



Förhandlingsriktlinjer för förebyggande av penningtvätt, finansiering av terrorism och sanktioner

11.9.2019



Centralförbundet för
Fastighetsförmedlingen

Innehåll

1. Allmänt	3
1.1 Vad avses med penningtvätt och finansiering av terrorism	3
1.2 Förmedlingsrörelser och lagstiftningen om penningtvätt	3
1.3 Myndigheter och tillsyn	3
2. Riskbedömning	4
3. Kundkontroll	6
3.1. Allmänt	6
3.1.1. Tidpunkten för kundkontroll	6
3.1.2. Riskbaserat förfarande	6
3.2 Kontroll av personkund	7
3.2.1 Identifikationshandlingar	7
3.2.2 Uppgifter som ska utredas och sparas vid kontroll av en personkund	7
3.3. Kontroll av sammanslutningskunder	8
3.3.1. Identifiering av sammanslutningar	8
3.3.2. Verklig förmånstagare	9
3.3.3. Uppgifter som ska utredas och sparas vid kontroll av en juridisk person	10
3.4. Fortlöpande uppföljning	11
3.5. Förenklade åtgärder för kundkontroll	11
3.6. Skärpta åtgärder för kundkontroll	11
3.6.1. Personer i politiskt utsatt ställning (PEP)	12
3.6.2. Identifiering på distans	14
3.6.3. Skärpta åtgärder för kundkontroll i fråga om högriskstater utanför Europeiska ekonomiska samarbetsområdet	15
3.6.4. Övriga skärpta åtgärder för kundkontroll	17
4. Utredningsskyldighet	17
4.1. När uppstår utredningsskyldigheten	17
4.2. Hur fullgörs utredningsskyldigheten?	18
5. Avbrytande av transaktioner och vägran att utföra sådana	18
6. Rapporteringsskyldighet	19
6.1. När ska en transaktion rapporteras?	19
6.2. Hur inlämnas en rapport?	20
6.3. Tystnadsplikt	20
6.4. Exempel på en tvivelaktig transaktion och fullgörande av skyldigheterna enligt lagen om penningtvätt	21
7. Skyldighet att ombesörja utbildning och skydd	21
8. Internationella ekonomiska sanktioner	21
9. Påföljder	22
9.1. Administrativa påföljder	22
9.1.1. Ordningsavgift	22
9.1.2. Påföljdsavgift	22
9.1.3. Offentlig varning	22
9.2. Straffrättsligt ansvar för personer i förmedlingsrörelsens tjänst	23
10. Vanliga frågor	23



1. Allmänt

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. Penningtvätt är en accessorisk gärning som alltid förutsätter ett s.k. förbrott, från vilket medlen härstammar. Enligt Centralen för utredning av penningtvätt kommer största delen av de medel som tvättas i Finland från ekonomiska brott och narkotikabrott. Det är typiskt för penningtvätt att egendomen ändrar form. Om penningtvätten lyckas ser egendomen ut att vara lagligt förvärvad.

Med finansiering av terrorism avses till exempel verksamhet där man tillhandahåller eller samlar in tillgångar för utförande av terroristbrott. Medel som används för finansiering av terrorism kan också ha lagliga ursprung. Man försöker dock bekämpa både penningtvätt och finansiering av terrorism med samma metoder, dvs. genom att ingripa i vinningen av brott och finansieringskanalerna.

1.2 Förmedlingsrörelser och lagstiftningen om penningtvätt

Den nya lagen om förhindrande av penningtvätt och av finansiering av terrorism (28.6.2017/444, nedan lagen om penningtvätt) trädde i kraft den 3 juli 2017. I lagen om penningtvätt definieras en stor grupp näringsidkare som s.k. rapporteringsskyldiga. Även förmedlingsrörelser som förmedlar fastigheter och hyreslägenheter (nedan förmedlingsrörelse) är sådana rapporteringsskyldiga som avses i lagen.

Varje förmedlingsrörelse ska ombesörja:

- **En skriftlig riskbedömning** av sin egen verksamhet,
- **Interna verksamhetsprinciper** för förfaranden som gäller kundkontroll samt efterlevnaden och övervakningen av redogörelse- och rapporteringsskyldigheten med anknytning till förhindrande av penningtvätt och finansiering av terrorism,
- **Tillräcklig intern övervakning** av efterlevnaden av lagstiftningen om penningtvätt och
- **Tillräcklig utbildning** av personalen.

Lag- och remissutskottet vid Centraförbundet för Fastighetsförmedlingen (KVKL) har utarbetat denna anvisning för att underlätta förmedlingsrörelsens praktiska åtgärder i de situationer som avses i lagen om penningtvätt.

1.3 Myndigheter och tillsyn

Myndigheten som övervakar förmedlingsrörelsernas efterlevnad av lagen om penningtvätt eller bestämmelser som utfärdats med stöd av lagen är på riksomfattande nivå **regionförvaltningsverket i Södra Finland**.

Regionförvaltningsverket har behörighet att besluta om åtgärder inom övervakningen av skyldigheterna enligt lagen om penningtvätt. Verket har till exempel rätt att på begäran få de uppgifter och handlingar som behövs för övervakningen av förmedlingsrörelserna. Uppgifterna måste utlämnas även om de innehåller information som omfattas av kundens affärs- eller yrkeshemlighet eller sådan information med anknytning till kundens person som förmedlingsrörelsen inte annars får yppa till utomstående.

Regionförvaltningsverket har rätt att förrätta en inspektion av förmedlingsrörelsens affärs- och lagerlokaler. Tjänstemannen som förrättar inspektionen ska släppas in i affärs- och lagerlokalerna och har rätt att undersöka näringsidkarens bokföring, lagrat material med anknytning till behandling av uppgifter och andra handlingar som är väsentliga med tanke på inspektionen.



Förmedlingsrörelsen ska kunna visa för regionförvaltningsverket att förmedlingsrörelsens metoder med anknytning till kundkontroll och fortlöpande uppföljning, vilka baserar sig på riskbedömningen, är tillräckliga med tanke på bekämpningen av risker förknippade med penningtvätt och finansiering av terrorism. Detta kan visas genom att förmedlingsrörelsen har ombesörjt alla skyldigheter som räknas upp i avsnitt 1.2.

Anmälningar om misstänkta transaktioner eller misstanke om finansiering av terrorism görs till **Centralen för utredning av penningtvätt**, som är en självständig enhet vid

2. Riskbedömning

Lagen förutsätter att varje förmedlingsrörelse upprättar en skriftlig riskbedömning av sin verksamhet. Syftet med riskbedömningen är att förmedlingsrörelsen ska förstå, identifiera och bedöma riskerna förknippade med penningtvätt och finansiering av terrorism i samband med förmedlingsrörelsens verksamhet. Bedömningens omfattning och täckning beror på arten, storleken och omfattningen av förmedlingsrörelsens verksamhet. Sammanfattningar av den nationella riskbedömningen och regionförvaltningsverkets övervakarspecifika riskbedömning kan användas som hjälp i upprättandet av bedömningen. Riskbedömningen ska uppdateras regelbundet och på begäran lämnas till tillsynsmyndigheten.

Riskbedömningen upprättas i fem steg:

1. Identifiera hot och sårbarheter med anknytning till förmedlingsrörelsens verksamhet

Det är bra om processen inleds med att räkna upp de hot och sårbarheter som har upptäckts direkt i den egna verksamheten eller lyfts fram i tillsynsmyndighetens riskbedömning eller den nationella riskbedömningen.

Risikfaktorer i anslutning till förmedlingsverksamheten kan till exempel vara:

- Branschen och tjänsterna (såsom förmedling av placeringsbostäder, verksamhetslokaler eller små nyproduktionsobjekt i fastighetsform, fastighetsutvecklingen, exceptionella finansierings- eller ägararrangemang)
- Kunderna (utländska kunder, företag, PEP som kund)
- Geografiska riskfaktorer (uppdrag från medborgare eller företag i stater som inte tillhör EES-området sköts vid förmedlingsrörelsen)
- Ny teknologi (elektronisk handel, elektroniska underskrifter, identifiering på distans)

Sårbarheter som behöver beaktas kan till exempel vara:

- Resurser (såsom personalomsättning, otillräcklig utbildning, felaktiga attityder)
- Verksamhetsmodeller/-sätt (såsom självständigt verksamhetssätt, gemensamt konto)
- System (osmidiga och otillräckliga datasystem, brister i informationsförmedlingen)
- Övervakning (otillräcklig utbildning, attityder, verksamhet i efterhand)

2. Planera och genomför kontrollmetoder

Kartlägg de metoder som syftar till att kontrollera riskerna eller minska följderna av risker som realiserats.



När kontrollmetoderna kartläggs bör till exempel faktorer med anknytning till följande processer beaktas:

- Kundkontroll
- Lagring av uppgifter med anknytning till kundkontroll och utredningar
- Kontinuerlig uppföljning av kundförhållandena
- Interna verksamhetsanvisningar och instruktioner
- Intern revision
- Utbildning av personalen

3. Bedöm den kvarstående risken

Som slutresultat av riskbedömningen fås en så kallad kvarstående risk. Den kvarstående risken är den risk för penningtvätt och finansiering av terrorism som återstår trots de ovan nämnda kontrollmetoderna. Riskbedömningen bör innehålla en beskrivning av slutledningskedjan från hot och sårbarheter via kontrollmetoder till kvarstående risk. I riskbedömningen bör slutsatserna anges tydligt, dvs. en bedömning av den kvarstående riskens storlek samt motiveringar.

Hot och sårbarheter - kontrollmetoder - kvarstående risk

Till exempel:

- Uppdragsgivarna är huvudsakligen konsumenter som varit permanent bosatta i Finland under en längre tid och säljer en bostad eller fastighet som de själva använt. På motsvarande sätt är köparna personer i samma ställning, som skaffar objektet för eget bruk. Penningrörelsen sker alltid via inhemska penninginrättningar. I regel ingår det inte i förfarandena att köparna betalar handpenningen till ett gemensamt konto. I dessa situationer är risken för penningtvätt låg. Vi genomför kundkontrollen utan undantag och omsorgsfullt i enlighet med de utfärdade anvisningarna. Den kvarstående risken är låg.

- Köpare från länder utanför EES-området är vid upprepade tillfällen kunder. Köpeobjektet är till exempel semesterbyar eller stora markområden avsedda för byggande. I sådana situationer är risken hög. Tillgångarna förmedlas via en finländsk penninginrättning och en utredning av tillgångarnas ursprung har begärts. Vi genomför kundkontrollen utan undantag och omsorgsfullt i enlighet med de utfärdade anvisningarna. Den kvarstående risken är måttlig.

4. Godkänn riskbedömningen

Företagets högsta ledning ska godkänna riskbedömningen. Med högsta ledning avses till exempel företagets styrelse.

5. Se till att riskbedömningen uppdateras

Riskbedömningen ska uppdateras till exempel varje år eller om det sker betydande förändringar i kundkretsen eller verksamhetsmiljön. Uppdateringen och dess tidpunkt ska registreras. Det kan ske förändringar i hoten och sårbarheterna till exempel när affärsverksamheten utvidgas till nya geografiska områden eller verksamhetsområden. Uppdateringsfrekvensen kan också påverkas av till exempel observationer av ny verksamhet med anknytning till penningtvätt eller finansiering av terrorism, betydande förändringar i förmedlingsrörelsens tjänster eller information från olika källor om nya risker med anknytning till penningtvätt eller finansiering av terrorism.

En anvisning om upprättande av riskbedömning som utfärdats av regionförvaltningsverket i Södra Finland finns på adressen <https://www.avi.fi/sv/web/avi/riskiarvio>

3. Kundkontroll

3.1. Allmänt

Enligt lagen om penningtvätt är förmedlingsrörelsen skyldig att känna sina kunder, dvs. identifiera kunden och kontrollera kundens identitet, utreda den verkliga förmånstagaren samt följa upp kundförhållandet. Dessutom har förmedlingsrörelsen i vissa situationer utredningsskyldighet, rapporteringsskyldighet och skyldighet att avbryta transaktioner eller avsluta kundförhållandet.

Åtgärderna som föreskrivs i lagen om penningtvätt gäller alla fasta kunder samt tillfälliga kunder när en enskild transaktion eller flera sammanhängande transaktioner sammanlagt uppgår till minst 10 000 euro. Enligt regionförvaltningsverket uppstår ett fast kundförhållande bl.a. när en kund ingår ett uppdragsavtal med en förmedlingsrörelse. Således ska i praktiken alla kunder hos en förmedlingsrörelse betraktas som fasta och skyldigheterna enligt lagen om penningtvätt ska alltså fullgöras.

Förmedlingsrörelsens egentliga kunder är uppdragsgivarna. Uppdragsgivarens motpart (vanligen alltså köparen eller hyresgästen) ska emellertid också betraktas som förmedlingsrörelsens kund i den bemärkelse som avses i lagen om penningtvätt, trots att förmedlingsrörelsen inte har något avtalsförhållande till motparten.

Med kundkontroll avses förfaranden för att säkerställa kundens riktiga identitet samt att förmedlingsrörelsen känner till kundens verksamhet och bakgrund i en så stor omfattning som kundförhållandet förutsätter. Skyldigheten att känna kunden gäller under hela kundförhållandet.

3.1.1 Tidpunkten för kundkontroll

Uppdragsgivaren ska vara känd när uppdragsavtalet ingås.

I fråga om budgivaren är det i praktiken mest förnuftigt att utföra kontrollen redan när köpebudet tas emot, även om det i lagen om penningtvätt förutsätts att kontrollen görs först när köpebudet har godkänts.

3.1.2 Riskbaserat förfarande

Omfattningen av och noggrannheten hos de utförda kontrollåtgärderna grundar sig på en riskbaserad bedömning. Om en kund, produkt eller tillhandahållen tjänst är förknippad med en högre risk än normalt, ska kontrollåtgärderna skärpas. Om risken för penningtvätt däremot betraktas som låg, kan kontrollåtgärderna förenklas. Förmedlingen ska själv genomföra den riskbaserade bedömningen av sina tjänster och kunder.

Förmedlingstjänster är i regel alltid förknippade med en risk för penningtvätt. Även värderingsutlåtandena som uppstår som ett resultat av fastighetsvärderingsverksamheten kan användas för att bidra till penningtvätt.



3.2 Kontroll av personkund

Med kundkontroll avses bland annat identifiering av kunden och kontroll av kundens identitet. I praktiken sker identifieringen och identitetskontrollen genom att fråga efter kundens personuppgifter och kontrollera kundens identitet med en identitetshandling (t.ex. körkort, se 3.2.1). På detta sätt kan man klarlägga vem man har att göra med. Identifikationsuppgifter som erhållits av kunden kan jämföras med andra handlingar såsom disponentintyg eller lagfartsbevis.

KVKL:s lag- och remissutskott har sammanställt en separat modellblankett för kontroll av kundens identitet avsedd att användas av förbundets medlemmar.

Det ingår också i kundkontrollen att utreda om kunden är en PEP, en sådan persons familjemedlem eller nära medarbetare.

Dessa är i regel de åtgärder som en förmedlingsrörelse alltid måste göra för varje kund.

3.2.1 Identifikationshandlingar

Identiteten för en fysisk person ska kontrolleras med en tillförlitlig handling. Då jämförs alltså handlingens fotografi med personens utseende och det kontrolleras att namnet och personbeteckningen på handlingen överensstämmer med det som uppges till exempel i uppdragsavtalet eller köpeanbudet. Tillförlitliga handlingar är följande giltiga handlingar som utfärdats av en finländsk myndighet:

- 1) körkort oberoende av dess form
- 2) identitetskort utfärdat av polismyndigheten (även identitetskort utfärdat till en utlänning)
- 3) pass
- 4) FPA-kort med fotografi
- 5) främlingspass eller resedokument för flykting

Om inget av de ovan nämnda är tillgängligt, kan också ett giltigt pass utfärdat av en annan stat eller en identitetshandling som godkänns som resedokument användas för att kontrollera identiteten.

Kunden ska kunna kännas igen från identitetshandlingens fotografi och handlingar utan fotografi duger inte för att kontrollera identiteten. Ett utländskt körkort godkänns inte som identitetshandling.

Vid behov kan förmedlingsrörelsen kontrollera handlingens identifikations- och äkthetsdetaljer i offentliga källor (t.ex. Prado-tjänsten).

Förmedlingsrörelsen ska samla in och lagra vissa uppgifter från en identitetshandling (se 3.2.2). Detta sker antingen genom att kopiera identitetshandlingen eller lagra identitetshandlingens individualiseringsuppgifter.

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

Följande uppgifter ska utredas och sparas om en fysisk person:

- 1) kundens namn och adress,
- 2) födelsetid och personbeteckning,
Om kunden inte har en finländsk personbeteckning ska medborgarskapet också utredas och uppgifterna på kundens resedokument sparas. Det säkraste sättet att få dessa uppgifter är ett giltigt utländskt pass.



- 3) namn, födelsetid och personbeteckning (eller om personbeteckning saknas födelsetid och medborgarskap) för kundens möjliga representant,
- 4) uppgift om kundens verksamhet och/eller affärsverksamhetens art och omfattning,
- 5) namn på den handling som använts för att kontrollera identiteten, myndighet som utfärdat handlingen, handlingens nummer, datum för utfärdande och slutdatum för giltighetstiden samt i fråga om pass landet. Alternativt en kopia av handlingen.
- 6) uppgift om huruvida kunden är en person i politiskt utsatt ställning, en sådan persons familjemedlem eller nära medarbetare,
- 7) uppgift om huruvida kunden finns med på en internationell sanktionslista eller en nationell frysningslista.

Dessutom ska förmedlingsrörelsen också utreda andra uppgifter som gör det lättare att identifiera och nå kunden, till exempel kundens telefonnummer.

Vid behov ska även följande utredas:

- 1) kundens förmögenhetssituation
- 2) uppgift om medlens ursprung

Kontrolluppgifterna som beskrivs ovan ska förvaras på ett tillförlitligt sätt i minst fem år efter kundförhållandets slut. I fråga om förvaringstiden bör förmedlingsrörelsen iakttä det som konstateras om förvaring av uppdragsrelaterade handlingar i avsnitt 1.6 av anvisningen om god förmedlingssed.

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. Denna skyldighet kan fullgöras till exempel med användning av den modellblankett som lag- och remissutskottet har sammanställt (kontroll av identitet och PEP-blankett).

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.

3.3 Kontroll av sammanslutningskunder

3.3.1 Identifiering av sammanslutningar

Kundkontrollskyldigheten gäller i lika hög grad juridiska personer som till exempel företag. I praktiken sker identifieringen genom att fråga efter sammanslutningskundens officiella företagsuppgifter och kontrollera uppgifterna genom att skaffa ett utdrag ur handelsregistret eller ett annat motsvarande utdrag ur ett offentligt register. Identifikationsuppgifter som erhållits av kunden kan jämföras med andra handlingar såsom disponentintyg eller lagfartsbevis.

Även sammanslutningens representant ska identifieras och representantens identitet kontrolleras enligt samma förfarande som för en personkund. Dessutom ska representantens rätt att agera för kundens räkning kontrolleras med ett utdrag ur handelsregistret eller ett annat motsvarande utdrag.

3.3.2 Verklig förmånstagare

Förmedlingsrörelsen ska dessutom identifiera sammanslutningens verkliga förmånstagare samt vid behov verifiera eller kontrollera förmånstagarens identitet. Den verkliga förmånstagaren behöver dock inte identifieras om det är fråga om ett börsbolag.

Som företagets verkliga förmånstagare betraktas den fysiska person som i sista hand äger den juridiska personen som är kund eller under vars bestämmande inflytande den juridiska personen står.

Den verkliga förmånstagaren är alltså alltid en människa. Således ska förmedlingsrörelsen, eller den förmedlare som sköter uppdraget, för att identifiera den verkliga förmånstagaren först utreda vem som utövar ägarinflytande och bestämmande inflytande i företaget. Om företaget som är kund ägs av andra företag, ska utredningen av ägarinflytandet och det bestämmande inflytandet också sträcka sig till dessa ägarsammanslutningar så långt att människan som är verklig förmånstagare kan identifieras och personens identitet vid behov kontrolleras.

Sammanslutningens verkliga förmånstagare är en person som:

- 1)** direkt eller indirekt äger mer än 25 procent av aktierna i den juridiska personen eller annars en motsvarande andel i den juridiska personen.

En indikation på direkt ägande är att den fysiska personen äger mer än 25 procent i den juridiska person som granskas.

En indikation på indirekt ägande är att

- a)** 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 den juridiska person som granskas, eller
 - b)** 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 den juridiska person som granskas.
- 2)** direkt eller indirekt utnyttjar mer än 25 procent av rösträtten i den juridiska personen. Röstetalet kan basera sig på ägande, medlemskap, bolagsordningen, bolagsavtalet eller motsvarande stadgar.

Till exempel i ett aktiebolag betraktas med stöd av denna bestämmelse som verklig förmånstagare en person som 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)** på annat sätt faktiskt utövar ett bestämmande inflytande i den juridiska personen.

Personen kan till exempel utöva bestämmande inflytande med stöd av bland annat ett delägaravtal. Bestämmelsen omfattar även situationer där bestämmande inflytande utövas via ägarandelar eller röstandelar som underskrider gränserna i punkt 1 och 2.

Om den verkliga förmånstagaren inte kan identifieras på grund av att ett utdrag ur handelsregistret eller en handling som är jämförbar med en aktiebok inte är tillgänglig för ett utländskt företag, eller de ovan nämnda förutsättningarna beträffande ägande, rösträtt eller bestämmande inflytande inte uppfylls, betraktas som verklig förmånstagare i sista



hand den juridiska personens styrelse eller ansvariga bolagsmän, verkställande direktören eller någon annan person i motsvarande ställning. Vid en juridisk person finns det alltså alltid någon som betraktas som verklig förmånstagare. En sådan situation uppstår till exempel när ägandet i ett bolag har fördelats mellan många små ägare och ingen ensam äger över 25 procent av bolaget. Då är de verkliga förmånstagarna bolagets styrelse och verkställande direktör.

När det gäller företag sker identifieringen av den verkliga förmånstagaren t.ex. med hjälp av aktieägarförteckningen eller aktieboken. I regel kan man lita på de utredningar kunden lämnar, om det inte finns något särskilt skäl att misstänka att utredningarna inte är äkta. Till exempel i en situation där kunde inte förmår överlämna aktieägarförteckningen eller aktieboken är förmedlingsrörelsen skyldig att göra tilläggsutredningar för att klarlägga företagets verkliga förmånstagare. Om ingen aktiebok eller aktieägarförteckning erhålls, ska förmedlingsrörelsen be sammanslutningens representant om uppgifter om de verkliga förmånstagarna. Detta sker till exempel så att representanten fyller i uppgifterna om sammanslutningens verkliga förmånstagare på den modellblankett som KVKL:s lag- och remissutskott har sammanställt. Då ska kopior på de identitetshandlingar som nämns i avsnitt 3.2.1 lämnas in. Vid behov ska de verkliga förmånstagarnas identitet verifieras.

I lagen föreskrivs det dessutom för vissa former av sammanslutningar direkt vilka som är verkliga förmånstagare i dessa sammanslutningar. Dessa är:

- 1) ideella föreningar enligt föreningslagen**
 - de verkliga förmånstagarna är styrelsemedlemmar som är antecknade i föreningsregistret
- 2) religionssamfund enligt religionsfrihetslagen**
 - de verkliga förmånstagarna är styrelsemedlemmar som är antecknade i registret över religionssamfund
- 3) stiftelser enligt stiftelselagen**
 - de verkliga förmånstagarna är styrelseledamöter och förvaltningsrådsledamöter som är antecknade i stiftelseregistret
- 4) bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag enligt lagen om bostadsaktiebolag**
 - de verkliga förmånstagarna är styrelseledamöter som är antecknade i handelsregistret

Om förmedlingsrörelsen inte kan identifiera den verkliga förmånstagaren och vid behov verifiera personens identitet på grund av att kunden inte lämnar de begärda utredningarna, ska kundförhållandet avslutas. Trots att kundförhållandet avslutas är förmedlingsrörelsen i sådana fall skyldig att rapportera misstänkt penningtvätt till centralen för utredning av penningtvätt.

3.3.3 Uppgifter som ska utredas och sparas vid kontroll av en juridisk person

I fråga om en juridisk person ska följande uppgifter utredas och sparas:

- 1) sammanslutningens fullständiga namn, registernummer, registreringsdatum och registermyndighet (t.ex. från utdrag ur handelsregistret),**
- 2) bransch (t.ex. från bolagsordningen eller YTJ),**
- 3) hemort (t.ex. från bolagsordningen eller YTJ),**
- 4) fullständiga namn samt födelse- och medborgarskap för ledamöterna i styrelsen eller motsvarande beslutande organ (t.ex. från utdrag ur handelsregistret),**
- 5) identitet för den fysiska person som företräder den juridiska personen (representantens namn, födelse- och personbeteckning, eller om personbeteckning saknas födelse- och medborgarskap),**

- 6) den verkliga förmånstagarens namn, födelse- och personbeteckning (t.ex. från aktieägarförteckningen),
- 7) uppgift om huruvida den verkliga förmånstagaren är en person i politiskt utsatt ställning, en sådan persons familjemedlem eller nära medarbetare,
- 8) uppgift om kundens verksamhet och/eller affärsverksamhetens art och omfattning,
- 9) uppgift om huruvida kunden finns med på en internationell sanktionslista eller en nationell frysningslista.

Vid behov ska även följande utredas:

- 1) kundens förmögenhetssituation, till exempel genom att skaffa bokslutsuppgifter om den sammanslutning som är kund
- 2) uppgift om medlens ursprung och källa.

Kontrolluppgifterna som specificeras ovan ska förvaras på ett tillförlitligt sätt i minst fem år efter kundförhållandets slut. I fråga om förvaringstiden bör förmedlingsrörelsen iakttä det som konstateras om förvaring av uppdragsrelaterade handlingar i avsnitt 1.6 av anvisningen om god förmedlingssed.

3.4 Fortlöpande uppföljning

Lagen förutsätter att en förmedlingsrörelse ska ombesörja tillräcklig fortlöpande uppföljning av kundernas verksamhet under hela kundförhållandet.

Förmedlingsrörelsen ska ordna uppföljning som med beaktande av arten och omfattningen av kundföretagets verksamhet är tillräcklig för att säkerställa att kundens verksamhet är förenlig med förmedlingsrörelsens erfarenheter av och uppgifter om kunden och dennes verksamhet med beaktande också av det som är allmänt känt inom den aktuella branschen. Till exempel när det gäller ett byggföretag som regelbundet ger sina nyproduktionsobjekt till förmedlingsrörelsen för förmedling eller när det gäller placeringskunder ska förmedlingsrörelsen se till att den alltid har ett uppdaterat utdrag ur handelsregistret. Därför får utdraget ur handelsregistret aldrig vara äldre än ett år. Beroende på fallet ska ett utdrag ur handelsregistret skaffas också oftare. Sådana fall är till exempel när kunden upprättar ett uppdragsavtal som avviker från det normala. Förmedlingsrörelsen (och således även varje anställd som arbetar med kunden) ska känna till en fast kunds ekonomi och affärsverksamhet i en sådan omfattning att det är möjligt att upptäcka transaktioner som avviker från kundens normala affärsverksamhet.

3.5 Förenklade åtgärder för kundkontroll

En förmedlingsrörelse kan tillämpa förenklade åtgärder för kundkontroll om förmedlingsrörelsen utifrån sin riskbedömning bedömer att situationen är förenad med låg risk. En sådan riskbedömningssituation kan uppstå när uppdragsgivaren, uppdragsgivarens motpart, köpeobjektet eller transaktionen eller till exempel köparens finansieringskälla är förenad med låg risk för penningtvätt och finansiering av terrorism. Förenklade åtgärder för kundkontroll lämpar sig i regel inte för fastighetsförmedlingsrörelser, men i vissa fall kan ett förenklat kontrollförfarande vara motiverat till exempel utifrån riskbedömningen gjord av en förmedlingsrörelse som förmedlar en hyresbostad.

I samband med förenklade åtgärder för kundkontroll räcker det att förmedlingsrörelsen identifierar kunden och fastställer kundens identitet. Då kan det till exempel hända att ingen PEP-utredning behövs. Även i dessa fall ska transaktionerna följas upp för att upptäcka exceptionell eller onormal verksamhet.

3.6 Skärpta åtgärder för kundkontroll

Förmedlingsrörelsen ska tillämpa ett skärpt förfarande för kundkontroll om den utifrån sin egen riskbedömning bedömer att den risk för penningtvätt och finansiering av terrorism som är förenad med ett kundförhållande eller en enskild transaktion är högre än vanligt. Skärpta åtgärder för kundkontroll ska också tillämpas när kunden är en person i politiskt utsatt ställning, när kunden identifieras på distans, när kunden eller transaktionen har beröringspunkter med vissa stater eller när kunden är en medborgare som är föremål för FN:s eller Europeiska unionens ekonomiska sanktioner.

Skärpta kundkontrollskyldigheter innebär en mer detaljerad och noggrann kundkontroll än normalt. Så mycket information som möjligt om kunden och kundförhållandets art ska skaffas redan innan kundförhållandet inleds, t.ex. genom att skaffa information om transaktionernas bakgrund och syfte samt medlens ursprung. Dessutom ska beslutet om att godkänna någon som kund fattas på en högre organisationsnivå än normalt (t.ex. av försäljningsdirektören eller verkställande direktören).

3.6.1 Personer i politiskt utsatt ställning (PEP)

Förmedlingsrörelsen ska till exempel genom att fråga kunden ta reda på om kunden eller någon i kundens närmaste krets är en PEP. Som närmaste krets betraktas en sådan persons familjemedlem eller nära medarbetare. KVVL:s lag- och remissutskott har sammanställt en separat modellblankett avsedd att användas av förbundets medlemmar, vilken kan användas för att ta reda på denna information. Förmedlingsrörelsen har i regel rätt att lita på uppgifter som fås från kunden, förutsatt att uppgifterna har dokumenterats.

Förmedlingsrörelsen ska fråga en fysisk person (i såväl köp- och försäljnings- som hyrningssituationer) om personen är en PEP. I fullmaktssituationer ska PEP-information som gäller fullmaktsgivaren begäras av fullmaktsgivaren själv eller den befullmäktigade. I samband med intressebevakning ska PEP-information som gäller huvudmannen begäras av intressebevakaren. Samma gäller intressebevakningsfullmakter. När det gäller delägare i ett dödsbo behöver PEP-information inte begäras, men denna information ska dock utredas i fråga om den avlidne. När det gäller juridiska personers verkliga förmånstagare ska PEP-informationen utredas.

I regel ska PEP-information alltid efterfrågas. Möjliga undantag gäller vid förenklade åtgärder för kundkontroll. Läs mer i punkt 3.5.

En person i politiskt utsatt ställning (PEP) anses i regel vara förknippad med högre risk för penningtvätt och därför ska kundkontrollen skärpas. För att ett kundförhållande ska kunna inledas med en PEP, krävs godkännande från en högre ledningsnivå. När kunden är en PEP ska det alltid utredas med vilka medel objektet som ska säljas har skaffats eller på motsvarande sätt för en köpare hur objektet som ska köpas har finansierats. Detta kan göras till exempel med den modellblankett som upprättats av KVVL:s lag- och remissutskott. Även den kontinuerliga uppföljningen av kundförhållandet ska skärpas. Kundförhållandet ska då följas upp noggrannare och det ska fästas vikt vid onormala och exceptionella transaktioner.

Med en person i politiskt utsatt ställning (PEP) avses en person som är eller under det senaste året har varit:



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) parlamentsledamot,

Sådana uppdrag är i Finland:

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

3) medlem av politiska partiers styrelser,

Med ett politiskt parti avses 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, miljöszakknigråd 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 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,
- helt statsägda företag är bolag som finska staten direkt eller indirekt äger sammanlagt 100 procent av.
 - uppdrag som medlem av ett förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan i ett bolag som är helt statsägt är i Finland uppdragen som styrelseordförande, styrelseledamot, verkställande direktör, förvaltningsrådsordförande och förvaltningsrådsledamot i bolaget samt uppdraget som ersättare för dessa personer och uppdraget som vice verkställande direktör.
- 10) direktör, biträdande direktör eller styrelseledamot i en internationell sammanslutning.

I denna punkt avsedda internationella sammanslutningar är:

- Förenta nationerna och dess specialorganisationer,
- internationella regionala sammanslutningar,
- internationella militära sammanslutningar,
- internationella sammanslutningar som främjar ekonomiskt samarbete.

Uppdrag som direktör, biträdande direktör eller styrelseledamot i en internationell sammanslutning är uppdragen som generalsekreterare, allmän sekreterare, ordförande, styrelseordförande och styrelseledamot i den internationella sammanslutningen samt uppdraget som ersättare för dessa personer.

Familjemedlemmar till en PEP är:

- 1) make eller partner som enligt den nationella lagstiftningen i respektive land likställs med make,
- 2) barn och ett barns make eller partner enligt ovan, och
- 3) föräldrar

Medarbetare till en PEP är:

- 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 eller med en familjemedlem till en sådan person, 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.

3.6.2 Identifiering på distans

Identifiering på distans innebär alla sådana situationer där kunden inte personligen är närvarande vid identifieringstillfället och kontrollen av identiteten, till exempel när kunden har en befullmäktigad.

Om det är fråga om en fullmaktssituation ska den befullmäktigade identifieras och identiteten kontrolleras på det sätt som beskrivs ovan.

Om kundförhållandet ingås med hjälp av identifiering på distans, ska skärpta åtgärder tillämpas i fråga om kundkontrollen. När ett kundförhållande ingås utan ett personligt möte ska förmedlingsrörelsen alltid identifiera kunden. Genom att identifiera kunden i en sådan situation säkerställs det att kunden verkligen existerar och är vid liv.

Utöver det som nämns i punkt 3 ovan ska förmedlingsrörelsen vidta någon av följande åtgärder:

- 1)** kontrollera kundens identitet med hjälp av ytterligare dokument och uppgifter från en tillförlitlig källa. Ett sådant dokument kan till exempel vara ett utdrag ur befolkningsregistret. Dessutom ska förmedlingsrörelsen be kunden om en kopia av kontroll dokumentet eller
- 2)** säkerställa att betalningen i samband med en transaktion görs från eller betalas in på ett konto som tidigare öppnats i kundens namn, dvs. den kund som är part i transaktionen. 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 en kunds identitet med ett s.k. kvalitetscertifikat eller med någon annan elektronisk identifieringsteknik som är datasäker och bevislig. Ett sådant elektroniskt certifikat är till exempel nätbankskoder utfärdade av en bank. I detta fall behövs ingen kopia av kontroll dokumentet.

Om kunden har identifierats på distans ska förmedlingsrörelsen utreda och lagra uppgifterna om förfarandet eller källan som använts för identifieringen.

Kraven på utredning av PEP-information och den verkliga förmånstagaren kan på ett naturligt sätt tillämpas vid identifiering på distans.

Identifiering på distans av en givare av ett köpeanbud

Enligt utskottets uppfattning har en förmedlingsrörelse ingen skyldighet enligt lagen om penningtvätt att identifiera en givare av ett köpeanbud på distans enbart på grund av att givaren av köpeanbudet inte personligen är närvarande när anbudet tas emot. Identifieringsskyldigheten uppstår i regel först när köpeanbudet godkänns. Anbudsgivaren ska identifieras om anbudsgivaren betalar handpenningen, även om anbudet inte godkänns.

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

Skärpta åtgärder för kundkontroll förutsätts också om en rapporteringsskyldig gör affärstransaktioner eller erlägger betalningar med anknytning till stater utanför Europeiska ekonomiska samarbetsområdet som kommissionen har specificerat som högriskstater för penningtvätt och finansiering av terrorism. I sådana situationer ska förmedlingsrörelsen:

- 1)** inhämta ytterligare information om kunden och den verkliga förmånstagaren,
- 2)** inhämta ytterligare information om syftet med den affärsförbindelse som ska upprättas,



- 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 den högre ledningens godkännande till att ett kundförhållande inleds och fortsätts,
- 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.

Europeiska kommissionen har utfärdat förordningar som innehåller en fastställd förteckning över tredjeländer där de strategiska bristerna i ländernas system för bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism är ett betydande hot mot unionens finansieringssystem (högrisk tredjeländer). Även FATF (The Financial Action Task Force) upprätthåller en förteckning över stater vars system för bekämpning och utredning av penningtvätt och finansiering av terrorism inte uppfyller de internationella skyldigheterna. Finland är i egenskap av medlem politiskt bundet att följa rekommendationerna utfärdade av FATF.

Vid tidpunkten för publiceringen av denna anvisning har följande länder klassificerats som högriskländer:

- Afghanistan
- Bahamas
- Bosnien och Hercegovina
- Botswana
- Etiopien
- Ghana
- Guyana
- Irak
- Iran
- Jemen
- Kambodja
- Demokratiska folkrepubliken Korea
- Demokratiska folkrepubliken Laos
- Pakistan
- Panama



- Sri Lanka
- Syrien
- Trinidad och Tobago
- Tunisien
- Uganda
- Vanuatu
- Yemen

En uppdaterad lista kan läsas på bl.a. FATF:s webbplats <http://www.fatf-gafi.org/countries/#high-risk>. Listan uppdateras flera gånger per år.

3.6.4 Övriga skärpta åtgärder för kundkontroll

Skyldigheten att vidta skärpta åtgärder för kundkontroll uppstår alltid när något som avviker från det normala upptäcks i samband med den normala kundkontrollen. Till exempel om ett objekt säljs med förlust en kort tid efter att det har köpts.

4. Utredningsskyldighet

4.1 När uppstår utredningsskyldigheten

Förmedlingsrörelsen ska sträva efter att känna sina kunder samt känna till arten och omfattningen av kundernas affärsverksamhet under hela kundförhållandet. Om det med stöd av dessa uppgifter eller någon annan faktor finns skäl att betrakta någon händelse som onormal, blir förmedlingsrörelsen utredningsskyldig och möjligen också rapporteringsskyldig.

En misstänkt transaktion kan framgå av följande faktorer:

- 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
- 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. Ett köp kan vara misstänkt till exempel om:

- 1) köpet görs till ett betydande över- eller underpris,
- 2) köparen inte är intresserad av att se köpeobjektet eller få information om det,
- 3) köparen av en första bostad skaffar ett värdefullt objekt och inte behöver kredit för att betala köpesumman,
- 4) det annars tydligt kan observeras att det förmedlade objektets anskaffningspris inte står i proportion till köparens förmögenhetssituation, 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 betydande del av köpesumman kontant eller från ett konto hos ett kreditinstitut som är verksamt någon annanstans än i Finland,



- 6) köpesumman helt eller delvis betalas 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 förståelig orsak en kort tid efter köpet eller köpet i övrigt präglas av ogrundad brådska,

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

4.2 Hur fullgörs utredningsskyldigheten?

När en affärstransaktion verkar misstänkt eller förmedlingsrörelsen misstänker att kundens affärstransaktion har ett samband med penningtvätt eller finansiering av terrorism, ska förmedlingsrörelsen försöka utreda medlens ursprung och användningsändamål.

Följande ska framgå av den begärda utredningen:

- 1) från vilken affärstransaktion eller övriga rättshandling pengarna härstammar,
- 2) medlens användningsändamål,
- 3) namn och kontaktuppgifter för parterna i affärstransaktionen,
- 4) arten hos kundens verksamhet (från vilken verksamhet medlen härstammar)

KVKL:s lag- och remissutskott har sammanställt en separat modellblankett för utredning av tillgångars ursprung avsedd att användas av förbundets medlemmar.

Om den utredning som kunden ger är tillräcklig behövs inga tilläggsutredningar. Om affärstransaktionen inte längre verkar misstänkt efter den erhållna utredningen, är förmedlingsrörelsen inte rapporteringsskyldig.

Inga tilläggsutredningar behövs om den utredning som kunden gett bedöms vara pålitlig och inte ger upphov till några misstankar. Då uppstår inte heller någon rapporteringsskyldighet för förmedlingsrörelsen.

5. Avbrytande av transaktioner och vägran att utföra sådana

Om en transaktion trots en erhållen utredning verkar avvika från det normala, kan dokument som stöder kundens utredning begäras av kunden, till exempel köpebrevet eller annan överlåtelsehandling eller i fråga om kontakter en förtullningshandling.

Om förmedlingsrörelsen anser att transaktionen är tvivelaktig även efter utredningar, har förmedlingsrörelsen tre åtgärdsalternativ:

- 1) att slutföra transaktionen som normalt
- 2) att avbryta transaktionen för tilläggsutredningar
- 3) att vägra utföra transaktionen

I regel slutförs transaktionen som normalt trots att den är tvivelaktig. Vid problem kan förmedlingsrörelsen kontakta CKP:s central för utredning av penningtvätt på numret 0295



486 833 (vardagar kl. 8-16). Eftersom vägran att utföra en transaktion för sin del kan avslöja för kunden att förmedlingsrörelsen har för avsikt att rapportera kundens transaktion, bör vägran att utföra en transaktion användas endast i undantagsfall och främst i sådana situationer där kundens identitet inte kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Det bör också beaktas att förmedlingsrörelsen i varje fall är rapporteringsskyldig (se nedan), 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.

6. Rapporteringsskyldighet

6.1 När ska en transaktion rapporteras?

Om en transaktion verkar tvivelaktig också efter tilläggsutredningar, ska förmedlingsrörelsen utan dröjsmål rapportera transaktionen till centralen för utredning av penningtvätt. Transaktionen ska rapporteras oavsett om den avbryts eller slutförs. Transaktionen ska också rapporteras om förmedlingsrörelsen först efter att transaktionen slutförts får kännedom om något som gör att transaktionen verkar tvivelaktig. Med tvivelaktiga transaktioner avses alla transaktioner som avviker från kundens normala verksamhet eller är ovanliga, även transaktioner med ett avvikande ekonomiskt värde, med beaktande av uppgifterna som erhållits i samband med kundkontrollen.

Förmedlingsrörelsen ska utan dröjsmål rapportera en tvivelaktig transaktion till centralen för utredning av penningtvätt i följande fall:

- en avbruten transaktion är tvivelaktig också efter utredningar,
- förmedlingsrörelsen vägrar utföra en tvivelaktig transaktion (se avsnitt 5),
- förmedlingsrörelsen får efter att transaktionen slutförts kännedom om något som gör att transaktionen verkar tvivelaktig,
- kunden vägrar lämna en tillräcklig utredning om ursprunget eller användningsändamålet för de medel som ingår i transaktionen,
- kunden drar sig ur transaktionen utan motiverad orsak,
- kunden lämnar inte den utredning som begärts för att fullgöra utredningsskyldigheten eller den lämnade utredningen är inte tillförlitlig enligt förmedlingsrörelsens bedömning eller förmedlingsrörelsen tvivlar på handlingarnas äkthet,
- grunden för transaktionen och medlens ursprung är inte tillräckligt tydliga utifrån de utredningar förmedlingsrörelsen inhämtat,
- den juridiska personen kan inte identifieras eller de verkliga förmånstagarna eller den person för vars räkning kunden agerar kan inte identifieras eller klarläggas på ett tillförlitligt sätt eller
- kunden har beröringspunkter med en stat vars system för bekämpning och utredning av penningtvätt och finansiering av terrorism inte uppfyller de internationella skyldigheterna, och de tilläggsutredningar som nämns i avsnitt 3.6.3 erhålls inte.

Fastighetsförmedlaren ska utföra rapporteringen enligt förmedlingsrörelsens egna anvisningar eller rapportera direkt till centralen för utredning av penningtvätt.

6.2 Hur inlämnas en rapport?

Rapporteringen sker elektroniskt till centralen för utredning av penningtvätt med ett rapporteringsprogram som öppnas via CKP:s webbplats (https://www.poliisi.fi/brott/centralen_for_utredning_av_penningtvatt/hur_du_rapporterar_om_penningtvatt). Av särskilda skäl kan rapporteringen också ske via en krypterad anslutning eller på något annat datasäkert sätt.

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.

6.3 Tystnadsplikt

Rapporteringen får under inga omständigheter avslöjas för kunden eller kundens representant och inte heller för övriga utomstående aktörer.

Uppgifter som inhämtats för att fullgöra utredningsskyldigheten får inte användas för andra ändamål än bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism. Uppgifter som inhämtats för rapportering ska sparas i fem år efter rapporteringen. Uppgifterna ska hållas åtskilda från kundregistret och uppdragsrelaterade handlingar. Efter fem år ska uppgifterna i regel raderas, om det inte är nödvändigt att spara uppgifterna för att trygga en brottsutredning, en anhängig rättegång eller förmedlingsrörelsens/förmedlarens rättigheter.

6.4 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, kontaktar 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 penningtvätt och bifogar all dokumentation som erhållits av köparen.

Köpet slutförs på normalt sätt. Förmedlingsrörelsen arkiverar materialet med anknytning till rapporten om misstänkt penningtvätt åtskilt från kundregistret och de övriga uppdragsrelaterade handlingarna.

7. Skyldighet att ombesörja utbildning och skydd

Förmedlingsrörelsen ska se till att rörelsens anställda utbildas i den omfattning som behövs för att efterlevnaden av bestämmelserna som utfärdats med stöd av lagen om penningtvätt ska kunna säkerställas. Utbildning för att upprätthålla kompetensnivån ska ordnas regelbundet.

Förmedlingsrörelsen ska också vidta vederbörliga och tillräckliga åtgärder för att skydda dem som lämnar rapporter.

Lagen förutsätter att varje förmedlingsrörelse har ett internt tips- eller angivningssystem. Det är fråga om en oberoende kanal via vilken förmedlingsrörelsens anställda kan lämna rapporter om att förmedlingsrörelsen inte fullgör skyldigheterna enligt lagen om penningtvätt. Personuppgifterna om personen som rapporterar och personen som är föremål för rapporten är sekretessbelagda. Regionförvaltningsverket kan under vissa förutsättningar befria en förmedlingsrörelse från att upprätthålla ett sådant system. Se regionförvaltningsverkets anvisning Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism – anvisning till rapporteringsskyldiga 10.7.2019, avsnitt 9.2 och 9.3.

8. Internationella ekonomiska sanktioner

Förmedlingsrörelsen ska i sin verksamhet beakta även den så kallade nationella frysningslistan och EU:s sanktionslistor mot terrorism.

En person kan vara föremål för frysning av tillgångar till följd av EU:s bekämpning av terrorism eller en frysning med stöd av lagen om frysning av tillgångar i syfte att bekämpa terrorism (325/2013). Beslut om frysning av tillgångar enligt den nationella lagstiftningen fattas av Centralkriminalpolisen (CKP) i Finland. Centralkriminalpolisen upprätthåller en förteckning över personer som är föremål för frysningsbeslut.

Med internationella sanktioner avses ekonomiska eller andra samarbetsbegränsningar för vissa parter med målet att påverka den aktuella partens politik eller verksamhet som man ansett utgöra ett hot mot internationell fred och säkerhet. Sanktionerna kan vara finansiella sanktioner för bekämpning av terrorism eller andra finansiella sanktioner som avser frysning av tillgångar. Sanktionerna grundar sig på Europarådets beslut och förordningar.

Om en förmedlingsrörelse upptäcker att det bland rörelsens kunder finns en person eller en sammanslutning som står med på en frysnings- eller sanktionslista, får inga medel överlåtas till denna person eller sammanslutning. Förmedlingsrörelsen ska omedelbart underrätta utsködningsverket i Helsingfors per e-post till adressen [helsinki.uo\(at\)joikeus.fi](mailto:helsinki.uo(at)joikeus.fi). Medel som tillhör en person eller sammanslutning som finns med på en frysnings- eller sanktionslista får inte heller överlåtas vidare till en tredje part utan myndighetens tillstånd. Om en kund till exempel har överfört medel till förmedlingsrörelsen (t.ex. gemensamt konto, pantbrev), ska de aktuella medlen omedelbart frysas.

Centralkriminalpolisen upprätthåller en offentlig förteckning över frysningsbeslut. Förteckningen kan beställas som en dokumentbegäran från den lokala polisinspektionens eller Centralkriminalpolisens registratur. <https://www.poliisi.fi/sv/centralkriminalpolisen>

På utrikesministeriets webbsidor om sanktioner finns länkar till gällande finansiella sanktioner, tolkningsanvisningar för sanktionsbestämmelserna samt möjlighet att beställa ett nyhetsbrev om förändringar och aktuella sanktionsärenden. <https://um.fi/sanktioner-enligt-land>

Även kommersiella aktörer tillhandahåller applikationer för granskning av frysnings- och sanktionslistor.

Det är bra att komma ihåg att transaktioner som görs av en person som finns med på en frysnings- eller sanktionslista inte alltid har anknytning till finansiering av terrorism eller annan tvivelaktig affärsverksamhet. Det ska alltid göras en separat bedömning av huruvida transaktionen i fråga är så pass tvivelaktig att det finns skäl att rapportera misstanke om finansiering av terrorism eller penningtvätt till centralen för utredning av penningtvätt.

9. Påföljder

9.1 Administrativa påföljder

Tillsynsmyndigheten kan påföra en förmedlingsrörelse administrativa påföljder för brott mot skyldigheterna i lagen om penningtvätt. Påföljderna är: ordningsavgift, påföljdsavgift och offentlig varning.

9.1.1 Ordningsavgift

En ordningsavgift påförs den som uppsåtligen eller av oaktsamhet försummar till exempel skyldigheten att ordna utbildning för de anställda eller utföra kundkontroll eller rapportera tvivelaktiga transaktioner till centralen för utredning av penningtvätt. För juridiska personer är ordningsavgiften minst 5 000 och högst 100 000 euro. För fysiska personer är ordningsavgiften minst 500 och högst 10 000 euro.

9.1.2 Påföljdsavgift

Påföljdsavgiften påförs för brott mot motsvarande bestämmelser som ordningsavgiften. Tröskeln för att uppfylla rekvisitet är dock betydligt högre. En förutsättning är att förmedlingsrörelsen uppsåtligen eller av oaktsamhet allvarligt, upprepade gånger eller systematiskt har brutit mot bestämmelserna. Avgiften får vara antingen högst dubbelt så stor som den vinning som fåtts genom gärningen eller försummelsen, om vinningen kan bestämmas, eller högst en miljon euro, beroende på vilket belopp som är störst. Beloppet av avgiften baseras på en samlad bedömning.

9.1.3 Offentlig varning

En offentlig varning meddelas om en förmedlingsrörelse uppsåtligen eller av oaktsamhet handlar i strid med andra bestämmelser i lagen om penningtvätt eller föreskrifter som utfärdats med stöd av den än bestämmelserna som gäller ordningsavgift och påföljdsavgift.

9.2 Straffrättsligt ansvar för personer i förmedlingsrörelsens tjänst

Skyldig till *penningtvättbrott* gör sig den som:

- 1) tar emot, använder, omvandlar, överlåter, överför, förmedlar eller innehar egendom som förvärvats genom brott eller vinning av brott, eller egendom som kommit i stället för sådan egendom eller vinning, och gör det för att bereda sig eller någon annan nytta, för att dölja eller maskera vinningens eller egendomens olagliga ursprung eller för att hjälpa gärningsmannen att undandra sig de rättsliga följderna av brottet, eller
- 2) i fråga om egendom som förvärvats genom brott eller vinning av brott, eller egendom som kommit i stället för sådan egendom eller vinning, döljer eller maskerar egendomens eller vinningens rätta karaktär, ursprung eller belägenhet eller förfogandet över den eller de rättigheter som är knutna till den, eller bistår någon annan vid sådant döljande eller sådan maskering.

Den som begått brottet ska då för penningtvätt dömas till böter eller fängelse i högst två år. Försök till penningtvätt är straffbart.

Den som av grov oaktsamhet vidtar åtgärder som avses i 32 kap. 6 § i strafflagen gör sig skyldig till *penningtvätt av oaktsamhet*. En person som gör sig skyldig till penningtvätt av oaktsamhet ska dömas till böter eller fängelse i högst två år. Även en person i den rapporteringsskyldigas (dvs. förmedlingsrörelsens) tjänst kan i extrema fall anses ha gjort sig skyldig till penningtvätt, om personen anses ha försummat sina skyldigheter enligt lagen om penningtvätt och varit medveten om transaktionernas verkliga syfte.

Det är fråga om *grov penningtvätt* om den genom brottet förvärvade egendomen har varit synnerligen värdefull eller brottet begås särskilt planmässigt och penningtvätten även bedömd som en helhet är grov. Då ska gärningsmannen dömas till fängelse i minst fyra månader och högst sex år.

Det är fråga om *penningtvättsförseelse* om penningtvätt eller penningtvätt av oaktsamhet, med beaktande av egendomens värde eller andra omständigheter vid brottet, bedömd som en helhet är ringa. Då ska gärningsmannen dömas till böter.

Med *finansiering av terrorism* avses att en person direkt eller indirekt tillhandahåller eller samlar in tillgångar för att finansiera terrorism, eller med vetskap om att de skall användas till att finansiera terrorism. Gärningsmannen ska då dömas till fängelse i minst fyra månader och högst åtta år för finansiering av terrorism. Även försök är straffbart.

10. Vanliga frågor

Kundkontroll

Fråga: Vilka uppgifter om kunden ska inhämtas?

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



- Kundens namn, adress och personbeteckning (eller om personbeteckning saknas födelsetid och medborgarskap)
- Namn och personbeteckning (eller om personbeteckning saknas födelsetid och medborgarskap) för kundens möjliga representant
- Namn, personbeteckning och medborgarskap för verkliga förmånstagare
- Uppgift om kundens verksamhet och/eller affärsverksamhetens art och omfattning
- Uppgift om huruvida kunden är en person i politiskt utsatt ställning, en sådan persons familjemedlem eller nära medarbetare
- Uppgift om huruvida kunden finns med på en internationell sanktionslista eller en nationell frysningslista

Vid behov ska även följande utredas:

- Kundens förmögenhetssituation, till exempel genom att skaffa bokslutsuppgifter om den sammanslutning som är kund
- Uppgift om medlens ursprung

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: Måste jag identifiera en befullmäktigad och kontrollera personens identitet?

Svar: En befullmäktigad ska identifieras och personens identitet kontrolleras.

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

Svar: I lagen om penningtvätt förutsätts det att budgivaren identifieras först när köpeanbudet har godkänts. (Se avsnitt 3.1.1 i anvisningen.)

Personer i politiskt utsatt ställning och verkliga förmånstagare

Fråga: Om en kund identifieras på distans, hur tar jag reda på om personen har en politiskt utsatt ställning?

Svar: Kunden ska lämna dokumenterade uppgifter om detta. Kunden kan t.ex. skicka en ifylld PEP-blankett till förmedlaren per e-post. Om uppgifterna erhålls på något annat sätt än med en PEP-blankett, ska man komma ihåg att se till att förmedlingsrörelsen berättar för kunden att personuppgifterna används till de ändamål som nämns i lagen om penningtvätt. (Se avsnitt 3.2.2 och 3.6.1 i anvisningen.)

Fråga: Måste PEP-information om en intressebevakare/intressebevakningsbefullmäktigad eller befullmäktigad utredas?

Svar: Nej.

Fråga: Måste jag utreda det politiska inflytandet för delägare i ett dödsbo?

Svar: Nej. (Läs mer i avsnitt 3.6.1 i anvisningen.)

Fråga: Samma kund sålde en annan av sina bostäder via mig för några månader sedan. Måste jag på nytt be kunden fylla i en utredning om en person i politiskt utsatt ställning eller räcker det med den tidigare ifyllda blanketten?

Svar: PEP-informationen ska alltid utredas när ett kundförhållande ingås, även om kunden är bekant sedan tidigare.

Fråga: Ett bostadsaktiebolag ska hyra ut en affärslokal som bolaget äger och uppdragsavtalet undertecknas av disponenten. Behöver disponenten fylla i en PEP-blankett?

Svar: Nej.

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

Svar: Nej. (Se definitionen av verkliga förmånstagare i avsnitt 3.3.2 av anvisningen.)

Fråga: Måste PEP-information utredas om en sammanslutnings verkliga förmånstagare?

Svar: Ja, informationen ska utredas. Uppgifterna ges av varje verklig förmånstagare för sin egen del. En representant kan lämna informationen till förmedlingsrörelsen för den verkliga förmånstagarens räkning, till exempel en ifylld blankett där informationen efterfrågas.

Fråga: Ett bostadsaktiebolag ska hyra ut en affärslokal som bolaget äger och uppdragsavtalet undertecknas av disponenten. Behöver husbolagets verkliga förmånstagare utredas i en sådan situation?

Svar: Ja. När det gäller bostadsaktiebolag är de verkliga förmånstagarna alltid styrelseledamöter.

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 t.ex. nätbankskoder utfärdade av en bank används för att kontrollera identiteten. (Läs mer i avsnitt 3.6.2 i anvisningen.)

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: Förutom bouppteckningsinstrumentet behöver du en kopia av identitetshandlingarna för delägarna i dödsboet samt en tilläggsutredning av identiteten från en pålitlig källa, t.ex. ett uppdaterat ämbetsbevis. (Läs mer i avsnitt 3.6.2 i anvisningen.)

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. Vännen 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. Du behöver en kopia av kundens resedokument (i allmänhet passet). Dessutom behöver du en tilläggsutredning av identiteten från en pålitlig källa, t.ex. en handling som motsvarar ämbetsbevis i det aktuella landet.

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 detta fall ska man utreda åtminstone grunderna för försäljningen och ursprunget för de medel som använts för att köpa objektet. Dessa situationer kan vara förknippade med ökad risk för penningtvätt (ska vid behov rapporteras till centralen för utredning av 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 alltid skäl att utreda medlens ursprung. Dessa situationer kan vara förknippade med ökad risk för penningtvätt (ska vid behov rapporteras till centralen 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 överförs till säljarens konto. Kan man göra så?

Svar: Att använda ett gemensamt konto är alltid förknippat med ökad risk för penningtvätt. Därför kan detta tillvägagångssätt 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 att kontakta CKP:s central för utredning av penningtvätt. Om banken misstänker penningtvätt, riktas utredningskraven i detta fall till förmedlingsrörelsen och inte till parterna i köpet.

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 centralen för utredning av penningtvätt för närmare instruktioner.