frysningsbeslut).

Alternativt kan en lista över alla aktörer som är föremål för sanktioner också hämtas från utrikesministeriets webbplats. Listorna och ändringar i dem publiceras alltid som bilaga till förordningarna som gäller respektive stat eller till exempel terroristorganisation (läs mer om sanktioner enligt land <https://um.fi/sanktioner-enligt-land> och sanktioner mot terrorism <https://um.fi/sanktioner-mot-terrorism>). Dessutom publicerar Europeiska kommissionen en konsoliderad lista över personer, grupper och sammanslutningar som är föremål för alla av EU:s olika sanktionssystem (listan som upprätthålls av Europeiska kommissionen kan laddas ned via följande länk: <https://webgate.ec.europa.eu/fsd/fsf#!/files> . Nedladdning förutsätter registrering.

En lista över frysningsbeslut som fattats av CKP fås genom att registrera sig som användare i CKP:s anmälningsapp (goAML). CKP skickar automatiskt en uppdaterad lista till användare av anmälningsappen när ändringar görs i listan. En uppdaterad lista kan också beställas från CKP:s registratörskontor (kirjaamo.keskusrikospoliisi@poliisi.fi). Ändringar i listan publiceras också i Officiella tidningen.

2.2.3 Hur ska jag göra om en kund finns med på sanktions- eller frysningslistan?

Om förmedlingsrörelsen bland sina kunder upptäcker en person (fysisk person eller företag eller sammanslutning) som finns med på sanktions- eller frysningslistan, ska den pågående affärstransaktionen avbrytas. Inga medel ska överlåtas till en sådan aktör. Medel som tillhör en aktör som finns med på en sanktions- eller frysningslista får inte heller överlåtas vidare till en tredje part utan myndighetens tillstånd. Om en kund har överfört medel till förmedlingsrörelsen (t.ex. gemensamt konto, aktiebrev), ska de aktuella medlen omedelbart frysas.

Förmedlingsrörelsen ska genast anmäla en träff mot en sanktion eller ett frysningsbeslut till utsködningsverket i Helsingfors per e-post till adressen ulosotto.uo@oikeus.fi. Utsködningsverket i Helsingfors kan också kontaktas om det är oklart huruvida aktören som är kund är samma aktör som omfattas av ett frysningsbeslut eller sanktioner (t.ex. kan specifikationsuppgifterna om en person på sanktionslistan vara så bristfälliga att det inte är möjligt för förmedlingsrörelsen att själv få klarhet i om det är fråga om samma aktör).

Transaktioner som görs av en person som finns med på en frysnings- eller sanktionslista har inte nödvändigtvis alltid anknytning till finansiering av terrorism eller annan tvivelaktig affärsverksamhet. Regionförvaltningsverket har dock rekommenderat att förmedlingsrörelserna också gör en anmälan om penningtvätt till CKP:s central för utredning av penningtvätt vid träffar mot sanktioner eller frysningsbeslut. I anmälan ska då anges om förmedlingsrörelsen redan har anmält träffen mot sanktioner eller frysningsbeslut till utskökningsverket.

2.3 Kontroll av personkund

2.3.1 Allmänt

Kundkontroll består bland annat av **identifiering** av kunden (kundens identitet utreds, kundens namn och personbeteckning efterfrågas) och **kontroll av kundens identitet** (kundens identitet verifieras med hjälp av ett tillförlitligt, giltigt kontrolldokument, t.ex. körkort, se avsnitt 2.3.2). På detta sätt kan man klarlägga vem man har att göra med och om personen är den som den utger sig för att vara. Kundkontrolluppgifter som erhållits av kunden kan jämföras med andra handlingar såsom disponentintyg eller aktielägenhetsutskrift eller lagfartsbevis.

Kundkontroll består inte bara av identifiering av kunden och kontroll av kundens identitet, utan också av många andra helheter, bland annat identifiering av kundens eventuella representant och kontroll av representantens identitet, inhämtande av uppgifter om kundens bakgrund och verksamhet, ekonomiska ställning och omfattningen och karaktären av en företags-/sammanslutningskunds affärsverksamhet samt inhämtande av uppgifter om kundförhållandets syfte och karaktär. En förutsättning för att kunna upptäcka affärstransaktioner som avviker från kundens normala verksamhet är att man har skaffat tillräckligt med information om kundens verksamhet. Om kunden representeras av en annan person (representant, t.ex. en befullmäktigad, intressebevakare eller fullmäktig med intressebevakningsfullmakt) ska också representanten identifieras och hans identitet kontrolleras. I en situation där en kund till exempel har gett en annan person fullmakt att sköta försäljningen av en bostad för sin räkning, ska kundkontrollåtgärderna riktas till den egentliga kunden (dvs. fullmaktsgivaren), och dessutom ska representanten (den befullmäktigade) identifieras och hans identitet kontrolleras. Även representantens rätt att representera kunden ska säkerställas (med t.ex. en fullmakt).

► TESTA DINA KUNSKAPER!

Måste en befullmäktigad identifieras och personens identitet kontrolleras?

Svar: En befullmäktigad måste identifieras och personens identitet kontrolleras. De kundkontrolluppgifter som behövs om en kund skaffas inte för en befullmäktigad, eftersom den befullmäktigade själv inte är en sådan kund som avses i lagen om penningtvätt. Förmedlingsrörelsen ska också komma ihåg att kontrollera den befullmäktigades rätt att representera kunden.

► TESTA DINA KUNSKAPER!

Ägaren av en bostad har tilldelats en intressebevakare som sköter försäljningen för ägarens räkning. Måste ägaren (säljaren) ändå identifieras och personens identitet kontrolleras?

Svar: Säljaren är i detta fall uppdragsgivare och alltså förmedlingsrörelsens egentliga kund. Således måste säljaren identifieras och personens identitet kontrolleras. Dessutom ska också övriga uppgifter som behövs för kundkontrollen inhämtas om säljaren. En intressebevakare är en sådan representant som avses i lagen, och ska därför identifieras och få sin identitet kontrollerad, men inga andra kundkontrolluppgifter om intressebevakaren behövs. Förmedlingsrörelsen ska också säkerställa intressebevakarens rätt att representera kunden (utdrag ur registret över förmynderskapsärenden).

► **TESTA DINA KUNSKAPER!**

Måste en intressebevakare/fullmäktig med intressebevakningsfullmakt identifieras och personens identitet kontrolleras?

Svar: En befullmäktigad och fullmäktig med intressebevakningsfullmakt måste identifieras och personens identitet kontrolleras. Observera undantagen med anknytning till identifiering och kontroll av identiteten för en allmän intressebevakare. Läs mer i avsnitt 2.3.3 av anvisningen.

► **TESTA DINA KUNSKAPER!**

Måste en allmän intressebevakare identifieras och personens identitet kontrolleras?

Svar: En allmän intressebevakare ska identifieras.

En allmän intressebevakares identitet ska kontrolleras på normalt sätt med stöd av ett godkänt identitetsbevis. Tjänstekort räcker inte för att kontrollera identiteten. I lagen om penningtvätt fastställs dock viktiga undantag i fråga om de kundkontrolluppgifter som ska utredas och bevaras i anslutning till identifiering och kontroll av en allmän intressebevakare. Läs mer i avsnitt 2.3.3 av anvisningen.

► **TESTA DINA KUNSKAPER!**

Måste en utsökningsman (häradsfogde) identifieras och personens identitet kontrolleras när utsökningsmannen (häradsfogden) ingår ett uppdragsavtal med förmedlingsrörelsen om försäljning av ett utmätt objekt.

Svar: När försäljningssättet är försäljning under hand genom en utmätningsmans försorg enligt utsökningsbalken, är förmedlingsrörelsens uppdragsgivare utsökningsverket, som representeras av utsökningsmannen (häradsfogden). I sådana fall ska utsökningsmannen (häradsfogden) alltså identifieras i egenskap av kundens representant och personens identitet kontrolleras med stöd av ett godkänt kontrolldokument. Kundkontrollerna ska i sådana fall riktas till utsökningsverket, som fungerar som uppdragsgivare. Ägaren av det utmätta objektet (gäldenären i utsökningen) är alltså inte förmedlingsrörelsens kund i det aktuella fallet och behöver därför inte kontrolleras.

Det ingår också i kundkontrollen att utreda om kunden är en person i politiskt utsatt ställning (PEP, politically exposed person), en sådan persons familjemedlem eller medarbetare. Läs mer om personer i politiskt utsatt ställning i avsnitt 2.3.4. För varje kund ska det utredas huruvida kunden finns med på en internationell sanktionslista eller en nationell frysningslista. Läs mer om internationella ekonomiska sanktioner och frysningsbeslut i avsnitt 2.2 i anvisningen.

Om förmedlingsrörelsen inte förmår genomföra tillräckliga åtgärder med anknytning till kundkontrollskyldigheten, får inget kundförhållande ingås och inga affärstransaktioner (t.ex. köp) genomföras. I en sådan situation får inget kundförhållande heller upprätthållas (t.ex. ska ett ingått uppdragsavtal hävas). En sådan situation uppstår till exempel om kundens identitet inte kan kontrolleras.

► **TESTA DINA KUNSKAPER!**

Hur ska jag göra om kundkontrollåtgärderna inte kan genomföras, eftersom det inte är möjligt att få tillräckliga uppgifter om kunden?

Svar: Om kundkontrollåtgärderna inte kan genomföras får inget kundförhållande etableras (t.ex. ingå uppdragsavtal) och inga affärstransaktioner genomföras (t.ex. bostadsköp). Ett kundförhållande får inte heller upprätthållas med en sådan aktör (t.ex. ska ett redan ingått uppdragsavtal hävas).

► TESTA DINA KUNSKAPER!

Omfattas förmedlingsrörelsen av kundkontrollskyldigheten också i fall där tingsrätten i en skilsmässosituation har förordnat skiftesmannen att sälja makarnas gemensamma bostad?

Svar: Ja. Förmedlingsrörelsen ska identifiera sina kunder och kontrollera deras identitet i alla situationer - även när kunderna anlitar en representant. I den aktuella situationen betraktas ägarna av bostaden som är föremål för uppdragsavtalet (dvs. det gifta paret som ska skilja sig) som förmedlingsrörelsens kunder med utgångspunkt i lagen om penningtvätt, vilket innebär att förmedlingsrörelsen ska identifiera det gifta paret och kontrollera deras identiteter samt skaffa övriga uppgifter som behövs för kundkontrollen.

I situationer där tvister förekommer kan det visa sig vara en utmaning att fullgöra kundkontrollskyldigheten enligt lagen om penningtvätt, men lagen möjliggör inte undantag från kundkontrollskyldigheten till någon del. Lagen om penningtvätt är i detta hänseende ovillkorlig. Förmedlingsrörelsen omfattas alltså av kundkontrollskyldigheten också i fall där tingsrätten i en skilsmässosituation har förordnat skiftesmannen att sälja makarnas gemensamma bostad.

Förmedlingsrörelsen får inte etablera ett kundförhållande eller genomföra en affärstransaktion om den inte förmår genomföra de lagstadgade kundkontrollåtgärderna.

I den aktuella situationen ska förmedlingsrörelsen också säkerställa skiftesmannens rätt att representera paret.

2.3.2 Identifikationshandlingar

En fysisk persons identitet ska kontrolleras genom att verifiera identiteten med stöd av en tillförlitlig källa (kontrollera att personen är den som den utger sig för att vara). Detta innebär alltså att jämföra bilden som finns på identifikationshandlingen med kundens utseende och kontrollera att namnet och personbeteckningen som angetts på handlingen överensstämmer med de uppgifter som kunden lämnat. Även handlingens giltighet ska kontrolleras. Identiteten kan kontrolleras med stöd av följande giltiga handlingar utfärdade av en finländsk myndighet:

- 1) körkort
- 2) identitetskort
- 3) pass
- 4) FPA-kort med fotografi
- 5) främlingspass eller resedokument för flykting.

Om inget av de ovan nämnda handlingarna utfärdade av en finländsk myndighet är tillgängliga, kan ett utländskt pass eller något annat identitetsbevis som godkänns som resehandling användas för att kontrollera identiteten. På utrikesministeriets webbplats kan man kontrollera vilka utländska pass och övriga resedokument som godkänts av Finland.

► TESTA DINA KUNSKAPER!

Är ett tjänstetecken tillräckligt för att kontrollera identiteten för en tjänsteman som sköter ett tjänsteuppdrag?

Svar: Tjänstetecken räcker inte för att kontrollera identiteten. Tjänstetecken beviljas inte för kontroll av identiteten.

Kunden ska kunna kännas igen från identitetshandlingens fotografi. Handlingar utan fotografi duger inte för att kontrollera identiteten. Ett körkort beviljat av en utländsk myndighet duger inte för att kontrollera identiteten.

Vid behov kan förmedlingsrörelsen kontrollera person- och resehandlingars äkthet i offentliga källor, t.ex. Prado-tjänsten, som är Europeiska rådets webbkatalog över äkta person- och resehandlingar.

Förmedlingsrörelsen ska samla in och lagra vissa uppgifter från en identitetshandling. Detta sker antingen genom att kopiera identitetshandlingen eller lagra behövliga individualiseringsuppgifter från identitetshandlingen (läs mer i avsnitt 2.3.3).

Vid identifiering på distans identifieras kunden och kundens identitet kontrolleras så att kunden inte är fysiskt närvarande. Läs mer om de uppgifter och handlingar som behövs vid identifiering på distans i avsnitt 2.7.3.

2.3.3 Uppgifter som ska utredas och sparas vid kontroll av en personkund

Följande uppgifter om en personkund ska inhämtas och sparas:

- 1) namn och adress,
- 2) personbeteckning (om en finländsk personbeteckning saknas, kundens födelsetid och medborgarskap)
Om kunden är en utlänning som inte har en finländsk personbeteckning ska också uppgiften om kundens medborgarskap och uppgifterna på kundens resedokument sparas. Det säkraste sättet att få dessa uppgifter är ett giltigt utländskt pass.
- 3) namn och personbeteckning (eller om finländsk personbeteckning saknas födelsetid) för kundens möjliga representant
I fråga om allmänna intressebevakare bevaras dock i stället för intressebevakarens namn, födelsetid och personbeteckning serviceproducentens identifieringsuppgifter, intressebevakarens titel samt, om serviceproducenten har fler än en allmän intressebevakare, intressebevakarens ordningsnummer.
- 4) uppgifter om kundens ekonomiska ställning (t.ex. i fråga om kundens livssituation huruvida kunden arbetar, är pensionär, studerande etc.), grunderna för transaktionen (om orsaken till bostadsköpet är t.ex. flytt till annan ort, byte till en större bostad, anskaffning av semesterbostad) och uppgifter om finansieringen av köpesumman för en kund som har rollen som köpare (dvs. på vilket sätt köpesumman ska finansieras, t.ex. med banklån, medel från försäljning av egen bostad samt uppgift om huruvida andra aktörer deltar i finansieringen av köpesumman) samt övriga uppgifter som behövs för kundkontroll,
- 5) namnet på dokument som använts för att kontrollera identiteten, dokumentets nummer eller någon annan identifieringsuppgift och dokumentets utfärdare eller en kopia av dokumentet samt i fråga om pass landet eller, om kunden har identifierats på distans, uppgifter om de förfaranden eller källor som använts för kontrollen,
- 6) uppgift om huruvida kunden är en person i politiskt utsatt ställning, en sådan persons familjemedlem eller medarbetare och
- 7) uppgift om huruvida kunden finns med på en internationell sanktionslista eller en nationell frysningslista.

Handlingarna och uppgifterna som gäller kundkontroll och affärstransaktioner ska förvaras på ett tillförlitligt sätt i minst fem år efter kundförhållandets slut. Den ifrågavarande perioden på fem år är minimitiden. I vissa fall kan det också finnas en godtagbar grund för en längre förvaringstid. Uppgifter kan förvaras till exempel i ett kunddatasystem eller något annat motsvarande system, där förvaringen av uppgifter kan anses ske tillräckligt informationssäkert. Vid förvaringstidens slut ska uppgifterna raderas.

► TESTA DINA KUNSKAPER!

Vilka uppgifter om en intressebevakare/fullmäktig med intressebevakningsfullmakt ska inhämtas och sparas?

Svar: För en intressebevakare och fullmäktig med intressebevakningsfullmakt ska namn och personbeteckning inhämtas och sparas. I fråga om allmänna intressebevakare bevaras dock i stället för intressebevakarens namn, födelsetid och personbeteckning serviceproducentens identifieringsuppgifter, intressebevakarens titel samt, om serviceproducenten har fler än en allmän intressebevakare, intressebevakarens ordningsnummer.

2.3.4 Personer i politiskt utsatt ställning (PEP)

2.3.4.1 Allmänt om personer i politiskt utsatt ställning (PEP)

Innan ett kundförhållande etableras ska det utredas om kunden är en person som utövar betydande offentlig makt eller om kunden är närstående till en sådan person (familjemedlem eller medarbetare). En person i politiskt utsatt ställning omfattas av skärpt kundkontrollskyldighet. Förmedlingsrörelsen ska ha lämpliga förfaranden för att konstatera om kunden eller den verkliga förmånstagaren är eller har varit en person i politiskt utsatt ställning, familjemedlem till en person i politiskt utsatt ställning eller medarbetare till en person i politiskt utsatt ställning.

2.3.4.2 Vem är en person i politiskt utsatt ställning?

Personer i politiskt utsatt ställning är personer som har anförtratts betydande offentlig makt. Enligt lagen avses med en person i politiskt utsatt ställning en fysisk person som har ett offentligt uppdrag. Offentliga uppdrag definieras i en förordning av statsrådet.

En person är i politiskt utsatt ställning om personen har något av följande betydande offentliga uppdrag:

- 1) statschef, regeringschef, minister, vice minister eller biträdande minister,

Sådana uppdrag är i Finland:

- uppdragen som republikens president, statsminister och i 5 kap. i grundlagen avsedd minister,
- uppdraget som statssekreterare,
- uppdragen som medlem av Ålands landskapsregering och som landshövding på Åland.

- 2) uppdraget som parlamentsledamot (t.ex. MEP, dvs. ledamot av Europaparlamentet),

Sådana uppdrag är i Finland:

- uppdraget som riksdagsledamot,
- uppdraget som ledamot av Ålands lagting.

3) medlem av politiska partiers styrelser,

Med ett politiskt parti avses i Finland ett parti som införts i partiregistret. I Finland är uppdrag som medlem av politiska partiers styrelser uppdraget som ordförande för och uppdraget som medlem av en partistyreelse samt uppdraget som ersättare för en sådan person.

4) ledamot i en av de högsta domstolarna, i en konstitutionell domstol eller i ett motsvarande rättsorgan vars beslut endast undantagsvis kan överklagas,

Sådana uppdrag är i Finland:

- uppdragen som president, justitieråd och i militära ärenden, som militär ledamot vid högsta domstolen,
- uppdragen som president, justitieråd, miljöskaknigråd och överingenjörsråd vid högsta förvaltningsdomstolen,
- uppdragen som president, arbetsdomstolsråd och sakkunnigledamot vid arbetsdomstolen,
- uppdragen som överdomare, försäkringsrättsdomare, överläkare, annan läkarledamot och sakkunnigledamot vid försäkringsdomstolen,
- uppdragen som assessor vid arbetsdomstolen och försäkringsdomstolen.

Även uppdraget som ersättare för de ovan nämnda personerna.

5) ledamot i det högsta beslutande organ som granskar skötseln av en stats finanser och som motsvaras av revisionsrätten eller av Statens revisionsverk,

I Finland är ett sådant uppdrag uppdraget som generaldirektör för Statens revisionsverk.

6) ledamot i direktionen för en centralbank,

I Finland är ett sådant uppdrag uppdraget som medlem av Finlands Banks direktion.

7) ambassadör eller chargé d'affaires,

Uppdrag som ambassadör är i Finland uppdraget som beskickningschef som leder en ambassad, en ständig representation, en särskild representation eller ett generalkonsulat.

Uppdrag som chargé d'affaires är i Finland uppdraget som chargé d'affaires ad interim som tjänstgör som ställföreträdare för en ambassadör.

8) minst sådan officer som hör till generalitetet i försvarsmakten,

I Finland är sådana uppdrag uppdragen som kommendör för försvarsmakten, chef för Huvudstaben, general och amiral.

9) medlem av ett förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan i ett företag som är helt statsägt eller majoritetsägt av staten, eller i ett statligt affärsverk, i något annat företag än ett företag som är börslistat,

I Finland är sådana företag eller affärsverk:

- ett helt statsägt företag är ett sådant i Finland registrerat bolag som finska staten direkt eller indirekt äger sammanlagt 100 procent av,
- ett företag som är majoritetsägt av staten är ett sådant i Finland registrerat bolag där staten har majoriteten av det röstetal som samtliga aktier medför,
- affärsverk är affärsverk som producerar tjänster för staten (Senatfastigheter och Försvarsfastigheter) samt Forststyrelsen.

Sådana medlemmar är i Finland:

- styrelseordförande, styrelseledamot, verkställande direktör, förvaltningsrådsordförande och förvaltningsrådsledamot i ett företag som är helt statsägt eller majoritetsägt av staten eller i ett statligt affärsverk samt dessa personers ersättare och ställföreträdare.

- naturtjänstdirektör och vildmarksdirektör enligt lagen om Forststyrelsen samt dessa personers ersättare och ställföreträdare.

10) direktör, biträdande direktör eller ledamot i styrelsen eller något motsvarande organ i en internationell organisation eller vid en internationell organisations verksamhetsställe.

En i denna punkt avsedd internationell organisation är en organisation:

- 1) vars medlemmar består av stater eller andra internationella organisationer,
- 2) som har upprättats genom ett fördrag eller ett annat instrument som regleras i internationell rätt,
- 3) som har en självständig vilja som är fristående från dess medlemmar, och
- 4) som är en juridisk person.

En internationell organisations verksamhetsställe i Finland är ett verksamhetsställe om vars ställning det mellan den internationella organisationen och finska staten har ingåtts en överenskommelse som gäller verksamhetsstället.

I punkten avsedda uppdrag som direktör, biträdande direktör eller ledamot i styrelsen eller något motsvarande organ vid en internationell organisations verksamhetsställe i Finland är uppdragen som direktör för verksamhetsstället, verksamhetsledare, biträdande direktör för verksamhetsstället, vice verksamhetsledare eller ordförande eller ledamot i styrelsen eller något motsvarande organ.

2.3.4.3 Är kunden familjemedlem till en person i politiskt utsatt ställning?

Kunden är familjemedlem till en person i politiskt utsatt ställning om någon av följande av kundens närstående har något av de betydande offentliga uppdrag som specificeras ovan i punkt 2.3.4.2:

- a) make eller partner som enligt den nationella lagstiftningen i respektive land likställs med make (i Finland t.ex. registrerat parförhållande),
- 2) barn och ett barns make eller partner enligt ovan, eller
- c) föräldrar.

2.3.4.4 Är kunden medarbetare till en person i politiskt utsatt ställning?

Kunden är medarbetare till en person i politiskt utsatt ställning om en medarbetare till kunden har något av de betydande offentliga uppdrag som specificeras ovan i punkt 2.3.4.2:

Med medarbetare till en person i politiskt utsatt ställning avses:

- 1) varje fysisk person om vilken det är känt att han eller hon är verklig samägare eller förmånstagare i en sammanslutning, näringsidkare eller annan juridisk konstruktion eller har andra nära affärsförbindelser med en person i politiskt utsatt ställning, och
- 2) varje fysisk person som är verklig ensamägare till eller förmånstagare i en sammanslutning, näringsidkare eller annan juridisk konstruktion om vilken det är känt att den de facto har upprättats till förmån för en person i politiskt utsatt ställning eller för en familjemedlem till en sådan person.

2.3.4.5 Utredning av PEP-uppgifter

Innan ett kundförhållande ingås ska förmedlingsrörelsen utreda om kunden för närvarande har eller under det senaste året har haft ett betydande offentligt uppdrag, eller om en närstående till

kunden (familjemedlem eller medarbetare) har ett sådant uppdrag för närvarande. Utredning av PEP-statusen är en del av kundkontrollen.

Uppdragsgivarens PEP-status ska utredas när uppdragsavtalet upprättas oberoende av om det är fråga om ett försäljnings-, köpe- eller hyresuppdrag. Förmedlingsrörelsen ska också kontrollera att uppgifterna är aktuella när ett uppdragsavtal fortsätter. I fråga om budgivaren är det i praktiken mest förnuftigt att utreda PEP-statusen redan när köpeanbudet tas emot, även om lagen om penningtvätt i sig tillåter att kontrollen av budgivaren görs först när köpeanbudet har godkänts. Om handpenning emellertid betalas som säkerhet för anbudet ska PEP-statusen utredas redan när anbudet tas emot, oavsett om anbudet godkänns eller inte. Om det är fråga om ett hyresuppdrag som ges av en hyresvärd ska hyrestagarens PEP-status utredas senast innan hyresavtalet ingås.

Förmedlingsrörelsen har i regel rätt att lita på uppgifter som fås från kunden, förutsatt att uppgifterna har dokumenterats. Det finns olika kommersiella tjänster för utredning av PEP-status. Det bör dock beaktas att dessa tjänsters databaser inte nödvändigtvis är heltäckande och uppdaterade. Således ska PEP-statusen alltid utredas genom att fråga kunden eller dennes befullmäktigade.

► TESTA DINA KUNSKAPER!

Hur ska kundens politiskt utsatta ställning, dvs. PEP-status, utredas i en situation där kunden identifieras på distans?

Svar: Kunden ska lämna dokumenterade uppgifter om huruvida kunden är en person i politiskt utsatt ställning eller en sådan persons familjemedlem eller medarbetare. I praktiken kan kunden t.ex. skicka en ifylld kontrolluppgifts-/kunduppgiftsblankett som inkluderar en s.k. PEP-fråga till förmedlaren per e-post. Utredningen av kundens PEP-status ska dokumenteras till exempel med en anteckning i kunduppgifterna.

Förmedlingsrörelsen ska fråga en fysisk person (i såväl köp- och försäljnings- som hyrningssituationer) om personen är en PEP-person. I en fullmaktssituation ska kundens PEP-information utredas genom att fråga kunden själv (dvs. fullmaktsgivaren) eller den befullmäktigade. I intressebevakningssituationer utreds huvudmannens PEP-status genom att fråga intressebevakaren. Samma gäller intressebevakningsfullmakter. PEP-information om verkliga förmånstagare kan i regel efterfrågas av sammanslutningens representant (fysisk person som agerar för sammanslutningens räkning).

2.3.4.6 Verksamhet med en PEP-person

En person i politiskt utsatt ställning anses i regel vara förknippad med en större risk för missbruk. Därför omfattas en sådan person av skärpt kundkontroll- och uppföljningsskyldighet. Läs mer i avsnitt 2.7.2 i anvisningen.

2.4 Kundkontroll av en dödsbokund

Om ett dödsbo är kund är arvlåtaren (den avlidna) och dödsbodelägarerna föremål för kundkontrollåtgärder.

Kundkontroll av en avliden förutsätter i praktiken anskaffning av bouppteckningen, där den avlidnas personuppgifter framkommer. På detta sätt säkerställer man med vems dödsbo man håller på att etablera ett kundförhållande.

En kontroll av sanktions- och frysningslistan behöver inte göras för en avliden (läs mer om internationella ekonomiska sanktioner och frysningsbeslut i avsnitt 2.2) och en avlidens PEP-status behöver inte heller utredas.

Alla dödsbodelägare ska utredas och identifieras. För utredning och identifiering av delägarna behövs åtminstone bouppteckningen och det eventuella testamentet. Dessutom krävs i regel en fullständig släktutredning för den avlidna (om inte uppgifter om levande släktingar framgår av den avlidnas släktutredning) och arvtagarnas ämbetsbevis (i fråga om behovet av släktutredning och ämbetsbevis ges mer information i anvisningen om god förmedlingssed som publicerats av Centraförbundet för Fastighetsförmedlingen och finns på förbundets webbplats www.kiinteistonvalitysala.fi). Släktutredning och ämbetsbevis behöver dock inte skaffas om bouppteckningen har fastställts av Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata. En delägarförteckning i ett bouppteckningsinstrument som har fastställts av Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata anses vara en tillräcklig utredning över boets delägare (läs mer om utredning av delägarna i ett dödsbo i anvisningen om god förmedlingssed).

Om dödsbodelägarna inhämtas och förvaras åtminstone namn och personbeteckning eller födelsetid, om delägaren inte har en finländsk personbeteckning.

Identiteten för delägarna i ett dödsbo ska kontrolleras endast vid behov. Behovet att kontrollera identiteten beror på risknivån för kunden eller transaktionen, vilken ska bedömas i förmedlingsrörelsens egen riskbedömning. Med andra ord bör svaret på i vilka situationer dödsbodelägarnas identitet ska kontrolleras finnas i förmedlingsrörelsens egen riskbedömning.

Om en dödsbodelägare agerar med fullmakt för övriga dödsbodelägars räkning, ska den befullmäktigades identitet alltid kontrolleras. Den befullmäktigades identitet ska alltid kontrolleras, oberoende av om den befullmäktigade är en av dödsbodelägarna eller någon annan person.

En kontroll av sanktions- och frysningslistan ska göras för dödsbodelägare (läs mer om internationella ekonomiska sanktioner och frysningsbeslut i avsnitt 2.2). Dödsbodelägarnas PEP-status behöver inte utredas (ett dödsbo är en sammanslutning av dödsbodelägare och har inga verkliga förmånstagare).

► TESTA DINA KUNSKAPER!

Måste en boutredningsman och skiftesman identifieras och deras identitet kontrolleras när en boutredningsman eller skiftesman ingår ett uppdragsavtal med en förmedlingsrörelse om ett objekt som ägs av ett dödsbo?

Svar: Ja, eftersom boutredningsmannen/skiftesmannen i en sådan situation är representant för förmedlingsrörelsens kund enligt lagen om penningtvätt, dvs. representant för dödsboet som är uppdragsgivaren. I en sådan situation ska förmedlingsrörelsen också alltid på normalt sätt göra en kundkontroll av sin egentliga kund, dvs. dödsboet som är uppdragsgivare.

► TESTA DINA KUNSKAPER!

Jag säljer en bostad som tillhör ett dödsbo. Dödsboet har tre delägare, av vilka en delägare sköter dödsboets ärenden med fullmakt. Jag har kontrollerat den befullmäktigade delägarens identitet. Jag har inte träffat de andra delägarna i dödsboet och de är inte heller på väg till köpslutet. Hur identifierar jag de andra delägarna i dödsboet och kontrollerar deras identitet?

Svar: Alla dödsbodelägare ska utredas och identifieras. För utredning och identifiering av delägarna behövs bouppteckningen och det eventuella testamentet. Om bouppteckningen inte har fastställts av Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata krävs dessutom en

fullständig släktutredning för den avlidna (om inte uppgifter om levande släktingar framgår av den avlidnas släktutredning) och arvtagarnas ämbetsbevis. Om dödsbodeläggarna inhämtas och förvaras åtminstone namn och personbeteckning eller födelsetid, om delägaren inte har en finländsk personbeteckning. Identiteten för delägarna i ett dödsbo ska kontrolleras endast vid behov och behovet att kontrollera identiteten beror på risknivån för kunden eller transaktionen, vilken ska bedömas i förmedlingsrörelsens egen riskbedömning. Dvs. svaret på i vilka situationer dödsbodeläggarnas identitet ska kontrolleras borde finnas i förmedlingsrörelsens egen riskbedömning. Om en dödsbodeläggare agerar med fullmakt för övriga dödsbodeläggares räkning, ska den befullmäktigades identitet alltid kontrolleras.

► **TESTA DINA KUNSKAPER!**

Ska den politiskt utsatta ställningen eller PEP-statusen utredas för dödsbodeläggare?

Svar: Nej.

2.5 Kundkontroll av företags- och sammanslutningskunder

2.5.1 Allmänt

Kundkontrollskyldigheten gäller i lika stor utsträckning både företagskunder och sammanslutningskunder (till exempel föreningar, stiftelser och bostadsaktiebolag). I praktiken innebär identifiering av en företags- och sammanslutningskund att företagets eller sammanslutningens representant lämnar uppgifter om namn och FO-nummer eller sammanslutningens registernummer för företaget eller sammanslutningen som representanten representerar. En företags- och sammanslutningskund verifieras genom att säkerställa att den existerar med hjälp av en offentlig handling såsom ett utdrag ur handelsregistret eller föreningsregistret. Verifieringshandlingen (t.ex. utdraget ur handelsregistret) ger information om företagets/ sammanslutningens existens, rättshandlingsförmåga, medlemmarna i styrelsen eller andra beslutsfattande organ och i regel också representanterna (namnteckningsrätt). Kundkontrolluppgifterna som erhållits kan jämföras med andra handlingar såsom disponentintyg eller aktielägenhetsutskrift eller lagfartsbevis. Utöver kundkontrollen och verifieringen ska också kundens bakgrund och verksamhet kontrolleras. Kunden kan till exempel med en kunduppgiftsblankett redogöra för affärsverksamhetens karaktär och omfattning, verksamhetsområdena och den ekonomiska ställningen (bl.a. omsättning, personalmängd). Dessutom ska företagets och sammanslutningens verkliga förmånstagare alltid utredas och identifieras.

En representant som agerar för kundens del eller för kundens räkning ska identifieras och representantens identitet kontrolleras enligt samma förfarande som för en personkund (läs mer i avsnitt 2.3.2). En representant är en person som agerar för ett företags eller en sammanslutnings del eller räkning antingen med fullmakt eller med lagstadgad representationsrätt (t.ex. ett aktiebolags verkställande direktör), dvs. den person som i själva verket representerar företaget/ sammanslutningen i kontakten med förmedlingsrörelsen. Representanten själv är inte en sådan kund som avses i lagen om penningtvätt, och därför inhämtas inte de kundkontrolluppgifter som behövs om en kund när det är fråga om en representant. Dessutom ska representantens rätt att agera för kundens räkning kontrolleras med ett utdrag ur handelsregistret eller ett annat motsvarande utdrag eller en fullmakt.

► TESTA DINA KUNSKAPER!

Måste boförvaltaren av ett konkursbo identifieras och personens identitet kontrolleras när boförvaltaren ingår ett uppdrag med en förmedlingsrörelse om ett objekt som ingår i konkursboet?

Svar: Ja, eftersom boförvaltaren i en sådan situation är representant för förmedlingsrörelsens kund enligt lagen om penningtvätt, dvs. representant för konkursboet som är uppdragsgivaren. I en sådan situation ska förmedlingsrörelsen också alltid på normalt sätt göra en kundkontroll av sin egentliga kund, dvs. konkursboet som är uppdragsgivare (undantagsvis behöver dock inte de verkliga förmånstagarna utredas).

► TESTA DINA KUNSKAPER!

Är sammanslutningens verkliga förmånstagare samma sak som sammanslutningens lagstadgade representanter?

Svar: Nej. När det är fråga om en företags- och övrig sammanslutningskund är den verkliga förmånstagaren en fysisk person som med stöd av ägande, rösträtt eller någon annan grund utövar beslutanderätt i företaget eller den övriga sammanslutningen. Lagstadgade representanter är däremot personer som har rätt att utöva rättshandlingar för sammanslutningens del (t.ex. ett aktiebolags verkställande direktör). Se definitionen av verkliga förmånstagare i avsnitt 2.5.2.1.

2.5.2 Företags- och sammanslutningskunders verkliga förmånstagare

2.5.2.1 Utredning och identifiering av en verklig förmånstagare

Med verklig förmånstagare avses en fysisk person för vars vinning en affärstransaktion genomförs. När det är fråga om en företags- och sammanslutningskund är den verkliga förmånstagaren en fysisk person som med stöd av ägande, rösträtt eller någon annan grund utövar beslutanderätt i företaget eller sammanslutningen.

Förmedlingsrörelsen ska alltid utreda och identifiera företags- och sammanslutningskunders verkliga förmånstagare. Detta sker i praktiken genom att fråga kunden om de verkliga förmånstagarna. Utredningen kan också genomföras så att kunden lämnar in ett ägardigram eller en delägarförteckning till förmedlingsrörelsen. I regel kan förmedlingsrörelsen lita på de utredningar kunden lämnar, om det inte finns något särskilt skäl för förmedlingsrörelsen att misstänka att utredningarna inte är äkta.

För att få klarhet i den verkliga förmånstagaren förutsätts först en utredning av vem som utövar ägande- och beslutanderätt i företaget/sammanslutningen. Om till exempel ett företag som är kund hos förmedlingsrörelsen har företagsägare, ska utredningen av omständigheterna med anknytning till ägande och beslutanderätt sträcka sig även till dessa ägarföretag så långt att de verkliga förmånstagarna (fysiska personer) bakom ägarföretagen klarläggs.

I ett företag eller en sammanslutning alltid någon som betraktas som verklig förmånstagare. Om den verkliga förmånstagaren inte kan identifieras direkt med stöd av ägande eller beslutanderätt (till exempel om ägandet i ett aktiebolag är fördelat mellan många små ägare och ingen ensam äger över 25 % av aktierna) eller till exempel på grund av att ett utdrag ur handelsregistret eller en handling som är jämförbar med en aktiebok inte är tillgänglig för ett utländskt företag, är de verkliga förmånstagarna medlemmarna i företagets styrelse (alla styrelsemedlemmar som antecknats i registret), de ansvariga bolagsmännen, verkställande direktören eller någon annan person i motsvarande ställning, vilken kan identifieras i dessa situationer. Det ska dock beaktas att det ovan beskrivna undantaget tillämpas endast och uteslutande i en situation där företags/

sammanslutningens verkliga förmånstagare inte trots försök kan identifieras utifrån ägande eller beslutanderätt. Man ska alltid sträva efter att identifiera den verkliga förmånstagaren på basis av ägande eller beslutanderätt och det ska finnas en trovärdig orsak till att ett företag/en sammanslutning saknar en sådan person. Att kunden vägrar lämna uppgifter om sina verkliga förmånstagare till förmedlingsrörelsen är alltså inte en tillräcklig grund för att tillämpa det ovan beskrivna undantaget.

► TESTA DINA KUNSKAPER!

Ett bostadsaktiebolag ska hyra ut en affärslokal som bolaget äger och uppdragsavtalet undertecknas av disponenten i egenskap av representant för bostadsaktiebolaget. Behöver förmedlingsrörelsen utreda bostadsaktiebolagets verkliga förmånstagare?

Svar: Förmedlingsrörelsen behöver utreda bostadsaktiebolagets verkliga förmånstagare. Som bostadsaktiebolagets verkliga förmånstagare anges direkt styrelsemedlemmarna som har antecknats i handelsregistret med stöd av lagstiftningen.

2.5.2.2 Kontroll av en företagskunds verkliga förmånstagare ur registret

Patent- och registerstyrelsen eller PRS samlar in uppgifter om företagens verkliga förmånstagare i registret över verkliga förmånstagare. Skyldigheten att anmäla uppgifter om verkliga förmånstagare gäller inte alla bolagsformer. Bland annat ska alla aktiebolag och andelslag anmäla uppgifter om förmånstagare till registret, men t.ex. företagare med firmanamn (enskilda näringsidkare), bostadsaktiebolag, ömsesidiga fastighetsaktiebolag, stiftelser och föreningar är inte anmälningsskyldiga.

Om en kund hos förmedlingsrörelsen är ett sådant företag som är skyldigt att anmäla uppgifter om förmånstagare till registret, ska förmedlingsrörelsen jämföra uppgifterna som erhålls av kunden med uppgifterna i registret över verkliga förmånstagare.

Förmedlingsrörelsen ska göra en tillsynsanmälan till PRS om uppgifterna som kunden lämnat och uppgifterna i registret avviker från varandra. Kunden ska också ombes uppdatera uppgifterna om verkliga förmånstagare i registret. Om inga uppgifter alls har införts i registret behöver dock ingen tillsynsanmälan göras. I sådana fall är det ändå bra att uppmana kunden att utan dröjsmål göra en anmälan om förmånstagare till PRS.

Observera att förmedlingsrörelsen alltid ska få information om företagets verkliga förmånstagare även av kunden själv, dvs. förmedlingsrörelsen kan inte enbart förlita sig på registeruppgifterna. Mer information om registreringsskyldigheten som gäller verkliga förmånstagare finns på PRS webbplats.

Även de verkliga förmånstagarna för ett företag som är registrerat utomlands ska utredas. Eftersom företag som är registrerade utomlands inte registrerar sina verkliga förmånstagare i PRS register, kan uppgifterna inte kontrolleras från registret. De verkliga förmånstagarna i ett företag som är registrerat utomlands framkommer i ett registerutdrag från den utländska registeransvariga, som ska begäras av kunden. Länder utanför EU har inte nödvändigtvis ännu något register över verkliga förmånstagare. Då kan uppgifter om verkliga förmånstagare endast fås av kunden själv.

2.5.2.3 Verklig förmånstagare i ett aktiebolag

Med verklig förmånstagare i ett aktiebolag avses en fysisk person som i sista hand

- 1) direkt eller indirekt äger mer än 25 procent av aktiebolagets aktier,
- 2) direkt eller indirekt har mer än 25 procent av rösträtten i företaget, eller
- 3) på annan grund utövar ett faktiskt bestämmande inflytande i företaget.

1) Verklig förmånstagare i ett aktiebolag med stöd av direkt eller indirekt ägande

En indikation på **direkt ägande** är att den fysiska personen äger mer än 25 procent i det aktiebolag som granskas. En fysisk person är alltså verklig förmånstagare i ett aktiebolag som är kund hos förmedlingsrörelsen, om personen äger över 25 procent av aktierna i bolaget.

En indikation på **indirekt ägande** är att en juridisk person i vilken en eller flera fysiska personer utövar självständig beslutanderätt äger mer än 25 procent eller innehar mer än 25 procent av rösträtten i det aktiebolag som granskas. En fysisk person är alltså indirekt ägare och verklig förmånstagare i ett aktiebolag som är kund hos förmedlingsrörelsen, om personen utövar självständig beslutanderätt i en sådan juridisk person (t.ex. ett annat aktiebolag) som i sin tur äger över 25 procent av aktiebolaget som är kund hos förmedlingsrörelsen eller utövar över 25 procent av rösträtten i bolaget som är kund hos förmedlingsrörelsen.

Med självständig beslutanderätt avses vidare att den aktuella fysiska personen t.ex. äger över 50 procent av aktierna i bolaget eller utövar över 50 procent av rösträtten, eller på grund av ägande, medlemskap, bolagsordningen, bolagsavtalet eller motsvarande stadgar har rätt att utse eller entlediga en majoritet av ledamöterna i styrelsen för eller i ett jämförbart organ i den juridiska personen.

Indirekt ägande kan också innebära att en fysisk person eller en juridisk person, i vilken den fysiska personen utövar självständig beslutanderätt, på grund av ägande, medlemskap, bolagsordningen, bolagsavtalet eller motsvarande stadgar har rätt att utse eller entlediga en majoritet av ledamöterna i styrelsen för eller i ett jämförbart organ i aktiebolaget som granskas. En fysisk person är alltså indirekt ägare och verklig förmånstagare i ett aktiebolag som är kund hos förmedlingsrörelsen till exempel om personen med stöd av en bestämmelse i bolagsordningen har rätt att utse eller entlediga en majoritet av styrelseledamöterna i det aktuella aktiebolaget.

Ställningen som verklig förmånstagare kan uppstå som en följd av att en fysisk person har en enskild direkt ägarandel på över 25 procent, men också som en följd av en **kombination av direkt och indirekt ägande**. Detta sker till exempel om den fysiska personen A äger en andel på 14 procent i ett aktiebolag som är kund hos förmedlingsrörelsen, och ett företag som A ensam äger dessutom äger en andel på 12 procent i aktiebolaget som är kund hos förmedlingsrörelsen.

2) Verklig förmånstagare i ett aktiebolag med stöd av direkt eller indirekt rösträtt

Som verklig förmånstagare i ett aktiebolag betraktas en person som till exempel äger endast 10 procent av aktiebolagets aktier, men dessa aktier ger på grund av antalet röster med anknytning till olika aktier upphov till en röstandel på över 25 procent.

3) Verklig förmånstagare i ett aktiebolag med stöd av direkt eller indirekt beslutanderätt

En fysisk person kan utöva beslutanderätt i ett aktiebolag till exempel med stöd av ett delägaravtal. En person kan således vara verklig förmånstagare i ett aktiebolag som är kund hos förmedlingsrörelsen trots att personen endast skulle äga till exempel 12 procent av aktierna i bolaget eller endast ha till exempel 11 procent av rösterna, om personen utövar faktisk beslutanderätt i bolaget med stöd av ett delägaravtal.

2.5.2.4 Verklig förmånstagare i övriga bolagsformer

Börsbolag	De verkliga förmånstagarna behöver inte utredas.
Öppet bolag	Verkliga förmånstagare är bolagsmännen (beakta dock alltid beslutanderätten enligt bolagsavtalet).
Kommanditbolag	I praktiken är de verkliga förmånstagarna i allmänhet de ansvariga bolagsmännen. Också en tyst bolagsman kan dock vara en verklig förmånstagare, om personen enligt bolagsavtalet kan utöva beslutanderätt i bolaget (en tyst bolagsmans beslutanderätt framgår av bolagsavtalet).
Bostadsaktiebolag eller ömsesidigt fastighetsaktiebolag	Som verkliga förmånstagare i bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag enligt lagen om bostadsaktiebolag betraktas direkt de styrelseledamöter som antecknats i handelsregistret med stöd av lagen.
Övrigt fastighetsaktiebolag	Uppgifter om de verkliga förmånstagarna i något annat fastighetsaktiebolag än ett sådant ömsesidigt fastighetsaktiebolag som avses i lagen om bostadsaktiebolag (övrigt fastighetsaktiebolag) ska begäras av kunden. Då bestäms de verkliga förmånstagarna inte direkt med stöd av lagstiftningen på samma sätt som för ett sådant ömsesidigt fastighetsaktiebolag som avses i lagen om bostadsaktiebolag.
Andelslag	De verkliga förmånstagarna är i regel styrelseledamöterna. Även en medlem i ett andelslag kan vara en verklig förmånstagare, om andelslaget har endast få medlemmar eller medlemmarna har olika stora rösträtter i andelslaget.
Utländskt företag	De verkliga förmånstagarna bestäms enligt bolagsformen.
Registrerad förening	De verkliga förmånstagarna är direkt de styrelseledamöter som är antecknade i föreningsregistret med stöd av lagen.
Religiöst samfund	De verkliga förmånstagarna är direkt de styrelseledamöter som är antecknade i registret över religiösa samfund med stöd av lagen.
Stiftelse	De verkliga förmånstagarna är direkt de styrelseledamöter och förvaltningsrådsledamöter som är antecknade i stiftelseregistret med stöd av lagen.
Firma/näringsidkare	Den verkliga förmånstagaren är den fysiska person som bedriver företagsverksamheten.
Offentliga samfund (exkl. myndigheter)	Verkliga förmånstagare är verkställande direktören och/eller personer som är verksamma i uppgifter som motsvarar styrelseledamöters uppgifter, t.ex. i fråga om en kommun kommundirektören och medlemmarna i kommunstyrelsen.
Myndigheter (t.ex. kommunala myndigheter, regionförvaltningsverket)	Som verklig förmånstagare betraktas en person som är verksam i en uppgift som motsvarar verkställande direktörens uppgifter, t.ex. i fråga om en kommun ämbetsverkets chef.
Bolag som är helt statsägt	De verkliga förmånstagarna ska utredas på samma sätt som för andra bolag.
Ambassad	Den verkliga förmånstagaren är ambassadören.
Fond	De verkliga förmånstagarna bestäms enligt bolagsformen.
Konkursbo	Ett konkursbo har inga verkliga förmånstagare.

2.5.3 Identifiering av en verklig förmånstagare och kontroll av förmånstagarens identitet samt utredning av PEP-status

Förmedlingsrörelsen ska identifiera en verklig förmånstagare. Den verkliga förmånstagarens fullständiga namn, finländska personbeteckning eller en utländsk persons födelsetid och medborgarskap ska utredas. Det ska också utredas om kundens verkliga förmånstagare är en PEP, dvs. en person som utövar betydande offentlig makt, eller om den verkliga förmånstagaren är en sådan persons familjemedlem eller medarbetare. Dessutom ska det kontrolleras att den verkliga förmånstagaren inte är föremål för sanktioner eller frysningsbeslut.

► TESTA DINA KUNSKAPER!

Måste en verklig förmånstagares politiska inflytande eller PEP-status utredas?

Svar: Verkliga förmånstagares PEP-status ska utredas. Utgångspunkten är att verkliga förmånstagares PEP-status utreds genom att fråga sammanslutningens representant (en fysisk person som agerar för en juridisk persons räkning). Om PEP-statusen inte kan utredas via representanten, ska varje verklig förmånstagare själv lämna en redogörelse.

Om förmedlingsrörelsen inte kan identifiera en verklig förmånstagaren på grund av att kunden vägrar lämna uppgifter om sina verkliga förmånstagare (t.ex. en utredning av en verklig förmånstagares PEP-status), får inget kundförhållande etableras. Om ett kundförhållande redan har etablerats, ska det avslutas. I sådana fall är förmedlingsrörelsen skyldig att rapportera misstänkt penningtvätt till centralen för utredning av penningtvätt.

► TESTA DINA KUNSKAPER!

Hur ska man göra om man inte får alla kundkontrolluppgifter som behövs av en sammanslutnings- eller företagskund?

Svar: Om en förmedlingsrörelse inte får alla uppgifter som behövs för kundkontrollen (t.ex. en utredning av de verkliga förmånstagarnas betydande offentliga uppdrag), får inget kundförhållande etableras. Om ett kundförhållande redan har etablerats (dvs. ett uppdragsavtal har redan ingåtts), ska det avslutas. I sådana fall är förmedlingsrörelsen skyldig att rapportera misstänkt penningtvätt till centralen för utredning av penningtvätt.

En verklig förmånstagares identitet ska kontrolleras endast vid behov. Således behöver den verkliga förmånstagarens identitet inte nödvändigtvis kontrolleras i alla fall. Behovet att kontrollera identiteten beror på risknivån för kunden eller transaktionen, vilken ska bedömas i förmedlingsrörelsens egen riskbedömning. Med andra ord bör svaret på i vilka situationer eller för hurdana kunder den verkliga förmånstagarens identitet ska kontrolleras finnas i förmedlingsrörelsens egen riskbedömning. Om förmedlingsrörelsen inte sådana situationer (dvs. situationer där den verkliga förmånstagarens identitet undantagsvis ska kontrolleras) förmår kontrollera den verkliga förmånstagarens identitet, får inget kundförhållande etableras. Om ett kundförhållande redan har etablerats, ska det avslutas. I sådana fall är förmedlingsrörelsen skyldig att rapportera misstänkt penningtvätt till centralen för utredning av penningtvätt.

2.5.4 Uppgifter som ska utredas och sparas vid kontroll av en företags- och sammanslutningskund

I fråga om en företags- och sammanslutningskund ska följande uppgifter utredas och sparas:

- 1) officiellt namn, kontaktuppgifter, registernummer (t.ex. FO-nummer) och registermyndighet (t.ex. från utdrag ur handelsregistret) samt bolagsordning eller organisationsregler (för att utreda beslutanderätten och namnteckningsrätten i företaget),
- 2) adress på hemorten och det huvudsakliga affärsställets adress (t.ex. adress till företagets huvudkontor), om den är en annan än adressen på hemorten,
- 3) bransch (t.ex. från bolagsordningen eller YTJ),
- 4) registreringsdag och -stat (t.ex. från utdrag ur handelsregistret),
- 5) fullständiga namn samt födelsetider och medborgarskap för ledamöterna i styrelsen eller motsvarande beslutande organ (t.ex. från utdrag ur handelsregistret),
- 6) uppgifter om den fysiska person som agerar för sammanslutningens räkning (representantens namn och personbeteckning eller om finländsk personbeteckning saknas representantens födelsetid),
- 7) uppgifter om verkliga förmånstagare: namn och finsk personbeteckning eller, om sådan saknas, födelsetid och medborgarskap för verkliga förmånstagare samt vid behov en noggrannare beskrivning av ägar- och kontrollstrukturen, eller om den verkliga förmånstagaren trots försök inte har kunnat identifieras direkt med stöd av ägande eller beslutanderätt, de ovan avsedda uppgifterna om ledamöterna i företagets styrelse, ansvariga bolagsmän, verkställande direktören eller någon annan person i motsvarande ställning,
- 8) uppgift om huruvida den verkliga förmånstagaren är en person i politiskt utsatt ställning eller om den verkliga förmånstagaren är en sådan persons familjemedlem eller nära medarbetare,
- 9) uppgifter om kundens verksamhet, arten och omfattningen av kundens affärsverksamhet (t.ex. omsättning, personalmängd, balansräkning, verksamhetsbeskrivning och de viktigaste verksamhetsställena), kundens ekonomiska ställning, grunderna för transaktionen och uppgifter om finansieringen av köpesumman för en kund som har rollen som köpare (dvs. på vilket sätt köpesumman ska finansieras, t.ex. med medel från affärsverksamheten, medel från försäljning av egendom, banklån samt uppgift om huruvida andra aktörer deltar i finansieringen av köpesumman) samt övriga uppgifter som behövs för kundkontroll och
- 10) uppgift om huruvida kunden eller dess verkliga förmånstagare eller någon annan aktör med anknytning till transaktionen finns med på en internationell sanktionslista eller en nationell frysningslista.

Handlingarna och uppgifterna som gäller kundkontroll och affärstransaktioner ska förvaras på ett tillförlitligt sätt i minst fem år efter kundförhållandets slut. Den ifrågavarande perioden på fem år är minimitiden. I vissa fall kan det också finnas en godtagbar grund för en längre förvaringstid. Uppgifter kan förvaras till exempel i ett kunddatasystem eller något annat motsvarande system, där förvaringen av uppgifter kan anses ske tillräckligt informationssäkert. Vid förvaringstidens slut ska uppgifterna raderas.

Dessutom ska förmedlingsrörelsen bokföra åtgärderna som vidtagits för att identifiera verkliga förmånstagare under den tid kundförhållandet varar.

2.6 Förenklade åtgärder för kundkontroll

Om förmedlingsrörelsen i sin egen riskbedömning anser att något kundförhållande eller någon viss enskild affärstransaktion är förknippad med låg risk för penningtvätt och finansiering av terrorism,

kan förmedlingsrörelsen i sådana situationer med låg risk tillämpa ett förenklat förfarande för kundkontroll.

Ett förenklat förfarande kan inte tillämpas på förmedlingsuppdrag och i samband med förmedlingsuppdrag ska förmedlingsrörelsen alltid vidta åtminstone normala kundkontrollåtgärder. Ett förenklat förfarande för kundkontroll kan tillämpas endast när det är fråga om ett uppdrag som räknas som en juridisk tjänst, dvs. något annat än en förmedlingstjänst (t.ex. upprättande av enbart ett köpebrev eller hyresavtal eller ett värderingsbrev, läs mer om uppdrag som kan räknas som en juridisk tjänst i avsnitt 2.1.2.3 i anvisningen). Utgångspunkten även för juridiska tjänster kan anses vara normala kundkontrollåtgärder, men en enskild kund eller ett enskilt uppdrag kan vara förknippat med faktorer som gör att ett förenklat förfarande kan bedömas vara tillräckligt för att kontrollera en viss kundgrupp eller transaktion. Bedömningen av vilket förfarande som ska tillämpas görs alltid med stöd av företagets egen riskbedömning och lagen om penningtvätt, och tillämpningen av ett förenklat förfarande ska kunna motiveras i den rapporteringsskyldigas riskbedömning. Även i fall med ett förenklat förfarande ska kundförhållandet dock alltid följas upp för att upptäcka exceptionella eller ovanliga affärstransaktioner (läs mer om kontinuerlig uppföljning av kundförhållandet i avsnitt 3).

Vid ett förenklat förfarande kan förmedlingsrörelsen fullgöra följande skyldigheter på ett förenklat sätt:

- identifiering av kunden och kundens representant samt kontroll av deras identitet
- identifiering av den verkliga förmånstagaren och kontroll av personens identitet
- inhämtande av uppgifter om kunden i fråga om tvivelaktiga händelser i samband med den kontinuerliga uppföljningen och utredningsskyldigheten och
- förvaring av kundkontrolluppgifter.

Ett förenklat förfarande befriar dock inte kunden från något av förfarandena som gäller kundkontrollskyldigheten. Förmedlingsrörelsen ska iaktta alla förfaranden med anknytning till kundkontroll som fastställs i lagen om penningtvätt även vid ett förenklat förfarande för kundkontroll. Alla förfaranden med anknytning till kundkontroll som fastställs i lagen om penningtvätt ska följas även i sådana situationer. Även kontroller av sanktions- och frysningslistan ska göras. Förmedlingsrörelsen ska även i fall med låg risk ordna tillräcklig uppföljning av kundförhållandet för att upptäcka exceptionella eller ovanliga transaktioner.

Ett förenklat förfarande för kundkontroll innebär i praktiken att förfarandena för kundkontroll som en följd av den låga risken för penningtvätt och finansiering av terrorism kan anpassas enligt risknivån, men de kan inte lämnas helt ogjorda. Anpassningen kan till exempel gälla mängden kundkontrolluppgifter eller källorna eller tidpunkten för kontroll av identiteten. Det väsentliga är att det förenklade förfarandet kan motiveras i den rapporteringsskyldigas riskbedömning.

Även om den rapporteringsskyldiga i sin riskbedömning skulle ha bedömt att ett förenklat kontrollförfarande är tillräckligt för att identifiera en viss kundgrupp eller transaktion, får ett förenklat kundkontrollförfarande inte tillämpas om den rapporteringsskyldiga upptäcker transaktioner som avviker från kundens normala verksamhet eller väcker misstankar.

2.7 Skärpta åtgärder för kundkontroll

2.7.1 Allmänt

Om det på basis av förmedlingsrörelsens riskbedömning bedöms att en kund är förknippad med högre risk för penningtvätt och finansiering av terrorism, ska förmedlingsrörelsen genomföra

kundkontrollåtgärderna enligt ett skärpt förfarande. Förmedlingsrörelsen ska gå tillväga på samma sätt om kunden eller en transaktion har beröringspunkter med en stat vars system för bekämpning och utredning av penningtvätt och finansiering av terrorism enligt Europeiska kommissionen utgör en betydande risk för EU:s inre marknad eller inte uppfyller de internationella skyldigheterna. Ett skärpt förfarande ska också tillämpas när det är fråga om en person i politiskt utsatt ställning (läs mer i avsnitt 2.7.2) eller identifiering på distans (läs mer i avsnitt 2.7.3).

I situationer med hög risk ska förmedlingsrörelsen fästa större vikt än normalt vid kunden, kundens affärsverksamhet och/eller affärstransaktioner för att säkerställa att kundförhållandet inte är förknippat med penningtvätt eller finansiering av terrorism.

Skärpta åtgärder för kundkontroll kan till exempel innebära att förmedlingsrörelsen fäster större vikt vid kontroll av kundens identitet och tillförlitlig dokumentation, utredning av transaktionens bakgrund och syfte, medlens ursprung samt uppföljning av kundförhållandet.

I situationer med hög risk ska förmedlingsrörelsen förutom att identifiera kunden och kontrollera kundens identitet skaffa mer information än normalt om kunden, kundförhållandets karaktär, kundens affärsverksamhet och medlens ursprung redan innan kundförhållandet inleds och under kundförhållandet. Åtgärderna varierar enligt den grund på vilken kunden är en högriskkund.

Förmedlingsrörelsen ska uppdatera kundkontrolluppgifterna oftare än normalt och vid behov skaffa den högsta ledningens (t.ex. verkställande direktören eller försäljningsdirektörens) samtycke till att inleda eller fortsätta kundförhållandet. Dessutom ska kontinuerliga uppföljningsåtgärder genomföras med tätare intervall än vanligt för att upptäcka förändringar i kundförhållandet och transaktioner som avviker från det normala samt för att hantera risker med anknytning till kundförhållandet (läs mer om kontinuerlig uppföljning av kundförhållandet i avsnitt 3.1). Kundkontrolluppgifterna som kunden lämnar ska verifieras med hjälp av en eller flera källor som förmedlingsrörelsen bedömer som trovärdiga.

2.7.2 Skärpt kundkontrollskyldighet i anslutning till en person i politiskt utsatt ställning

Om kunden eller kundens verkliga förmånstagare är en person i politiskt utsatt ställning, en sådan persons familjemedlem eller medarbetare:

- a) ska förmedlingsrörelsens högsta ledning godkänna att ett kundförhållande inleds med en person som har ett betydande offentligt uppdrag eller en sådan persons familjemedlem eller medarbetare,
- b) ska förmedlingsrörelsen vidta lämpliga åtgärder för att erhålla en utredning av ursprunget för förmögenhet och medel som har anknytning till kundförhållandet eller transaktionen i fråga (dvs. med vilka medel ett objekt som ska säljas har anskaffats och med vilka medel ett objekt som ska köpa anskaffas), och
- c) ska förmedlingsrörelsen ordna skärpt och kontinuerlig uppföljning av kundförhållandet.

Förmedlingsrörelsen ska i sådana situationer följa upp kundförhållandet noggrannare på grund av den möjliga högre risken för missbruk som är förknippad med kundförhållandet. Det ska fästas vikt vid onormala och exceptionella transaktioner. Skärpt uppföljning kan till exempel innebära tätare uppdatering av kunduppgifter, inhämtande av uppgifter från flera olika tillförlitliga källor och/eller noggrannare utredning av bindningarna för en person i politiskt utsatt ställning eller den affärsverksamhet som personen utövar.

De ovan beskrivna skärpta åtgärderna för kundkontroll behöver inte längre iakttas efter att personen inte längre är verksam i ett betydande offentligt uppdrag. Förmedlingsrörelsen ska dock under minst 12 månader efter att uppdraget har upphört beakta den fortsatta risken förknippad med personen i fråga och tillämpa lämpliga åtgärder baserade på riskbedömningen fram till dess att den aktuella personen inte längre anses vara förknippad med den risk som är typisk för en person i politiskt utsatt ställning.

2.7.3 Skärpt kundkontrollskyldighet i samband med identifiering på distans

Eftersom etablering av ett kundförhållande genom identifiering på distans anses vara förknippat med högre risk för penningtvätt än normalt, ska skärpt kundkontrollskyldighet iakttas i samband med identifieringen på distans. Identifiering på distans innebär alla sådana situationer där kunden inte personligen är närvarande vid identifieringstillfället och kontrollen av identiteten.

I en situation med identifiering på distans ska förmedlingsrörelsen för att minska risken för penningtvätt och finansiering av terrorism vidta någon av följande åtgärder:

- 1) kontrollera kundens identitet med ett identifieringsverktyg för stark elektronisk autentisering (t.ex. nätbankskoder utfärdade av en bank) eller med ett kvalificerat certifikat för elektroniska underskrifter eller med någon annan elektronisk identifieringsteknik som är datasäker och bevislig, eller
- 2) säkerställa att betalningen i samband med en transaktion görs från ett kreditinstituts konto eller betalas in på ett konto som tidigare öppnats i kundens namn, (detta kan göras till exempel genom att be kunden överlämna ett kontoutdrag av vilket kontonumret som använts i transaktionen och kontots ägare framgår), eller
- 3) kontrollera kundens identitet med hjälp av ytterligare dokument och uppgifter från en tillförlitlig källa (utöver en kopia av dokumentet som används för kontroll av identiteten skaffa t.ex. ett utdrag ur befolkningsdatasystemet eller en passkopia vars äkthet har verifierats av en notarius publicus).

Vid kontroll av kundens identitet i en situation med identifiering på distans på det sätt som nämns ovan i punkt 1 behövs ingen kopia av eller individualiseringsuppgifter för dokumentet som används för kontroll av identiteten (läs mer ovan i avsnitt 2.3.2). Uppgifterna om förfarandet (t.ex. elektroniskt identifieringshjälpmedel) eller källan (serviceproducent som beviljat identifieringshjälpmedlet) som använts för att kontrollera identiteten sparas som en del av det elektroniskt undertecknade dokumentet.

Om identifieringen på distans emellertid sker på det sätt som beskrivs ovan i punkt 2 eller 3, ska också de individualiseringsuppgifter som använts för att kontrollera identiteten vilka avses i punkt 5 samlas in och förvaras.

► TESTA DINA KUNSKAPER!

Min kund säljer sin placeringsbostad via mig. Kunden bor utomlands och jag har haft kontakt med kunden endast per telefon och e-post. Vi upprättar uppdragsavtalet elektroniskt och kunden undertecknar avtalet med sina nätbankskoder. Behöver jag dessutom en kopia av kundens identitetshandling?

Svar: Nej. I det här fallet är det fråga om identifiering på distans. Enligt lagen om penningtvätt är det då tillräckligt att ett hjälpmedel för stark elektronisk autentisering, t.ex. nätbankskoder utfärdade av en bank, används för att kontrollera kundens identitet.

► TESTA DINA KUNSKAPER!

Min utländska kund, som inte har en finländsk personbeteckning, säljer sin bostad i Finland via oss. Kunden har gett sin vän som bor i Finland fullmakt. Vänner ingår uppdragsavtalet och undertecknar köpebrevet. Hur identifierar jag säljaren när säljaren inte har några nätbankskoder?

Svar: I det här fallet är det fråga om identifiering på distans. Eftersom kunden är en utlänning som saknar finländsk personbeteckning, behöver du uppgifter om kundens medborgarskap samt en kopia av kundens utländska pass eller ett annat identitetsbevis som godkänns som resedokument. Dessutom behöver du ytterligare handlingar som påvisar kundens identitet eller uppgifter om identiteten från en pålitlig källa, t.ex. en handling som motsvarar ämbetsbevis i det aktuella landet.

► TESTA DINA KUNSKAPER!

Om uppdragsgivaren undertecknar uppdragsavtalet med nätbankskoder, räcker det för att identifiera kunden och kontrollera kundens identitet?

Svar: Ja. Om kundens identitet har kontrolleras med ett verktyg för stark elektronisk autentisering, till exempel nätbankskoder utfärdade av en bank, behöver kundens identitet inte kontrolleras med ett identitetsbevis. I sådana situationer behövs inte heller någon kopia av handlingen som använts för att kontrollera identiteten, och individualiseringsuppgifter om handlingen behöver inte heller samlas in eller förvaras. Uppgifterna om förfarandet (t.ex. elektroniskt identifieringshjälpmedel) eller källan (serviceproducent som beviljat identifieringshjälpmedlet) som använts för att kontrollera identiteten sparas som en del av det elektroniskt undertecknade dokumentet.

Det är också fråga om identifiering på distans när kunden visar upp sitt identitetsbevis via videosamtal (t.ex. Teams, Facetime). I en sådan situation räcker det inte att enbart visa upp identitetsbeviset via videosamtal, utan förmedlingsrörelsen ska skaffa en kopia av samma identitetsbevis som visades upp via videosamtalet. Dessutom ska förmedlingsrörelsen skaffa en tilläggsutredning från en tillförlitlig källa, t.ex. ett utdrag ur befolkningsdatasystemet.

Alla skyldigheter med anknytning till kundkontroll ska iakttas också när kunden identifieras på distans. Då ska förmedlingsrörelsen till exempel samla in och förvara de uppgifter som räknas upp i avsnitt 2.3.2 samt de uppgifter om en sammanslutning som nämns i avsnitt 2.5.4, och dessutom utreda om kunden är en PEP-person. Om kunden är ett företag eller en sammanslutning ska kundens verkliga förmånstagare identifieras och deras PEP-status utredas.

2.7.4 Skärpta åtgärder för kundkontroll i fråga om högriskstater utanför Europeiska ekonomiska samarbetsområdet

Skärpta åtgärder för kundkontroll förutsätts också om en kunde eller affärstransaktion har beröringspunkter med en stat utanför Europeiska ekonomiska samarbetsområdet som kommissionen har specificerat som en högriskstat för penningtvätt och finansiering av terrorism. Beröringspunkten kan framträda på olika sätt. En beröringspunkt med en högriskstat kan anses förekomma till exempel i följande situationer:

- en personkund är medborgare i en högriskstat
- en personkund är bosatt i en högriskstat
- en sammanslutningskunds hemort finns i en högriskstat
- en sammanslutningskund utövar sin affärsverksamhet i en högriskstat
- köpesumman betalas från eller till ett konto i en bank som finns i en högriskstat

I sådana situationer ska förmedlingsrörelsen:

- 1) inhämta ytterligare information om kunden och den verkliga förmånstagaren,
- 2) inhämta ytterligare information om syftet med kundförhållandet som ska etableras,
- 3) inhämta ytterligare information om ursprunget till kundens och den verkliga förmånstagarens medel och förmögenhet,
- 4) inhämta ytterligare information om orsakerna till affärstransaktionerna,
- 5) inhämta förmedlingsrörelsens högre lednings godkännande till att ett kundförhållande inleds och fortsätts och
- 6) ordna skärpt, fortlöpande övervakning av kundförhållandet genom att utöka antalet kontroller både kvantitativt och tidsmässigt och genom att välja affärstransaktioner som kräver mer omfattande utredningar.

Dessutom ska förmedlingsrörelsen tillämpa följande förfaranden när de anses vara nödvändiga enligt en riskbaserad bedömning:

- 1) förmedlingsrörelsen ska tillämpa andra behövliga skärpta förfaranden för kundkontroll,
- 2) förmedlingsrörelsen ska använda behövliga metoder för rapportering av affärstransaktioner,
- 3) förmedlingsrörelsen ska begränsa kundförhållanden och affärstransaktioner i fråga om kunder från högriskstater.

Mer information om länder där risken för penningtvätt är förhöjd finns på Europeiska kommissionens webbplats. En uppdaterad lista kan läsas via följande länk:

https://finance.ec.europa.eu/financial-crime/high-risk-third-countries-and-international-context-content-anti-money-laundering-and-counteracting_en

Även Financial Action Task Force (FATF) publicerar en lista över högriskstater på sin webbplats. FATF:s så kallade "svarta lista" över högriskstater inkluderar länder där det finns allvarliga strategiska brister i åtgärderna för att bekämpa penningtvätt och terrorism. Ett skärpt förfarande ska tillämpas på kunder och transaktioner med anknytning till dessa länder och förmedlingsrörelsen ska allvarligt överväga att låta bli att etablera ett kundförhållande. En uppdaterad lista kan läsas via följande länk:

<https://www.fatf-gafi.org/en/publications/High-risk-and-other-monitored-jurisdictions/Call-for-action-February-2023.html>

FATF:s "gråa lista" inkluderar för sin del länder vilka aktivt strävar efter att korrigera sina strategiska brister i anslutning till penningtvätt och finansiering av terrorism. Förmedlingsrörelsen ska i sin riskbedömning beakta möjliga kopplingar till länder på den gråa listan. En uppdaterad lista kan läsas via följande länk: <https://www.fatf-gafi.org/en/publications/High-risk-and-other-monitored-jurisdictions/Increased-monitoring-february-2023.html>

2.7.5 Övriga skärpta åtgärder för kundkontroll

En kund kan vara förknippad med ökad risk för penningtvätt också av andra orsaker än de som nämns ovan i avsnitten 2.7.2-2.7.4. Också i sådana fall ska skärpta åtgärder för kundkontroll vidtas (se avsnitt 2.7.1). I praktiken är skyldigheten att vidta skärpta åtgärder för kundkontroll aktuell alltid när något som avviker från det normala upptäcks för en kund eller transaktion. En sådan situation kan uppstå till exempel när en transaktion genomförs under ovanliga omständigheter (t.ex. om ett objekt säljs med förlust snart efter att det har köpts), det framförs önskemål om att betala köpesumman som en betydande kontantbetalning eller kundföretagets ägarförhållanden verkar ovanliga eller alltför komplicerade i förhållande till karaktären av företagets affärsverksamhet.

3. UTREDNINGSSKYLDIGHET OCH FORTLÖPANDE UPPFÖLJNING AV KUNDFÖRHÅLLET

3.1 Utredningsskyldighet ja fortlöpande uppföljning

Förmedlingsrörelsen ska sätta sig in i kundens verksamhet så att det är möjligt för förmedlingsrörelsen att fästa uppmärksamhet vid avvikande transaktioner hos kunden. Detta förutsätter att förmedlingsrörelsen skaffar information om kundens och den verkliga förmånstagarens verksamhet, karaktären och omfattningen av kundens affärsverksamhet samt grunderna för användningen av tjänsten eller produkten. Förmedlingsrörelsen ska ha en tydlig uppfattning om hur produkter och tjänster som ingår i förmedlingsrörelsens verksamhet används samt om innehållet i kundens affärsverksamhet, hur kundens affärsverksamhet utövas och hur omfattande kundens affärsverksamhet är. Hur mycket information som ska inhämtas och från vilka källor beror på vad förmedlingsrörelsen betraktar som nödvändigt med stöd av sin riskbedömning.

Förmedlingsrörelsen ska dessutom ordna uppföljning som med beaktande av arten och omfattningen av kundens verksamhet, kundförhållandets varaktighet och längd samt riskerna är tillräcklig för att säkerställa att kundens verksamhet är förenlig med förmedlingsrörelsens erfarenheter av och uppgifter om kunden och dennes verksamhet. Även faktorer med anknytning till kundens bransch som kan anses vara allmänt kända ska beaktas.

Förmedlingsrörelsen (och således även varje person som arbetar med kundförhållandet) ska känna till en fast kunds ekonomi och affärsverksamhet i en sådan omfattning att den förmår upptäcka transaktioner som avviker från kundens normala affärsverksamhet.

Förmedlingsrörelsen ska fästa särskild uppmärksamhet vid transaktioner som till sin struktur eller storlek eller med tanke på förmedlingsrörelsens storlek eller verksamhetsställe är ovanliga. Samma förfarande ska tillämpas om transaktionerna inte har något uppenbart ekonomiskt syfte eller inte överensstämmer med den erfarenhet eller information som förmedlingsrörelsen har om kunden. Vid behov ska ursprunget för de medel som är förknippade med transaktionen utredas närmare (se avsnitt 3.3 i anvisningen).

3.2 Transaktioner som är tvivelaktiga eller avviker från det normala

Om förmedlingsrörelsen med tanke på uppgifterna om kunden eller någon annan faktor anser att en transaktion avviker från det normala eller det finns andra tvivelaktiga omständigheter, kräver utredningsskyldigheten att förmedlingsrörelsen utreder transaktionens syfte/mål. Om kunden inte lämnar de begärda tilläggsutredningarna eller transaktionen ännu efter att utredningen erhållits verkar avvikande eller tvivelaktig, ska förmedlingsrörelsen rapportera transaktionen som avviker från det normala.

Med en tvivelaktig transaktion avses alla ovanliga transaktioner hos kunden vars faktiska syfte eller mål förmedlingen inte har förmått klarlägga, samt transaktioner hos kunden vilka även efter en utredning verkar ovanliga utan vederbörlig grund.

Exempel på tvivelaktiga transaktioner, om ingen motiverad orsak föreligger:

- 1) transaktionens struktur eller storlek avviker från det normala,
- 2) transaktionen avviker från det normala i förhållande till förmedlingsrörelsens storlek eller driftställe,

- 3) transaktionen har inget uppenbart ekonomiskt syfte eller
- 4) transaktionen är inte förenlig med kundens ekonomiska situation eller affärsverksamhet.

När det är fråga om en förmedlingsrörelse är sådana affärstransaktioner som avses i lagen om penningtvätt framför allt bostads- och fastighetsköp. Exempel på transaktioner som avviker från det normala:

- 1) objektet är avsevärt över- eller underprissatt,
- 2) köparen inte är intresserad av att se köpeobjektet eller få information om det,
- 3) köparen av en första bostad skaffar ett mycket värdefullt objekt och behöver inte kredit för att betala köpesumman,
- 4) det kan annars tydligt observeras att det förmedlade objektets anskaffningspris inte står i proportion till köparens förmögenhetssituation,

Obs! Det är i praktiken mycket utmanande att utreda köparens förmögenhetssituation och en förmedlingsrörelse har i regel inga skäl att misstänka en affärstransaktion enbart på grund av att det förmedlade objektets försäljningspris verkar överdimensionerat i förhållande till köparens förmodade förmögenhetsställning eller inkomstnivå.

- 5) köparen försöker betala hela eller en del av köpesumman kontant eller från ett konto hos ett kreditinstitut som är verksamt någon annanstans än i Finland,
- 6) köpesumman betalas helt eller delvis av någon annan än bostadsköparen eller köpesumman betalas från ett konto som tillhör någon annan än köparen,
- 7) en betydande investering görs i ett objekt som i normala fall är mindre intressant,
- 8) objektet säljs utan någon klar orsak en kort tid efter köpet eller köpet präglas i övrigt av ogrundad brådska,

Förteckningen ovan är endast ett exempel och ovanligheten hos en transaktion ska alltid bedömas från fall till fall.

3.3 Hur ska förmedlingsrörelsen gå tillväga om en transaktion avviker från det normala eller är tvivelaktig?

När en affärstransaktion avviker från det normala eller förmedlingsrörelsen misstänker att kundens affärstransaktion har ett samband med penningtvätt eller det uppstår misstanke om att medlen används till finansiering av terrorism, ska förmedlingsrörelsen utreda medlens ursprung och användningsändamål. Ingen nedre gräns i euro har fastställts för begärande av en utredning. Om situationen ens i någon mån verkar tvivelaktig ska en utredning begäras, även om det ekonomiska intresset skulle vara litet. I praktiken begärs en utredning av medlens ursprung i regel med en blankett som upprättats för detta ändamål.

Åtminstone följande faktorer ska framgå av den begärda utredningen:

- 1) penningbeloppet i anslutning till transaktionen,
- 2) varifrån medlen härstammar,
- 3) från vem medlen härstammar (namn och kontaktuppgifter),
- 4) förhållandet till den som betalar medlen, dvs. den person eller aktör från vilka medlen härstammar samt
- 5) medlens användningsändamål (dvs. för vilket syfte medlen kommer att användas).

Enbart det att förmedlingsrörelsen begär en utredning innebär inte att förmedlingsrörelsen fullgör sin utredningsskyldighet. Förmedlingsrörelsen ska bedöma om den erhållna utredningen (inklusive möjliga bilagor) är tillräcklig och pålitlig. Om förmedlingsrörelsen bedömer att utredningen som kunden gett är tillräcklig behövs inga tilläggsutredningar. Om affärstransaktionen inte längre verkar misstänkt efter den erhållna utredningen, är förmedlingsrörelsen inte rapporteringsskyldig (läs mer om rapporteringsskyldighet i avsnitt 5 i anvisningen).

Om transaktionen trots den erhållna utredningen fortfarande verkar tvivelaktig eller ovanlig, ska tilläggsutredningar och/eller handlingar som stöder utredningen begäras av kunden (t.ex. arvskifteshandling, köpebrev, gåvobrev).

► TESTA DINA KUNSKAPER!

En säljare säljer ett objekt som säljaren anskaffat för en kort tid sedan. Jag anser att köpesumman är misstänkt låg. Därför har jag beslutat att be säljaren om en utredning av medlens ursprung. Vilka faktorer bör utredningen omfatta?

Svar: I det aktuella fallet ska en utredning erhållas om åtminstone orsaken till försäljningen (finns det en begriplig orsak till att objektet som skaffats för en kort tid sedan säljs) samt om ursprungen för de medel som användes till att köpa objektet. Förmedlingsrörelsen ska med stöd av den erhållna utredningen bedöma om situationen fortfarande verkar avvikande eller tvivelaktig. Om kunden inte lämnar den begärda utredningen eller om situationen ännu efter utredningen verkar tvivelaktig, ska förmedlingsrörelsen utan dröjsmål göra en anmälan till centralen för utredning av penningtvätt. Dessa situationer kan vara förknippade med ökad risk för penningtvätt.

► TESTA DINA KUNSKAPER!

Köparen är utlänning och har inget konto i Finland. Köpesumman ska betalas från ett utländskt bankkonto direkt till säljarens finländska bankkonto. Kan man göra så?

Svar: Ja, det kan man. I sådana situationer finns det dock vid behov skäl att utreda medlens ursprung. Dessa situationer kan vara förknippade med ökad risk för penningtvätt (förmedlingsrörelsen ska vid behov utan dröjsmål göra en anmälan till CKP:s central för utredning av penningtvätt).

4. AVBRYTANDE AV TRANSAKTIONER OCH VÄGRAN ATT UTFÖRA SÅDANA

Om förmedlingsrörelsen inte förmår utreda en transaktions verkliga syfte eller mål eller kundens transaktion också efter en utredning verkar ovanlig utan vederbörlig grund, har förmedlingsrörelsen tre alternativ:

- 1) slutföra transaktionen på normalt sätt,
- 2) avbryta transaktionen för tilläggsutredningar eller
- 3) vägra utföra transaktionen.

Även om en transaktion verkar tvivelaktig, kan den i regel slutföras på normalt sätt om det inte är möjligt att avbryta eller vägra utföra transaktionen eller detta sannolikt skulle göra det svårare att ta reda på transaktionens verkliga förmånstagare eller skulle kunna avslöja för kunden att en anmälan om penningtvätt håller på att göras om transaktionen. Vid problem kan CKP:s central för utredning av penningtvätt kontaktas. Det bör också beaktas att förmedlingsrörelsen i varje fall är rapporteringsskyldig (se avsnitt 5), även om förmedlingsrörelsen vägrat utföra den tvivelaktiga transaktionen.

I fråga om tvivelaktiga transaktioner ska förmedlingsrörelsen i synnerhet sträva efter att medlen som använts för transaktionen kan spåras i efterhand och inte hamnar utom räckhåll för myndigheten. I praktiken ska förmedlingsrörelsen till exempel förutsätta att köpesumman betalas i form av en kontoöverföring till ett konto hos ett kreditinstitut som är verksamt i Finland.

5. RAPPORTERINGSSKYLDIGHET VID TVIVELAKTIGA TRANSAKTIONER

5.1 Rapporteringsförfarande

Alltid när förmedlingsrörelsen upptäcker en tvivelaktig transaktion ska en anmälan om den tvivelaktiga transaktionen göras till CKP:s central för utredning av penningtvätt (en s.k. anmälan om penningtvätt). En anmälan om penningtvätt ska göras med låg tröskel, utan dröjsmål och omsorgsfullt. Inga intyg krävs som stöd för anmälan och förmedlingsrörelsen behöver inte heller bedöma om något brottsrekvisit uppfylls. Det är inte fråga om en brottsanmälan, utan snarare ett tips med vilket förmedlingsrörelsen meddelar myndigheten om avvikande verksamhet som förmedlingsrörelsen har observerat vid sidan av sina arbetsuppgifter och som det kan finnas skäl för myndigheten att utreda närmare.

5.2 Vad ska jag anmäla

Om en transaktion verkar tvivelaktig också efter tilläggsutredningar, ska förmedlingsrörelsen utan dröjsmål rapportera den tvivelaktiga transaktionen till centralen för utredning av penningtvätt. En anmälan om en tvivelaktig transaktion ska göras oavsett om ett kundförhållande har etablerats eller om förmedlingsrörelsen har nekat till att etablera ett kundförhållande samt oavsett om transaktionen har genomförts, avbrutits eller om förmedlingsrörelsen helt har vägrat genomföra transaktionen. Transaktionen ska också rapporteras om förmedlingsrörelsen först efter att transaktionen slutförts får kännedom om något som gör att transaktionen verkar tvivelaktig.

Förmedlingsrörelsen ska utan dröjsmål rapportera en tvivelaktig transaktion till exempel i följande fall:

- Handlingarna och utredningarna som krävs för kundkontrollen är bristfälliga,
- Kunden försöker använda felaktiga eller förfalskade identifikationshandlingar (identitetsstöld),
- Uppgifterna som kunden ger är inte i linje med kunduppgifterna, kundprofilen (investerarkund, köp av bostad för eget bruk etc.) eller beteendet (en konflikt kan uppstå till exempel mellan köpet som ska genomföras och kundens ekonomiska situation),
- Kunden bjuder ett betydande överpris för ett objekt eller är beredd att sälja ett objekt till ett betydande underpris,
- Kunden ger ett köpeanbud utan att se objektet eller försöker påskynda köpet utan motiverad orsak,
- Kunden genomför åtskilliga fastighets- eller bostadsaffärer på kort tid,
- Kunden genomför transaktioner som är ekonomiskt olönsamma eller i övrigt irrationella (kunden kan till exempel sälja vidare ett objekt som kunden nyss köpt, också med förlust),
- Kunden använder sig av en bulvan eller en representant som agerar med fullmakt i samband med fastighets- och hyresverksamhet,
- Kundens representant byts ut utan att handlingar som ger rätt att representera kunden visas upp,
- Kunden betalar utan grund medel till ett gemensamt konto och kräver att pengarna ska återbetalas till ett annat konto än det konto från vilket de överfördes till förmedlingsrörelsens gemensamma konto.

- Exceptionella betalningsarrangemang utan motiverad orsak (t.ex. att en person som saknar anknytning till kundförhållandet betalar hela eller en del av köpesumman för kundens räkning eller så att köpesumman betalas från någon annans konto än köparens),
- Kunden försöker betala handpenningen eller hela köpesumman kontant,
- En kund som köper sin första bostad skaffar ett mycket värdefullt objekt och behöver ingen kredit för köpet.

► TESTA DINA KUNSKAPER!

Köparen är utlänning och har inget konto i Finland. Köpesumman ska betalas från ett utländskt bankkonto till förmedlingsrörelsens gemensamma konto, från vilket summan ska överföras vidare till säljarens konto. Kan man göra så?

Svar: Att använda ett gemensamt konto är alltid förknippat med ökad risk för penningtvätt. För att minimera risken för penningtvätt rekommenderas att förmedlingsrörelsen nekar till en situation där hela köpesumman överförs till förmedlingsrörelsens gemensamma konto. Detta tillvägagångssätt kan inte under några omständigheter rekommenderas, även om det inte finns något direkt hinder i lagstiftningen. Om man går till väga på detta sätt, finns det skäl för förmedlingsrörelsen att kontakta CKP:s central för utredning av penningtvätt. Om t.ex. säljarens bank misstänker penningtvätt, riktas utredningskraven i detta fall till förmedlingsrörelsen och inte till parterna i köpet.

► TESTA DINA KUNSKAPER!

En kund har betalat handpenning till förmedlingsrörelsens gemensamma konto som säkerhet för sitt bud. Säljaren godkände inte köparens bud och därför ska handpenningen returneras till köparen. Budgivaren ber förmedlingsrörelsen återbetala handpenningen till en helt utomstående persons konto. Kan förmedlingsrörelsen återbetala handpenningen till denna utomstående persons konto som angetts av budgivaren?

Svar: Vid återbetalning av handpenningar som betalats till ett gemensamt konto ska särskild försiktighet iakttas. Förmedlingsrörelsen ska i sin egen riskbedömning ge anvisningar om förfarandet vid återbetalning av handpenningar som betalats till ett gemensamt konto. Förmedlingsrörelsen bör återbetala handpenningen till samma konto som kunden använde för att betala handpenningen till förmedlingsrörelsens gemensamma konto.

► TESTA DINA KUNSKAPER!

Vi kommer att ta hand om ett fastighetsköp och köparen skulle vilja betala hela köpesumman kontant. Kan man göra så?

Svar: Att använda kontanter är förknippat med ökad risk för penningtvätt och därför ska kontant betalning av köpesumman inte godkännas. Köparen ska sätta in medlen på ett bankkonto, från vilket de kan överföras till säljarens konto på normalt sätt. Dessutom ska medlens ursprung utredas.

► TESTA DINA KUNSKAPER!

En utländsk kund har för avsikt att köpa ett ytterst värdefullt objekt som jag förmedlar. Kunden behöver ingen lånefinansiering för köpet, vilket jag anser verkar misstänkt. Därför bad jag kunden om en utredning av ursprunget för de medel som ska användas till köpet. Enligt utredningen fick kunden pengarna som gåva och ett gåvobrev har bifogats utredningen. Gåvobrevet har upprättats i Argentina och är på spanska. Hur vet jag om jag kan lita på den erhållna utredningen och gå vidare med köpet?

Svar: Köparen ska uppmanas lämna in en auktoriserad översättning av gåvobrevet. Utöver detta finns det också skäl att kontakta CKP:s central för utredning av penningtvätt för närmare instruktioner.

5.3 Hur rapporteras en tvivelaktig transaktion?

Rapporteringen av en tvivelaktig transaktion sker elektroniskt till centralen för utredning av penningtvätt med ett rapporteringsprogram som öppnas via CKP:s webbsida <https://poliisi.fi/sv/penningtvatt>.

Rapporter om tvivelaktiga transaktioner ska innehålla uppgifter om kundkontroll och uppgifter om transaktionens art, beloppet av och valutan för de medel eller övrig egendom som ingår i transaktionen, medlens eller den övriga egendomens ursprung, hur medlen och egendomen avses bli omsatta och de omständigheter som gjorde transaktionen tvivelaktig och även uppgift om huruvida transaktionen har utförts, avbrutits eller avböjts.

Att en anmälan görs eller att en utredning av ärendet pågår får inte under några omständigheter avslöjas för kunden eller kundens representant och inte heller för någon annan (inte ens för en person som är anställd vid förmedlingsrörelsen). Även anmälarens namn och identitet är sekretessbelagda uppgifter.

5.4 Förvaring av uppgifter med anknytning till rapportering och tystnadsplikt

Uppgifter som inhämtats för rapportering ska sparas i fem år efter rapporteringen. Uppgifterna ska hållas åtskilda från förmedlingssystemet eller kundregistret. Efter fem år ska uppgifterna och handlingarna i regel raderas, om det inte är nödvändigt att fortsätta att spara uppgifterna för att trygga en brottsutredning, en anhängig rättegång eller förmedlingsrörelsens/en vid förmedlingsrörelsen anställds rättigheter. Om det av sådana orsaker fortfarande är nödvändigt att förvara uppgifterna och handlingarna, ska förvaringens nödvändighet granskas senast efter tre år efter den föregående granskningen av förvaringens nödvändighet. Granskningen och dess tidpunkt ska bokföras.

Kunden har inte rätt att granska uppgifter som har anknytning till rapportering av misstanke om penningtvätt.

5.5 Exempel på en tvivelaktig transaktion och fullgörande av skyldigheterna enligt lagen om penningtvätt

En förmedlingsrörelse får ett försäljningsuppdrag som gäller förmedling av en bostadsaktie. Förmedlingsrörelsen har uppskattat objektets gängse värde till 100 000 euro, men uppdragsgivaren kräver att objektets försäljningspris ska vara 150 000 euro. Redan innan marknadsföringen av objektet börjar, kontakter en köparkandidat förmedlingsrörelsens representant och erbjuder sig att köpa det förmedlade objektet till fullt pris utan att se objektet.

När förmedlaren frågar hur köpesumman ska betalas, säger köparen att hela köpesumman betalas vid köpslutet och köparen behöver inget lån för att betala köpesumman. Köparen konstaterar dessutom att köpesumman betalas av ett bolag.

Förmedlingsrörelsen ber kunden lämna en skriftlig utredning om medlens ursprung. Av utredningen framgår det att köpesumman betalas av ett bolag registrerat utomlands, hos vilket köparen enligt utredningen har en fordran till samma belopp. Förmedlingsrörelsens representant går igenom situationen och beslutar att begära en tilläggsutredning av köparkandidaten. Förmedlingsrörelsen ber köparen redogöra för grunden för fordringsförhållandet, till exempel med ett skuldebrev eller en annan handling. Som stöd för sin utredning skickar kunden handlingar, av vilka medlens slutgiltiga ursprung emellertid inte framgår. Förmedlingsrörelsen lämnar in en rapport om misstänkt penningtvätten tvivelaktig transaktion till centralen för utredning av penningtvätt och bifogar all skriftlig dokumentation som erhållits av köparen.

Köpet slutförs på normalt sätt. Förmedlingsrörelsen arkiverar uppgifterna och handlingarna som inhämtats för rapporteringen av en tvivelaktig transaktion åtskilt från kundregistret och de övriga uppdragsrelaterade handlingarna.

6. VANLIGA FRÅGOR

6.1 Kundkontroll

Fråga: Vilka uppgifter om kunden ska inhämtas?

Svar: Följande uppgifter är obligatoriska och behövliga när kundförhållandet ingås och upprätthålls:

- 1) namn och adress,
- 2) personbeteckning (om en finländsk personbeteckning saknas, kundens födelsetid och medborgarskap)

Om kunden är en utlänning som inte har en finländsk personbeteckning ska också uppgiften om kundens medborgarskap och uppgifterna på kundens resedokument sparas. Det säkraste sättet att få dessa uppgifter är ett giltigt utländskt pass.

- 3) namn och personbeteckning (eller om finländsk personbeteckning saknas födelsetid) för kundens möjliga representant

I fråga om allmänna intressebevakare bevaras dock i stället för intressebevakarens namn, födelsetid och personbeteckning serviceproducentens identifieringsuppgifter, intressebevakarens titel samt, om serviceproducenten har fler än en allmän intressebevakare, intressebevakarens ordningsnummer.

- 4) uppgifter om kundens ekonomiska ställning (t.ex. i fråga om kundens livssituation huruvida kunden arbetar, är pensionär, studerande etc.), grunderna för transaktionen (om orsaken till bostadsköpet är t.ex. flytt till annan ort, byte till en större bostad, anskaffning av semesterbostad) och uppgifter om finansieringen av köpesumman för en kund som har rollen som köpare (dvs. på vilket sätt köpesumman ska finansieras, t.ex. med banklån, medel från försäljning av egen bostad samt uppgift om huruvida andra aktörer deltar i finansieringen av köpesumman) samt övriga uppgifter som behövs för kundkontroll,
- 5) namnet på dokument som använts för att kontrollera identiteten, dokumentets nummer eller någon annan identifieringsuppgift och dokumentets utfärdare eller en kopia av dokumentet samt i fråga om pass landet eller, om kunden har identifierats på distans, uppgifter om de förfaranden eller källor som använts för kontrollen,
- 6) uppgift om huruvida kunden är en person i politiskt utsatt ställning, en sådan persons familjemedlem eller medarbetare och
- 7) uppgift om huruvida kunden finns med på en internationell sanktionslista eller en nationell frysningslista.

Förmedlingsrörelsen kan vid behov skaffa tilläggsuppgifter om kunden från myndighetsregister eller be kunden om tilläggsdokumentation för att verifiera och utreda de uppgifter kunden gett.

Fråga: Jag har identifierat uppdragsgivaren när uppdragsavtalet undertecknades och då även kontrollerat uppdragsgivarens identitet med stöd av körkort. I vilket skede borde jag samla in de övriga uppgifterna för kundkontrollen av uppdragsgivaren?

Svar: Uppdragsgivaren ska vara känd när uppdragsavtalet ingås. Detta innebär identifiering av uppdragsgivaren, kontroll av uppdragsgivarens identitet och även insamling av alla andra kundkontrolluppgifter. Således borde uppdragsgivaren fylla i blanketten för kundkontroll/kunduppgifter e.d. när uppdragsavtalet ingås. Om blanketten fylls i (uppgifterna lämnas) i ett senare skede, kan genomförandet av uppdraget inte inledas innan uppgifterna har erhållits.

Fråga: Jag har genast efter att uppdragsavtalet ingicks kontrollerat att min uppdragsgivare inte finns med på sanktions- eller frysningslistan. Vi kommer att genomföra köpet av objektet imorgon. Måste jag nu kontrollera listorna på nytt?

Svar: Ja, en kontroll av sanktions- och frysningslistan ska alltid göras på nytt innan köpet.

Fråga: Min gamla kund, vars bostad jag framgångsrikt sålde för några månader sedan, gav mig nu i uppdrag att sälja hens sommarbostad. Måste jag nu när jag upprättar uppdragsavtalet för sommarbostaden skaffa alla uppgifter om min kund som behövs för kundkontrollen på nytt?

Svar: Enligt lagen om penningtvätt ska dokumenten och uppgifterna med anknytning till kundkontrollen och affärstransaktionerna hållas uppdaterade och väsentliga. Uppgifter för kundkontroll behöver inte nödvändigtvis inhämtas på nytt för en gammal kund hos förmedlingsrörelsen, t.ex. så att kunden lämnar in behövliga uppgifter med en blankett, varje gång när ett nytt uppdragsavtal ingås. Det räcker att förmedlingsrörelsen i samband med att det nya avtalet ingås kontrollerar att de uppgifter för kundkontroll som kunden tidigare lämnat är aktuella. Genom att gå tillväga på detta sätt fullgör förmedlingsrörelsen sin lagstadgade kundkontrollskyldighet. Det bör dock observeras att det inte är tillräckligt att förmedlingsrörelsen redan en gång har inhämtat uppgifter för kundkontroll av kunden, utan förmedlingsrörelsen ska åtminstone kontrollera uppgifterna som kunden tidigare lämnat när det nya uppdragsavtalet ingås.

Fråga: Måste en befullmäktigad identifieras och personens identitet kontrolleras?

Svar: En befullmäktigad måste identifieras och personens identitet kontrolleras. De kundkontrolluppgifter som behövs om en kund skaffas inte för en befullmäktigad, eftersom den befullmäktigade själv inte är en sådan kund som avses i lagen om penningtvätt. Förmedlingsrörelsen ska också komma ihåg att kontrollera den befullmäktigades rätt att representera kunden.

Fråga: Ägaren av en bostad har tilldelats en intressebevakare som sköter försäljningen för ägarens räkning. Måste ägaren (säljaren) ändå identifieras och personens identitet kontrolleras?

Svar: Säljaren är i detta fall uppdragsgivare och alltså förmedlingsrörelsens egentliga kund. Således måste säljaren identifieras och personens identitet kontrolleras. Dessutom ska också övriga uppgifter som behövs för kundkontrollen inhämtas om säljaren. En intressebevakare är en sådan representant som avses i lagen, och ska därför identifieras och få sin identitet kontrollerad, men inga andra kundkontrolluppgifter om intressebevakaren behövs. Förmedlingsrörelsen ska också säkerställa intressebevakarens rätt att representera kunden (utdrag ur registret över förmynderskapsärenden).

Fråga: Måste en intressebevakare/fullmäktig med intressebevakningsfullmakt identifieras och personens identitet kontrolleras?

Svar: En befullmäktigad och fullmäktig med intressebevakningsfullmakt måste identifieras och personens identitet kontrolleras. Observera undantagen med anknytning till identifiering och kontroll av identiteten för en allmän intressebevakare. Läs mer i följande frågor.

Fråga: Måste en allmän intressebevakare identifieras och personens identitet kontrolleras?

Svar: En allmän intressebevakare ska identifieras. En allmän intressebevakares identitet ska kontrolleras på normalt sätt med stöd av ett godkänt identitetsbevis. Tjänstekort räcker inte för att kontrollera identiteten. I lagen om penningtvätt fastställs dock viktiga undantag i fråga om

de kundkontrolluppgifter som ska utredas och bevaras i anslutning till identifiering och kontroll av en allmän intressebevakare. Läs mer i följande fråga.

Fråga: Vilka uppgifter om en intressebevakare/fullmäktig med intressebevakningsfullmakt ska inhämtas och sparas?

Svar: För en intressebevakare och fullmäktig med intressebevakningsfullmakt ska namn och personbeteckning inhämtas och sparas. I fråga om allmänna intressebevakare bevaras dock i stället för intressebevakarens namn, födelsetid och personbeteckning serviceproducentens identifieringsuppgifter, intressebevakarens titel samt, om serviceproducenten har fler än en allmän intressebevakare, intressebevakarens ordningsnummer.

Fråga: Måste en utsökningsman (häradsfogde) identifieras och personens identitet kontrolleras när utsökningsmannen (häradsfogden) ingår ett uppdragsavtal med förmedlingsrörelsen om försäljning av ett utmätt objekt?

Svar: När försäljningssättet är försäljning under hand genom en utmätningsmans försorg enligt utsökningsbalken, är förmedlingsrörelsens uppdragsgivare utsökningsverket, som representeras av utsökningsmannen (häradsfogden). I sådana fall ska utsökningsmannen (häradsfogden) alltså identifieras i egenskap av kundens representant och personens identitet kontrolleras med stöd av ett godkänt kontrolldokument. Kundkontrollerna ska i sådana fall riktas till utsökningsverket, som fungerar som uppdragsgivare. Ägaren av det utmätta objektet (gäldenären i utsökningen) är alltså inte förmedlingsrörelsens kund i det aktuella fallet och behöver därför inte kontrolleras.

Fråga: Är ett tjänstetecken tillräckligt för att kontrollera identiteten för en tjänsteman som sköter ett tjänsteuppdrag?

Svar: Tjänstetecken räcker inte för att kontrollera identiteten. Tjänstetecken beviljas inte för kontroll av identiteten.

Fråga: Måste en boutredningsman och skiftesman identifieras och deras identitet kontrolleras när en boutredningsman eller skiftesman ingår ett uppdragsavtal med en förmedlingsrörelse om ett objekt som ägs av ett dödsbo?

Svar: Ja, eftersom boutredningsmannen/skiftesmannen i en sådan situation är representant för förmedlingsrörelsens kund enligt lagen om penningtvätt, dvs. representant för dödsboet som är uppdragsgivaren. I en sådan situation ska förmedlingsrörelsen också alltid på normalt sätt göra en kundkontroll av sin egentliga kund, dvs. dödsboet som är uppdragsgivare.

Fråga: Jag säljer en bostad som tillhör ett dödsbo. Dödsboet har tre delägare, av vilka en sköter dödsboets ärenden med fullmakt. Jag har inte träffat de andra delägarna och de är inte heller på väg till köpslutet. Hur identifierar jag de andra delägarna och kontrollerar deras identitet?

Svar: Alla delägare i ett dödsbo ska identifiera, dvs. åtminstone uppgifter om delägarnas namn, födelsetider och personbeteckningar ska inhämtas och förvaras. De ovan nämnda uppgifterna som behövs framgår i regel av bouppteckningen. Identiteten för delägarna i ett dödsbo ska kontrolleras endast vid behov och behovet att kontrollera identiteten beror på risknivån för kunden eller transaktionen, vilken ska bedömas i förmedlingsrörelsens egen riskbedömning. Dvs. svaret på i vilka situationer dödsbodelägarnas identitet ska kontrolleras borde finnas i förmedlingsrörelsens egen riskbedömning. Om en dödsbodelägare agerar med fullmakt för övriga dödsbodelägars räkning, ska den befullmäktigades identitet alltid kontrolleras.

Fråga: Måste boförvaltaren av ett konkursbo identifieras och personens identitet kontrolleras när boförvaltaren ingår ett uppdrag med en förmedlingsrörelse om ett objekt som ingår i konkursboet?

Svar: Ja, eftersom boförvaltaren i en sådan situation är representant för förmedlingsrörelsens kund enligt lagen om penningtvätt, dvs. representant för konkursboet som är uppdragsgivaren. I en sådan situation ska förmedlingsrörelsen också alltid på normalt sätt göra en kundkontroll av sin egentliga kund, dvs. konkursboet som är uppdragsgivare (undantagsvis behöver dock inte de verkliga förmånstagarna utredas).

Fråga: Omfattas förmedlingsrörelsen av kundkontrollskyldigheten också i fall där tingsrätten i en skilsmässosituation har förordnat skiftesmannen att sälja makarnas gemensamma bostad?

Svar: Ja. Förmedlingsrörelsen ska identifiera sina kunder och kontrollera deras identitet i alla situationer - även när kunderna anlitar en representant. I den aktuella situationen betraktas ägarna av bostaden som är föremål för uppdragsavtalet (dvs. det gifta paret som ska skilja sig) som förmedlingsrörelsens kunder med utgångspunkt i lagen om penningtvätt, vilket innebär att förmedlingsrörelsen ska identifiera det gifta paret och kontrollera deras identiteter samt skaffa övriga uppgifter som behövs för kundkontrollen.

I situationer där tvister förekommer kan det visa sig vara en utmaning att fullgöra kundkontrollskyldigheten enligt lagen om penningtvätt, men lagen möjliggör inte undantag från kundkontrollskyldigheten till någon del. Lagen om penningtvätt är i detta hänseende ovillkorlig. Förmedlingsrörelsen omfattas alltså av kundkontrollskyldigheten också i fall där tingsrätten i en skilsmässosituation har förordnat skiftesmannen att sälja makarnas gemensamma bostad.

Förmedlingsrörelsen får inte etablera ett kundförhållande eller genomföra en affärstransaktion om den inte förmår genomföra de lagstadgade kundkontrollåtgärderna.

I den aktuella situationen ska förmedlingsrörelsen också säkerställa skiftesmannens rätt att representera paret.

Fråga: I vilket skede ska en budgivare identifieras och personens identitet kontrolleras?

Svar: Enligt lagen om penningtvätt ska kundkontroll av givaren av ett köpeanbud genomföras senast när köpeanbudet har godkänts. Om handpenning betalas som säkerhet för anbudet ska kundkontroll av givaren av anbudet dock genomföras redan när anbudet ges, oavsett om anbudet godkänns eller inte. I praktiken är det mest förnuftigt att genomföra förfarandena med anknytning till kundkontroll av en givare av ett köpeanbud i alla situationer (dvs. också i situationer där handpenning inte betalas som säkerhet för anbudet) redan när köpeanbudet ges, även om lagen inte kräver detta. Det bör observeras att enbart identifiering av givaren av ett köpeanbud och kontroll av personens identitet inte är tillräcklig kundkontroll. Även de övriga åtgärderna för kundkontroll ska genomföras (se avsnitt 2.1.1).

Fråga: Hur ska jag göra om kundkontrollåtgärderna inte kan genomföras, eftersom det inte är möjligt att få tillräckliga uppgifter om kunden?

Svar: Om kundkontrollåtgärderna inte kan genomföras får inget kundförhållande etableras (t.ex. ingå uppdragsavtal) och inga affärstransaktioner genomföras (t.ex. bostadsköp). Ett kundförhållande får inte heller upprätthållas med en sådan aktör (t.ex. ska ett redan ingått uppdragsavtal hävas).

Fråga: Jag ska förmedla en hyresbostad. Måste alla bostadssökandes identitet kontrolleras?

Svar: I fråga om hyresförmedlingsuppdrag kan den slutgiltiga hyresgästen betraktas som en sådan kund som avses i lagen om penningtvätt. Således måste inte alla bostadssökandes identitet kontrolleras, utan det räcker att identiteten för den som valts ut som hyresgäst kontrolleras senast innan hyresavtalet ingås.

Fråga: Jag har ett förmedlingsuppdrag som gäller en hyresbostad. I vilket skede ska jag be hyresgästen fylla i kunduppgiftsblanketten?

Svar: Kundkontrolluppgifter om en hyresgäst ska samlas in senast när hyresavtalet ingås.

Fråga: Jag har ett köpuppdrag och hittade ett objekt på vilket min uppdragsgivare vill ge ett bud. I vilket skede måste jag identifiera säljaren och kontrollera säljarens identitet samt samla in övriga kundkontrolluppgifter om säljaren?

Svar: Även om lagen om penningtvätt kan anses förutsätta kundkontroll av en säljare senast när anbudet har godkänts, är det i praktiken mest förnuftigt att genomföra förfarandena med anknytning till kundkontroll av säljaren (se avsnitt 2.1.1) redan innan uppdragsgivaren ger anbud på objektet.

6.2 Personer i politiskt utsatt ställning

Fråga: Hur ska kundens politiskt utsatta ställning, dvs. PEP-status, utredas i en situation där kunden identifieras på distans?

Svar: Kunden ska lämna dokumenterade uppgifter om huruvida kunden är en person i politiskt utsatt ställning eller en sådan persons familjemedlem eller medarbetare. I praktiken kan kunden t.ex. skicka en ifyllt kontrolluppgifts-/kunduppgiftsblankett som inkluderar en s.k. PEP-fråga till förmedlaren per e-post. Utredningen av kundens PEP-status ska dokumenteras till exempel med en anteckning i kunduppgifterna.

Fråga: Måste den politiskt utsatta ställningen eller PEP-statusen utredas för en intressebevakare/intressebevakningsbefullmäktigad eller befullmäktigad?

Svar: Nej.

Fråga: Ska den politiskt utsatta ställningen eller PEP-statusen utredas för dödsbodelägarer?

Svar: Nej. Läs mer i avsnitt 2.4.

Fråga: Ska den politiskt utsatta ställningen eller PEP-statusen utredas för dödsbodelägarer? Eller den avlidnas?

Svar: PEP-statusen för dödsbodelägarer eller avlidna behöver inte utredas. Läs mer i avsnitt 2.4.

Fråga: Ett bostadsaktiebolag ska hyra ut en affärslokal som bolaget äger och uppdragsavtalet undertecknas av disponenten i egenskap av representant för bostadsaktiebolaget. Behöver disponentens politiskt utsatta ställning eller PEP-status utredas?

Svar: Nej.

Fråga: Måste jag utreda en hyresgästs PEP-status om uppdragsgivaren är hyresvärden?

Svar: Ja. Kundkontrollförfarandena gäller även hyresförmedling, vilket innebär att förmedlingsrörelsen ska genomföra kundkontroll av både hyresvärden som är uppdragsgivare och dennes motpart, dvs. den person som väljs ut som hyresgäst.

6.3 Verkliga förmånstagare

Fråga: Är sammanslutningens verkliga förmånstagare samma sak som sammanslutningens lagstadgade representanter?

Svar: Nej. När det är fråga om en företags- och övrig sammanslutningskund är den verkliga förmånstagaren en fysisk person som med stöd av ägande, rösträtt eller någon annan grund utövar beslutanderätt i företaget eller den övriga sammanslutningen. Lagstadgade representanter är däremot personer som har rätt att utöva rättshandlingar för sammanslutningens del (t.ex. ett aktiebolags verkställande direktör). Se definitionen av verkliga förmånstagare i avsnitt 2.5.2.1.

Fråga: Måste en sammanslutnings verkliga förmånstagaes politiska inflytande eller PEP-status utredas?

Svar: Verkliga förmånstagaes PEP-status ska utredas. Utgångspunkten är att verkliga förmånstagaes PEP-status utreds genom att fråga sammanslutningens representant (en fysisk person som agerar för en juridisk persons räkning). Om PEP-statusen inte kan utredas via representanten, ska varje verklig förmånstagare själv lämna en redogörelse.

Fråga: Hur ska man göra om man inte får alla kundkontrolluppgifter som behövs av en sammanslutnings- eller företagskund?

Svar: Om en förmedlingsrörelse inte får alla uppgifter som behövs för kundkontrollen (t.ex. en utredning av de verkliga förmånstagarnas betydande offentliga uppdrag), får inget kundförhållande etableras. Om ett kundförhållande redan har etablerats (dvs. ett uppdragsavtal har redan ingåtts), ska det avslutas. I sådana fall är förmedlingsrörelsen skyldig att rapportera misstänkt penningtvätt till centralen för utredning av penningtvätt.

Fråga: Ett bostadsaktiebolag ska hyra ut en affärslokal som bolaget äger och uppdragsavtalet undertecknas av disponenten i egenskap av representant för bostadsaktiebolaget. Behöver förmedlingsrörelsen utreda bostadsaktiebolagets verkliga förmånstagare?

Svar: Förmedlingsrörelsen behöver utreda bostadsaktiebolagets verkliga förmånstagare. Som bostadsaktiebolagets verkliga förmånstagare anges direkt styrelsemedlemmarna som har antecknats i handelsregistret med stöd av lagstiftningen.

6.4 Identifiering på distans

Fråga: Min kund säljer sin placeringsbostad via mig. Kunden bor utomlands och jag har haft kontakt med kunden endast per telefon och e-post. Vi upprättar uppdragsavtalet elektroniskt och kunden undertecknar avtalet med sina nätbankskoder. Behöver jag dessutom en kopia av kundens identitetshandling?

Svar: Nej. I det här fallet är det fråga om identifiering på distans. Enligt lagen om penningtvätt är det då tillräckligt att ett hjälpmedel för stark elektronisk autentisering, t.ex. nätbankskoder utfärdade av en bank, används för att kontrollera kundens identitet.

Fråga: Min utländska kund, som inte har en finländsk personbeteckning, säljer sin bostad i Finland via oss. Kunden har gett sin vän som bor i Finland fullmakt. Vänner ingår uppdragsavtalet och undertecknar köpebrevet. Hur identifierar jag säljaren när säljaren inte har några nätbankskoder?

Svar: I det här fallet är det fråga om identifiering på distans. Eftersom kunden är en utlänning som saknar finländsk personbeteckning, behöver du uppgifter om kundens medborgarskap samt en kopia av kundens utländska pass eller ett annat identitetsbevis som godkänns som resedokument. Dessutom behöver du ytterligare handlingar som påvisar kundens identitet eller uppgifter om identiteten från en pålitlig källa, t.ex. en handling som motsvarar ämbetsbevis i det aktuella landet.

Fråga: Om uppdragsgivaren undertecknar uppdragsavtalet med nätbankskoder, räcker det för att identifiera kunden och kontrollera kundens identitet?

Svar: Ja. Om kundens identitet har kontrolleras med ett verktyg för stark elektronisk autentisering, till exempel nätbankskoder utfärdade av en bank, behöver kundens identitet inte kontrolleras med ett identitetsbevis. I sådana situationer behövs inte heller någon kopia av handlingen som använts för att kontrollera identiteten, och individualiseringsuppgifter om handlingen behöver inte heller samlas in eller förvaras. Uppgifterna om förfarandet (t.ex. elektroniskt identifieringshjälpmedel) eller källan (serviceproducent som beviljat identifieringshjälpmedlet) som använts för att kontrollera identiteten sparas som en del av det elektroniskt undertecknade dokumentet.

6.5 Övriga ämnen

Fråga: En säljare säljer ett objekt som säljaren anskaffat för en kort tid sedan. Jag anser att köpesumman är misstänkt låg. Därför har jag beslutat att be säljaren om en utredning av medlens ursprung. Vilka faktorer bör utredningen omfatta?

Svar: I det aktuella fallet ska en utredning erhållas om åtminstone orsaken till försäljningen (finns det en begriplig orsak till att objektet som skaffats för en kort tid sedan säljs) samt om ursprungen för de medel som användes till att köpa objektet. Förmedlingsrörelsen ska med stöd av den erhållna utredningen bedöma om situationen fortfarande verkar avvikande eller tvivelaktig. Om kunden inte lämnar den begärda utredningen eller om situationen ännu efter utredningen verkar tvivelaktig, ska förmedlingsrörelsen utan dröjsmål göra en anmälan till centralen för utredning av penningtvätt. Dessa situationer kan vara förknippade med ökad risk för penningtvätt.

Fråga: Köparen är utlänning och har inget konto i Finland. Köpesumman ska betalas från ett utländskt bankkonto direkt till säljarens finländska bankkonto. Kan man göra så?

Svar: Ja, det kan man. I sådana situationer finns det dock vid behov skäl att utreda medlens ursprung. Dessa situationer kan vara förknippade med ökad risk för penningtvätt (förmedlingsrörelsen ska vid behov utan dröjsmål göra en anmälan till CKP:s central för utredning av penningtvätt).

Fråga: Köparen är utlänning och har inget konto i Finland. Köpesumman ska betalas från ett utländskt bankkonto till förmedlingsrörelsens gemensamma konto, från vilket summan ska överföras vidare till säljarens konto. Kan man göra så?

Svar: Att använda ett gemensamt konto är alltid förknippat med ökad risk för penningtvätt. För att minimera risken för penningtvätt rekommenderas att förmedlingsrörelsen nekar till en situation där hela köpesumman överförs till förmedlingsrörelsens gemensamma konto. Detta tillvägagångssätt kan inte under några omständigheter rekommenderas, även om det inte

finns något direkt hinder i lagstiftningen. Om man går till väga på detta sätt, finns det skäl för förmedlingsrörelsen att kontakta CKP:s central för utredning av penningtvätt. Om t.ex. säljarens bank misstänker penningtvätt, riktas utredningskraven i detta fall till förmedlingsrörelsen och inte till parterna i köpet.

Fråga: En kund har betalat handpenning till förmedlingsrörelsens gemensamma konto som säkerhet för sitt bud. Säljaren godkände inte köparens bud och därför ska handpenningen returneras till köparen. Budgivaren ber förmedlingsrörelsen återbetala handpenningen till en helt utomstående persons konto. Kan förmedlingsrörelsen återbetala handpenningen till denna utomstående persons konto som angetts av budgivaren?

Svar: Vid återbetalning av handpenningar som betalats till ett gemensamt konto ska särskild försiktighet iakttas. Förmedlingsrörelsen ska i sin egen riskbedömning ge anvisningar om förfarandet vid återbetalning av handpenningar som betalats till ett gemensamt konto. Förmedlingsrörelsen bör återbetala handpenningen till samma konto som kunden använde för att betala handpenningen till förmedlingsrörelsens gemensamma konto.

Fråga: Vi kommer att ta hand om ett fastighetsköp och köparen skulle vilja betala hela köpesumman kontant. Kan man göra så?

Svar: Att använda kontanter är förknippat med ökad risk för penningtvätt och därför ska kontant betalning av köpesumman inte godkännas. Köparen ska sätta in medlen på ett bankkonto, från vilket de kan överföras till säljarens konto på normalt sätt. Dessutom ska medlens ursprung utredas.

Fråga: En utländsk kund har för avsikt att köpa ett ytterst värdefullt objekt som jag förmedlar. Kunden behöver ingen lånefinansiering för köpet, vilket jag anser verkar misstänkt. Därför bad jag kunden om en utredning av ursprunget för de medel som ska användas till köpet. Enligt utredningen fick kunden pengarna som gåva och ett gåvobrev har bifogats utredningen. Gåvobrevet har upprättats i Argentina och är på spanska. Hur vet jag om jag kan lita på den erhållna utredningen och gå vidare med köpet?

Svar: Köparen ska uppmanas lämna in en auktoriserad översättning av gåvobrevet. Utöver detta finns det också skäl att kontakta CKP:s central för utredning av penningtvätt för närmare instruktioner.

7. UPPDATERING AV ANVISNINGEN

Anvisningen har utarbetats av lagutskottet vid Centraförbundet för Fastighetsförmedlingen. Den första anvisningen om förebyggande av penningtvätt och finansiering av terrorism riktad till förmedlingsbranschen utarbetades 2010. Datumet då anvisningen senast uppdaterades finns på anvisningens pärm.

Följande aktörer har deltagit i den senaste uppdateringen av anvisningen:

Marianne Palo	Lakiasiaintoimisto Palo & Co Oy, utskottets ordförande
Kristian Danielsson	Suomen Kiinteistönvälittäjät ry (SKVL)
Peter Juslin	RE/MAX Finland
Tiina Aho	Sp-Koti Oy
Panu Koskimäki	Huoneistokeskus Oy / Retta Group
Harriet Rydberg	Advokatbyrå Procopé & Hornborg Ab, representant för Aktia Fastighetsförmedling Ab
Sanna Suni	Kiinteistömaailma Oy
Taru Vesterberg	OP Andelslag
Panu Koskimäki	Huoneistokeskus Oy
Saara Murtovaara	Bo LKV
Tuomas Viljamaa	Centraförbundet för Fastighetsförmedlingen rf
Heli Yli-Kauppila	Centraförbundet för Fastighetsförmedlingen rf, utskottets sekreterare

Copyright © 2024 Centraförbundet för Fastighetsförmedlingen rf