

# Fastighetsmäklarrörelers riskbedömning

## *Riskbedömning är en lagstadgad skyldighet*

Fastighetsmäklarrörelser är enligt 2 kap. 3 § lagen om förhindrande av penningtvätt och finansiering av terrorism (FFS 444/2017) skyldiga att utarbeta en riskbedömning där mäklarrörelsen själv identifierar, bedömer och förstår de risker för penningtvätt och finansiering av terrorism som de utsätts för i den egna verksamheten. Om fastighetsmäklarrörelsen är en juridisk person ska en person som ingår i styrelsen, ansvarig bolagsman eller annan i motsvarande högre ledning godkänna riskbedömningen samt följa upp åtgärderna i samband med den.

## *Riskbedömningens utformning kan variera*

Det finns ingen absolut modell för en fastighetsmäklarrörelses riskbedömning av penningtvätt eller finansiering av terrorism. Riskbedömningen baserar sig på rörelsens egen syn på typiska och eventuella risker för penningtvätt i sin affärsverksamhet och bransch. Riskerna kan variera mycket till och med inom samma affärsverksamhet. Vid riskbedömningen ska affärsverksamhetens art, storlek och omfattning beaktas. Syftet med riskbedömningen är att på ett konkret sätt beskriva risken för att en tjänst eller transaktion blir använd i penningtvättssyfte eller i syfte att finansiera terrorism. Om till exempel tjänsteutbudet i företaget förändras eller verksamheten utvidgas geografiskt, ansvarar fastighetsmäklarrörelsen för uppdateringen av riskbedömningen. Se även landskapsregeringens övervakarspecifika riskbedömning för mer information.

## *Vilka delar ska ingå i riskbedömningen?*

### **1. Identifiera hotfaktorer och sårbarheter i den egna verksamheten rörande penningtvätt och finansiering av terrorism.**

- Det första steget i riskbedömningen är att identifiera de hot och risker som är förknippade med den egna verksamheten. Lista och bedöm riskfaktorer som företaget lagt märke till eller som nämns i exempelvis landskapsregeringens *Anvisningar för förhindrande av penningtvätt och finansiering av terrorism*.
- Exempel på hotfaktorer: bransch, kunder, produkter och tjänster, verksamhetsområde (geografiskt), transaktioner, distributionskanaler och nya teknologier.
- Exempel på sårbarheter: brist på resurser, otillräcklig/bristfällig utbildning för de anställda, verksamhetsmodeller/rutiner, system och kontroll.

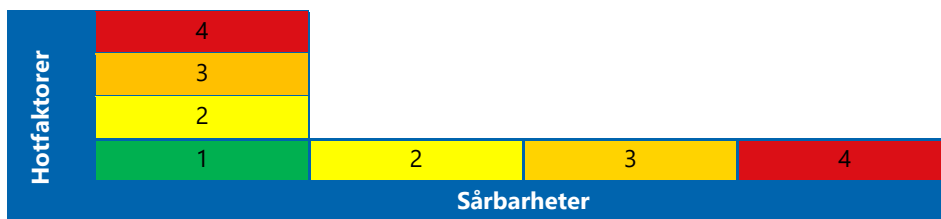
### **2. Utforma och genomför åtgärder för att hantera identifierade hot och sårbarheter.**

- Det andra steget i riskbedömningen syftar till att hantera de risker som identifierats i steg 1. Åtgärderna ska säkerställa att observerade risker inte realiseras eller att skadorna orsakade av att riskerna realiseras kan minimeras.

- Exempel på processer som fastighetsmäklarrörelsen kan se över: kundidentifiering, bevarande av uppgifter, fortlöpande uppföljning, rutiner i samband med riskhantering, intern kontroll och utbildning av anställda.

### 3. Bedöm den kvarstående risken.

- Slutresultatet av riskbedömningen --> den kvarstående risken för penningtvätt och finansiering av terrorism i den egna verksamheten även om åtgärderna för att minimera riskerna vidtagits. I bedömningen kan det finnas skäl att beskriva kedjan från hotfaktorer och sårbarheter via hanteringsmetoderna till den kvarstående risken.
- Bedöm även slutligen hur stor eller liten risken är för penningtvätt och/eller finansiering av terrorism i den egna verksamheten överlag.
- Europeiska unionens riskbedömningsmatris ska användas för att bedöma den återstående risken. Risknivåerna är något betydelsefull (1), måttligt betydelsefull (2), betydelsefull (3) och mycket betydelsefull (4). T.ex. om det gemensamma värdet för hotfaktorerna är 3 och för sårbarheterna 2 blir riskfaktorn överlag 2,5 vilket innebär en måttlig risknivå (1–1,5 något betydelsefull, 1,6–2,5 måttligt betydelsefull, 2,6–3,5 betydelsefull och 3,6–4 mycket betydelsefull). En hög risknivå behöver inte innebära att förmedlingsrörelsens åtgärder är otillräckliga. Det kan finnas hotfaktorer och sårbarheter som behöver hanteras av myndigheter på regional, nationell och internationell nivå. Det är därför viktigt att riskbedömningen utförs transparent och korrekt.



Diagrammet visar en riskbedömningsmatris med två dimensioner: Hotfaktorer (vertikal axel) och Sårbarheter (horisontell axel). Hotfaktorerna är värderade från 1 till 4, och sårbarheterna från 1 till 4. Matrisen består av 16 celler som bildar en 4x4-rutnät. Cellerna i den första kolumnen (Sårbarhet 1) är färgkodade: 1 (grön), 2 (gul), 3 (orange) och 4 (röd). Cellerna i den första raden (Hotfaktor 1) är färgkodade: 1 (gul), 2 (orange), 3 (gul) och 4 (röd). De övriga cellerna i matrisen är blå.

| Hotfaktorer | 1 | 2 | 3 | 4 |
|-------------|---|---|---|---|
| 4           | 4 |   |   |   |
| 3           | 3 |   |   |   |
| 2           | 2 |   |   |   |
| 1           | 1 | 2 | 3 | 4 |

### 4. Godkänn riskbedömningen hos företagsledningen.

### 5. Uppdatera riskbedömningen kontinuerligt.

- Riskbedömningen ska uppdateras åtminstone vartannat år och datumet för detta ska noteras. Förändringar i fastighetsmäklarrörelsens omvärld eller verksamhet kan innebära att riskbedömningen behöver uppdateras oftare än så.
- Riskbedömningen ska åtminstone inlämnas till tillsynsmyndigheten (Ålands landskapsregering) vartannat år med start 2021. Tillsynsmyndigheten kan när som helst begära att rörelsens riskbedömning tillhandahålls om det är nödvändigt för tillsynen.