

Protokoll fört vid pleniföredragning

Regeringskansliet

Enheten för rättsliga och internationella frågor, Rk1a

Närvarande

VT-HJ-AH-J-AH-FK-AR-CW

Frånvarande

TE

Justerat

Omedelbart

Ordförande

L a n t r å d

Veronica Thörnroos

Föredragande

Vicelanråd

Harry Jansson

Protokollförare

T.f. Rättssakkunnig

Rasmus Lindqvist

Ärende/Dnr/Exp.

Beslut

Nr 6

Principer för hantering av arvsärenden.

ÅLR 2020/7330

Landskapsregeringen beslöt fastställa principer enligt **bilaga 1**.

Nr 7

Anvisningar för förhindrandet av penningtvätt och finansiering av terrorism.

ÅLR 2020/7331

Landskapsregeringen beslöt fastställa anvisningar enligt **bilaga 2**.

Landskapsregeringens principer för hantering av arvsärenden

S.K. DANAARV

Dnr: ÅLR 2020/7330

Datum: 24.9.2020

PB 1060, AX-22111 Mariehamn

registrator@regeringen.ax

+358 18 25 000

www.regeringen.ax

Innehållsförteckning

1 Inledning	2
2 Landskapsregeringens rätt till arv	2
2.1 Personer med arvsrätt.....	2
2.2 Testamente finns.....	3
2.3 Testamente och arvingar saknas	3
3 Förvaltningsförfarande	3
3.1 Förvaltare av dödsboet.....	4
3.2 Bouppteckning.....	4
3.3 Skulder	4
3.4 Egendom som finns utanför landskapet	4
3.5 Internt yttrande	4
3.6 Anhållan om att få egendomen	5
3.7 Inhämtande av lagtingets samtycke	5
3.8 Egendom fördelas	6
3.9 Ärendet avslutas.....	7
4 Dödsboets egendom	7
4.1 Fast egendom överläts till staten	7
4.2 Egendom överläts till närstående.....	7
4.3 Egendom behålls av landskapet	8
4.4 Egendom överläts till kommun.....	8
4.5 Egendom överläts till extern part.....	9
5 Beslut	9

1 Inledning

Ålands landskapsregering fattar beslut i arvsärenden efter personer som avlidit utan arvingar. Landskapets rätt till kvarlåtenskap efter den som avlidit utan arvingar övervakas av Ålands landskapsregering. Beslut i arvsärenden fattas i enlighet med landskapsregeringens delegeringsbeslut.

I och med detta beslut upphävs det tidigare fattade beslutet om principer för hantering av arvsärenden eller s.k. danaarv från den 10 januari 2017 (ÅLR 2017/92).

2 Landskapsregeringens rätt till arv

Ålands landskapsregering fattar beslut i arvsärenden efter personer som avlidit utan arvingar i enlighet med 63 § i självstyrelselagen (ÅFS 1991:71) för Åland samt 5 kap. i ärvdabalken (FFS 40/1965). 63 § i självstyrelselagen föreskriver att *om det inte finns någon arvinge till den som vid sitt frånfalle var fast bosatt i landskapet, tillfaller arvet landskapet Åland. Fast egendom eller därmed jämförbar annan egendom,¹ som landskapet har fått i arv, som finns utanför landskapet och som inte behövs för att täcka boets skulder, skall dock överlåtas till staten.*

Om en person vid sin död var bosatt utanför landskapet och efterlämnade fast egendom eller därmed jämförbar egendom i landskapet tillfaller denna egendom landskapet. Utom landskapet belägen egendom och lös egendom i landskapet tillfaller däremot staten².

Landskapsregeringen har inte rätt att sköta andra dödsbon än dödsbon efter personer som inte har efterlämnat arvingar. En släktutredning bör därför ha gjorts innan landskapsregeringen inleder ett arvsärende.³

2.1 Personer med arvsrätt

Om det finns en eller flera arvsberättigade erhåller denna eller dessa arvet i sin helhet och utesluter således landskapets rätt till arv. Arvlåtaren kan även ha förfogat över sin egendom genom testamente. I sådana fall åsidosätts den arvsföljd som redogörs för nedan, undantaget bröstarvinges rätt till laglott. Vem som innehar arvsrätt föreskrivs i 2 och 3 kap. i ärvdabalken. Arvsordningen innebär att om en arvinge återfinns i en arvsklass utsläcks de efterföljande arvsklassernas arvsrätt. Arvsordningen är följande:

1. *Barn.* Om barnet har avlidit går arvet till barnbarnen och efter dem till barnbarnsbarnen.

¹ Enligt förarbetet till självstyrelselagen avses med "därmed jämförbar annan egendom" *sådan egendom som nämns i den föreslagna 2 § i jordförvärvslagen. Detta medför att en andel i ett sådant dödsbo som äger fast egendom, vilken enligt rikets lag skulle bedömas som lös egendom och tillfalla staten, i landskapet tillfaller landskapet såsom med fast egendom jämförbar egendom.*

² RP 73/94

³ I undantagsfall kan landskapsregeringen utföra en släktutredning om en sådan inte har gjorts.

2. *Efterlevande make/maka.* Den efterlevande ärver sin make/maka om de var gifta och den avlidne inte har egna barn eller barnbarn.
3. *Föräldrar.* Om föräldrarna har avlidit går arvet till syskon och efter dem syskonens barn.
4. *Mor- och farföräldrarna.* Om mor- och farföräldrarna har avlidit går arvet till mosttrar, morbröder, fastrar och farbröder. Efter dem tillfaller arvet landskapsregeringen. Kusiner hör inte till arvingarna.

2.2 Testamente finns

Om en person som avlidit utan arvingar har upprättat ett testamente fördelas egendomen i enlighet med testamentet. Testamentet ska då alltid delges landskapsregeringen så snart som möjligt (om det genom släktutredning konstaterats att det inte finns några arvingar). I de fall då hela egendomen har testamenterats behöver inte landskapsregeringen kallas till bouppteckningen. Landskapsregeringen ska då delges testamentet, ett bouppteckningsinstrument samt en kopia av arvlåtarens ämbetsbetyg av vilket framgår att arvlåtaren har avlidit samt en kopia av en universell testamentstagares ämbetsbetyg av vilket framgår att han eller hon lever. Ett bouppteckningsinstrument är en förutsättning för att landskapsregeringen ska kunna godkänna testamentet. Landskapsregeringen ska kallas till bouppteckningen om det finns ett testamente men att detta inte inbegriper hela den avlidna personens egendom. I de fall arvlåtaren endast testamenterat en del av sin egendom tillfaller resterande del landskapet.

Har arvlåtaren testamenterat hela sin egendom till landskapet som testamentstagare aktualiseras inte dessa principer. Landskapet kan då ta emot egendomen i enlighet med 27 § landskapslag (2012:69) om landskapets finansförvaltning.

Landskapsregeringen har i enlighet med 5 kap. 3 § ärvdabalken rätt att klandra arvlåtarens testamente om testamentet innehåller ett formellt fel. Om landskapsregeringen inte finner anledning att klandra testamentet, dvs testamentet innehåller inga formella fel och det finns inte några andra hinder för godkännandet, ska testamentet godkännas genom beslut. Landskapsregeringen kan också godkänna ett testamente även om det finns anledning att klandra testamentet, om det trots formfelet inte finns något tvivel om arvlåtarens (testators) verkliga avsikt. När landskapsregeringen har godkänt testamentet kan det omedelbart verkställas, det vill säga testamentstagaren kan ta egendomen i sin besittning.

2.3 Testamente och arvingar saknas

Om en person som avlidit inte har några arvingar och inte har upprättat ett testamente tillfaller arvet landskapet. Landskapsregeringen ska underrättas skriftligen om dödsfallet.

*Sammanfattningsvis är **förutsättningarna för att ett arv tillfaller landskapet således att (1) arvlåtaren inte hade upprättat ett testamente (eller inte upprättat ett testamente som inkluderar hela egendomen), samt (2) att det inte finns personer som innehar arvsrätt.***

3 Förvaltningsförfarande

Förvaltningen ska ske i enlighet med principerna som föreskrivs om i 1 § landskapslagen (2012:69) om landskapets finansförvaltning: *I all verksamhet som landskapet ansvarar för ska principen om en sund ekonomisk förvaltning iakttas. En sund ekonomisk förvaltning baserar sig på principerna om sparsamhet, effektivitet och ändamålsenlighet.*

Efter att det har konstaterats att landskapet ärver egendomen bör de nedan angivna uppgifterna företas. Utöver detta kan ytterligare uppgifter tillkomma. **Handläggningen** av arvsärenden hanteras av **Enheten för rättsliga och internationella frågor**. Budgetmomentet för arvsärenden är benämnt "Danaarv".

3.1 Förvaltare av dödsboet

Landskapsregeringen kan genom en fullmakt besluta att utse en förvaltare av dödsboet. Förvaltaren ska sköta de uppgifter som avses i 18 kap. i ärvdabalken. Fullmakt för dödsboförvaltning ska ges till en lämplig person som har hand om de praktiska frågorna kring dödsboet.

3.2 Bouppteckning

Inom tre månader från den avlidnes bortgång ska en bouppteckning över den avlidnes tillgångar och skulder upprättas (20 kap. 1 § ärvdabalken). Landskapsregeringen bör så snart ett ärende inkommit utse en bouppteckningsman som upprättar en bouppteckning (kan vara samma person som utses till förvaltare). Landskapet ska antecknas som rättsinnehavare i bouppteckningen. En behörig tjänsteman från landskapsregeringen närvarar vid bouppteckningen och landskapet antecknar denna för kännedom.

3.3 Skulder

Eventuella skulder som uppdagas vid bouppteckningen ska betalas ur dödsboets tillgångar i enlighet med bestämmelserna i 21 kap. ärvdabalken. Boutredningsskulden betalas före övriga skulder i den ordning som de förfaller till betalning. Enligt 21 kap. 2 § ärvdabalken ansvarar inte delägarna för den avlidnes skulder, förutsatt att bouppteckningen skett på ett korrekt sätt inom den angivna tiden (tre månader från den avlidnes bortgång).

3.4 Egendom som finns utanför landskapet

Fast egendom eller därmed jämförbar annan egendom, som landskapet har fått i arv, som finns utanför landskapet och som inte behövs för att täcka boets skulder ska överlåtas till staten.

3.5 Internt yttrande

När det ingår mer värdefull egendom i ett dödsbo begär landskapsregeringen ett internt yttrande från byråer eller enheter med sakkunskap om miljö, kultur, skogsbruk, fastigheter som ska bedöma om det finns *särskilda skäl* till att egendomen bör stanna kvar i landskapets ägo, till exempel i fråga om naturskyddsområden.

3.6 Anhållan om att få egendomen

Eventuella närstående och den kommun där arvlåtaren sist var bosatt ska informeras om att egendomen tillfallit landskapsregeringen. När det gäller fast egendom ska det dessutom göras en anmälan till den kommun där egendomen finns. För att egendom ska kunna överlåtas till någon som stått den avlidne nära eller till en kommun krävs det att de berörda parterna anhåller om detta. En anhållan ska lämnas in till landskapsregeringen inom ett år från arvlåtarens död. Även senare ansökningar kan beaktas om de kommer in till landskapsregeringen innan ärendet har avgjorts.

Den som anser sig ha stått arvlåtaren nära och vill anhålla om att få egendomen kan sända en fritt formulerad skriftlig anhållan till landskapsregeringen. Även den förvaltare av dödsboet som utsetts av landskapsregeringen uppmanas att informera personer som kan komma i fråga om möjligheten att anhålla om att få egendomen eller en del av den.

De ansökningar som inkommer ska registreras.

3.7 Inhämtande av lagtingets samtycke

I det fall landskapsregeringen avser överlåta fast egendom som kommit i landskapsregeringens besittning genom arv, behöver i vissa fall lagtingets samtycke inhämtas för överlåtelsen. Enligt 24 § landskapslagen om landskapets finansförvaltning får *beslut om överlåtelse av fast egendom som tillhör landskapet fattas utan att lagtinget gett sitt samtycke om överlåtelsen anses vara av ringa betydelse och sker som ett led i en plan eller process som regleras i någon annan lag. Landskapsregeringen fattar beslut enligt denna paragraf om det inte gäller egendom som överförs i landskapets fastighetsverks besittning.*

Vad som enligt paragrafen anses utgöra *överlåtelse av fast egendom av ringa betydelse* avgörs från fall till fall. I framställningen (FR 21/2009–2010) till landskapslagen står följande om överlåtelse av fast egendom:

Överlåtelse av äganderätten till landskapets fasta egendom kan ske genom försäljning, gåva eller byte. Överlåtelse av landskapets fastigheter ska enligt de principer för överlåtelse av landskapets fastigheter som antogs genom landskapets budget för 2004 godkännas av lagtinget innan landskapsregeringen kan verkställa överlåtelsen. Enligt förslaget ska detta vara huvudregeln även i fortsättningen. Det finns emellertid situationer där landskapsregeringen bör kunna överlåta även fast egendom utan att ärendet först har behandlats i lagtinget. Det som avses är exempelvis markbyten som sker vid vägbyggen där det ofta är fråga om små områden med lågt värde. En annan situation är när det gäller inlösen av tillandning, som ju är en process som regleras strikt i annan lagstiftning och där lagtinget inte har någon verklig beslutanderätt. Enligt förslaget ska inte lagtingets godkännande krävas i sådana fall där överlåtelsen är av ringa betydelse och ingår i en plan eller process som regleras med stöd av någon annan lagstiftning. Överlåtelser som anses vara av större betydelse ska således godkännas av lagtinget trots att de ingår i exempelvis en vägplan. Det kan exempelvis röra sig om fast egendom som är värdefull ur naturskyddssynpunkt eller är kulturhistoriskt värdefull.

I det fall det finns flera fastigheter i ett dödsbo ska lagtingets samtycke till överlåtelsen inhämtas för samtliga fastigheter. Det är fortfarande landskapsregeringen som beslutar vad som sker med egendomen, lagtinget ger endast en fullmakt för landskapsregeringen att besluta.

När det gäller överlåtelse av lös egendom fastställs följande i 25 § landskapslagen om landskapets finansförvaltning: *Aktier, andelsbevis eller andra värdepapper som förvärvats med stöd av lagtingets uttryckliga beslut får inte överlåtas utan lagtingets samtycke, om inte överlåtelsen ska anses vara av ringa betydelse. Nyttjanderätten till någon av landskapets fastigheter för tjugo år eller mer får inte överlåtas utan lagtingets samtycke.*

Om inte något annat bestäms i lag eller i budgeten får landskapsregeringen och underställda myndigheter överlåta annan lös egendom som är i deras besittning, förutsatt att överlåtelsen är ekonomiskt motiverad och ändamålsenlig.

I landskapsregeringens framställning (FR 21/2009–2010) specificeras följande angående överlåtelse av lös egendom:

Enligt förslaget ska lagtingets godkännande krävas för överlåtelse av aktier, andelar och andra värdepapper som förvärvats med stöd av lagtingets beslut, om inte överlåtelsen är av ringa betydelse. Det här betyder att till exempel försäljning av aktier i landskapsägda bolag av stort samhällsintresse såsom Kraftnät Åland Ab och Posten Åland Ab är en sak som avgörs av lagtinget. Däremot kan landskapsregeringen eller en underställd myndighet sälja exempelvis en telefonandel utan lagtingets medgivande. Lagtingets godkännande kan ges på olika sätt, exempelvis genom budgetbeslut eller i form av lagstiftning. [...] Vad som avses med ringa betydelse preciseras närmare i landskapsförordning.

Även överlåtelse av nyttjanderätten till någon av landskapets fastigheter för en tid om tjugo år eller mer ska enligt förslaget avgöras av lagtinget. Överlåtelse av nyttjanderätt för viss tid kan ske genom arrende eller hyra. De ovannämnda principerna från 2004 gäller även överlåtelse av nyttjanderätt och förslaget är i enlighet med dessa principer. Normalt sett sker överlåtelsen genom att landskapsregeringen lägger fram ett förslag inom ramen för ett förslag till budget eller tilläggsbudget. När det gäller överlåtelse av nyttjanderätt för kortare tid än tjugo år fattar landskapsregeringen eller en underställd myndighet själv beslut.

För övrigt får landskapets lösa egendom överlåtas av den myndighet som har egendomen i sin besittning. Det gäller alltså även överlåtelse av nyttjanderätt till någon av landskapets fastigheter för kortare tid än tjugo år. Det krav som ställs är att överlåtelsen ska vara ekonomiskt motiverad och ändamålsenlig. Det innebär att de enskilda myndigheterna själva kan fatta beslut om överlåtelse av lös egendom som de har i sin besittning.

3.8 Egendom fördelas

Om fler sökande har begärt av landskapsregeringen att egendomen ska överlåtas till honom eller henne, ska den egendom som överlåts delas mellan sökandena på ett ändamålsenligt och skäligt sätt med beaktande av arten av förhållandet mellan arvlåtaren och sökanden, det ändamål för vilket egendomen används och

arvlåtarens förmodade vilja. Om det inte är ändamålsenligt att dela egendomen, ska den överlåtas till den sökande som på ovannämnda grunder ska sättas i främsta rummet.

Fast egendom får enligt motiven till 24 § landskapslagen om landskapets finansförvaltning överlåtas genom försäljning, gåva eller byte (FR nr 21/2009/2010).

3.9 Ärendet avslutas

Ärendet avslutas när egendomen har fördelats. Antingen genom att skulderna har täckts eller genom att egendomen har överlåtits eller att landskapet väljer att behålla egendomen.

4 Dödsboets egendom

4.1 Fast egendom överlåts till staten

Enligt 63 § i självstyrelselagen ska fast egendom eller därmed jämförbar annan egendom, som landskapet har fått i arv, överlåtas till staten i det fall egendomen finns utanför landskapet och inte behövs för att täcka boets skulder. Dödsbon som tillfaller staten hanteras av Statskontoret, som ska underrättas om ärendet.

I det fall ett dödsbo innehåller fast egendom belägen utanför landskapet ska landskapsregeringen således först överväga huruvida egendomen behöver säljas för att täcka eventuella skulder. Om den fasta egendomen behöver säljas så erhåller inte staten ett eventuellt överskott från försäljningen, utan sådana penningmedel kan landskapsregeringen förvalta i enlighet med principerna i detta beslut.

I det fall fast egendom ska överlåtas till staten i enlighet med 63 § i självstyrelselagen kan landskapsregeringen inte fatta beslut om att överlåta sådan egendom till en närstående eller till en kommun. Ärendet hanteras då av statskontoret som fattar beslut om överlåtelse till närstående eller till den kommun där egendomen finns.

4.2 Egendom överlåts till närstående

Med undantag för fast egendom som eventuellt överlåtits till staten i enlighet med 63 § i självstyrelselagen, ska egendom överlåtas till en person som har stått arvlåtaren särskilt nära, i enlighet med 5 kap. 2 § 1 mom. (ÄB). Exempel på sådana närstående som här avses är sambo, livskamrat eller avlägsen släkting, vän eller granne som haft en särskilt nära relation med arvlåtaren och exempelvis hjälpt arvlåtaren under en längre tid. En sedvanlig relation mellan avlägsna släktingar eller vänner är dock inte en grund för överlåtelse av egendom. Vad som ska anses vara en närstående behöver prövas i varje enskilt fall.

Om det föreligger särskilda skäl till att egendom ska behållas i landskapets ägo, kan egendomen överlåtas till en privatperson bara om denne utöver en nära relation med arvlåtaren kan bevisa att en överlåtelse stämmer överens med arvlåtarens yttersta vilja.

4.3 Egendom behålls av landskapet

Om det föreligger *särskilda skäl* kan egendom behållas i landskapets ägo, i enlighet med 5 kap. 2 § 2 mom. ärvdabalken. För att utreda om särskilda skäl föreligger begär landskapsregeringen ett internt yttrande från byråer eller enheter med sakkunskap om exempelvis miljö, fastigheter, kultur och skogsbruk som gör en bedömning om egendomen bör behållas i landskapets ägo. Som regel förvaltas fast egendom av Landskapets Fastighetsverk.

Särskilda skäl avser i detta fall exempelvis att egendomen omfattar fast egendom som direkt lämpar sig som naturskyddsområden eller som utbytesmark då naturskyddsområden inrättas. Även värdefull lös egendom som lämpar sig för offentliga konstsamlingar eller museer kan i sällsynta fall behållas i landskapets ägo. Värdefulla konstverk och i ett museiperspektiv värdefull egendom införlivas i samlingarna vid Ålands museum och Ålands konsthistoriska museum eller annan lämplig samling.

Om det finns ansevärd/betydande penningtillgångar i ett dödsbo, ska en del av tillgångarna behållas i landskapets ägo. Med betydande penningtillgångar avses att dödsboets totala behållning överstiger 100 000 euro. Landskapet behåller i dessa fall 60 % av den andel som överstiger 100 000 euro. Penningmedel som behålls av landskapet ska först och främst användas för sociala eller kulturella ändamål.

Räkneexempel: Om ett dödsbos penningtillgångar uppgår till 200 000 euro, behåller landskapet 60 % av den summa som överstiger 100 000 euro, dvs $(200\,000 - 100\,000) \times 0,60 = 60\,000$ euro.

I det fall en närstående person har ansökt om att få en del av dödsboets penningtillgångar räknas den summa som överläts till den närstående bort från summan som behålls av landskapet.

Räkneexempel: Om ett dödsbos penningtillgångar uppgår till 200 000 euro, och en närstående har ansökt om att få 20 000 euro, dras 20 000 euro först bort från dödsboets totala penningtillgångar, dvs $200\,000 - 20\,000 = 180\,000$ euro. Landskapet behåller 60 % av den summa som överstiger 100 000 euro, dvs $(180\,000 - 100\,000) \times 0,60 = 48\,000$ euro.

De penningtillgångar som inte behålls i landskapets ägo eller överläts till en närstående överläts till arvlåtarens hemkommun, förutsatt att hemkommunen har ansökt om att tilldelas dödsboets egendom.

4.4 Egendom överläts till kommun

När egendom har tillfallit landskapet ska landskapsregeringen underrätta den kommun där arvlåtaren sist var bosatt om detta. När det gäller fast egendom ska landskapsregeringen dessutom underrätta den kommun där egendomen finns (när det gäller fast egendom utanför Åland bör staten underrättas). Överlåtelse av egendom till en kommun baserar sig inte på behovsprövning, och en kommuns och en privatpersons ansökningar konkurrerar inte med varandra.

All sådan egendom som det inte finns anledning att behålla i landskapets ägo eller förutsättningar för att överlåta till arvlåtarens närstående överlåts till arvlåtarens hemkommun. Fast egendom överlåts dock till den kommun där fastigheten är belägen.⁴ För att överlåta egendomen till kommunen krävs att denne avser använda egendomen till sociala eller kulturella ändamål.

Kommunen får överta egendom för att sälja denna och använda pengarna till de avsedda ändamålen.

4.5 Egendom överlåts till extern part

När det inte är lämpligt eller möjligt att överföra egendomen till någon av de ovanstående kan överlåtelse istället ske till extern part på marknadsmässiga grunder. Överlåtelse av **lös egendom** bör vara ekonomiskt motiverad och ändamålsenlig (25 § landskapslag om landskapets finansförvaltning). Det kan bli fallet t.ex. om en fastighet behöver rensas på lös egendom för att kunna överlåtas och den lösa egendomen således först behöver säljas.

I vissa fall kan även **fast egendom** behöva säljas, t.ex. för att täcka dödsboets skulder eller om ingen vill överta fastigheten. Så långt som möjligt bör dock försäljning undvikas.

Om det ändå behöver göras ska det ske på det sätt som är mest förmånligt för landskapet. Ett öppet auktionsförfarande är det optimala överlåtelseförfarandet för att ta hänsyn till marknadsmässighet i prissättningen. Om försäljning av praktiska skäl ändå sker direkt bör hänsyn tas till marknadsmässiga grunder, att det sker i begränsad skala och av sådant som uppfattas vara av mindre värde.

5 Beslut

Beslut om att egendom ska överlåtas till någon annan eller behållas i landskapets ägo kan fattas tidigast ett år efter dödsfallet. Landskapet bör dock vänta ännu längre innan beslut fattas ifall bouppteckningen inte har färdigställts inom denna tid eller om det är ett så komplicerat ärende att boet inte kunnat redas upp inom ett år. Så snart beslutet har fattats underrättar landskapsregeringen alla sökande (kommun och närstående). Väntetiden finns för att se till att alla eventuella arvingar ska hinna träda fram och ansöka om att få egendom tilldelat sig.

När beslut fattas måste hänsyn tas till lagtingets befogenheter och eventuella beloppsgränser för att avgöra på vilken nivå besluten ska fattas. Se ovan om lagtingets godkännande.

I beslutet ska (förutom när egendomen överlåts till närstående) ändamålen med egendomens användning anges som ett villkor för överlåtelsen. Vid överlåtelse av fastighet upprättas ett gåvobrev som uppfyller de formella krav på överlåtelse av fast egendom. Fast egendom kan överlåtas tillsammans med lös egendom som återfinns på fastighet. Även vid överlåtelse av lös egendom samt penningbelopp bör lämplig

⁴ 5 kap. 2 § 1 mom. ärvdabalken.

dokumentation upprättas. Vid ett auktionsförfarande kan lämplig dokumentation vara en faktura som köparen av egendomen får med sig medan vid överlåtelse av en större penningssumma kan beslutet fungera som lämplig dokumentation.

Beslutet åtföljs av anvisningar om hur det kan överklagas. De som innehar rätt att besvära sig kan överklaga beslutet till högsta förvaltningsdomstolen inom 30 dagar efter att han eller hon fick del av det. Om ingen har överklagat beslutet inom utsatt tid vinner det laga kraft och kan verkställas.

Är det av någon anledning inte möjligt att överlåta hela boet genom ett beslut behöver egendomen istället beslutas om stegvis. Det bör eftersträvas att hela egendomen beslutas om genom ett beslut, eftersom det ofta krävs en fullständig bild av boet för att kunna ta ställning till vad som bör göras med egendomen. Det kan dock finnas omständigheter som gör att egendomen istället behöver beslutas om i etapper, t.ex. om det är svårt att avgöra vad som ska hända med viss egendom. Om det är möjligt att överlåta fastighet(er) under tiden som annat inväntas bör så göras för att minska de löpande kostnaderna i boet. Det behöver dock först stå klart att alla fakturor och skulder kan betalas.

Anvisningar för förhindrande av penningtvätt och finansiering av terrorism

**ANVISNINGAR TILL FASTIGHETSFÖRMEDLINGSRÖRELSER OCH
RÖRELSER SOM FÖRMEDLAR HYRESLÄGENHETER OCH
HYRESLOKALER PÅ ÅLAND**

Dnr: ÅLR 2020/7331

Datum: 24.9.2020

PB 1060, AX-22111 Mariehamn

registrator@regeringen.ax

+358 18 25 000

www.regeringen.ax

Innehållsförteckning

1 Inledning	3
2 Definition av penningtvätt och finansiering av terrorism	3
3 De viktigaste skyldigheterna enligt penningtvättslagen	4
4 Riskfaktorer	4
5 Kunduppgifter	5
5.1 När ska kunden identifieras?.....	6
5.2 Vilka uppgifter ska tas fram om kunden?	6
5.3 Förenklat förfarande för kundkontroll.....	7
5.4 Skärpt förfarande för kundkontroll	8
6 Förmedlingsrörelsernas riskbedömning	8
6.1 Hur ska riskbedömningen utformas?	9
7 Skyldighet att rapportera tvivelaktiga transaktioner	10
7.1 När ska en transaktion avbrytas och rapporteras?	10
7.2 Rapport om tvivelaktiga transaktioner eller misstanke om terrorismfinansiering .	11
7.3 Bevarande av uppgifter om tvivelaktiga transaktioner och tystnadsplikt	12
8 Utbildning	12
9 Uppgifter till landskapsregeringen	13
9.1 Uppgifter som förmedlingsrörelserna ska tillhandahålla.....	13
10 Tillsyn och administrativa påföljder	14
Bilaga 1: Personer i politiskt utsatt ställning	16

1 Inledning

Ålands landskapsregering (nedan landskapsregeringen) ska utöva tillsyn av efterföljandet av lagen om förhindrande av penningtvätt och av finansiering av terrorism ([FFS 444/2017](#), nedan penningtvättslagen) när det gäller förmedlingsrörelser som avses i landskapslagen ([2019:68](#)) om fastighetsmäklarverksamhet. Detta stadgas i 1 § 2 mom. i republikens presidents förordning ([500/2018](#)) om skötseln på Åland av vissa uppgifter enligt lagen om förhindrande av penningtvätt och av finansiering av terrorism.

Syftet med penningtvättslagen är att förhindra penningtvätt och finansiering av terrorism, att främja avslöjande och utredning av sådan verksamhet och att effektivisera spårning och återtagande av brottsvinningen.

Enligt [7 kap. 2 §](#) penningtvättslagen ska fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser som förmedlar hyreslägenheter och hyreslokaler utan ogrundat dröjsmål avgiftsfritt på begäran lämna landskapsregeringen sådana uppgifter och utredningar som är nödvändiga för skötseln av uppgifter som avses i penningtvättslagen eller i bestämmelser och föreskrifter som utfärdats med stöd av den.

Syftet med dessa anvisningar är att gå igenom och förtydliga de krav som penningtvättslagen ställer på fastighetsförmedlingsrörelser och på rörelser som förmedlar hyreslägenheter och hyreslokaler. Anvisningarna kan fungera som stöd i förmedlingsrörelsernas arbete med att förhindra penningtvätt och finansiering av terrorism. Det är dock alltid upp till förmedlingsrörelserna själva att säkerställa att skyldigheterna enligt lag uppfylls. **Notera även att förmedlingsrörelser enligt 9 kap. 1 § 3 mom. penningtvättslagen måste utforma egna anvisningar om hur penningtvättslagen ska tillämpas i den egna verksamheten.**

2 Definition av penningtvätt och finansiering av terrorism

Med penningtvätt avses åtgärder genom vilka man strävar efter att maskera eller dölja den förvärvade tillgångens ursprung. Penningtvätten föregås av ett så kallat förbrott som den egendom som ska tvättas kommer ifrån. Vid penningtvätt riktas misstankarna alltså mot *tillgångarnas ursprung*. Pengarna som ska tvättas kan härröra från vilket brott som helst. I Finland härstammar största delen av pengarna från egendomsbrott, ekonomisk brottslighet eller narkotikabrott. Föremålet för penningtvätten kan vara egendom som förvärvats genom brott, vinning av brott och egendom som kommit i stället för sådan egendom eller vinning.

Typiskt för penningtvätt är att egendomen ändrar form, vilket gör det svårare att upptäcka det olagliga ursprunget. När penningtvätten har lyckats ser egendomen ut att ha förvärvats lagligt. Man kan göra sig skyldig till penningtvätt om man tar emot, använder, omvandlar, överlåter, överför, förmedlar eller innehar egendom som förvärvats genom brott för att bereda sig själv eller någon annan vinning eller för att dölja eller maskera egendomens olagliga ursprung.

Penningtvätt är straffbart enligt 32 kap. 6–10 § i [strafflagen](#) (FFS 39/1889).

Med finansiering av terrorism avses verksamhet där man tillhandahåller eller samlar in tillgångar för att finansiera genomförandet av terrordåd. Vid finansiering av terrorism riktas misstankarna mot *tillgångarnas användningsändamål*. Tillgångar som används för att finansiera terrorism kan också härstamma från lagliga källor. Enligt strafflagen gör man sig skyldig till finansiering av terrorism om man direkt eller indirekt tillhandahåller eller samlar in tillgångar för att finansiera, eller med vetskap om att de ska användas till att finansiera, sådana terrordåd som definieras i lagen.

Finansiering av terrorism är straffbart enligt 34 a kap. 5 § och 5 a § i strafflagen.

3 De viktigaste skyldigheterna enligt penningtvättslagen

- Identifiera och bedöm riskerna för penningtvätt och finansiering av terrorism i den egna verksamheten. ([2 kap. 3 § penningtvättslagen](#))
- Känn dina kunder och deras verksamhet. ([3 kap. penningtvättslagen](#))
- Följ upp kundernas verksamhet. ([3 kap. penningtvättslagen](#))
- Anmäl tvivelaktiga transaktioner till Centralen för utredning av penningtvätt. ([4 kap. penningtvättslagen](#))
- Ta fram anvisningar och ordna utbildning för de anställda så att de kan vidta de åtgärder som lagen kräver. ([9 kap. 1 § penningtvättslagen](#))

4 Riskfaktorer

Fastighetsförmedling och förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler kan i princip anses vara en riskfylld bransch i fråga om penningtvätt och finansiering av terrorism¹. Affärsverksamhet med enskilda transaktioner som uppgår till stora belopp, företag och andra sammanslutningar som kunder samt kundmedelskonton är förknippade med avsevärd risk för penningtvätt. Den snabba teknologiska utvecklingen inklusive den elektroniska ärendehanteringens har på ett väsentligt sätt ökat riskerna för penningtvätt och terrorismfinansiering i samband med förmedlingsrörelser.

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

Förmedlingsrörelser kan på många sätt påverka sin risk för penningtvätt och terrorismfinansiering samt hur lockande både branschen och det enskilda bolaget är som potentiellt objekt för penningtvätt och terrorismfinansiering. Förutsättningarna för en effektiv och ändamålsenlig bekämpning av penningtvätt och terrorismfinansiering utgår från att man analyserar och förstår riskerna. Regionförvaltningsverket i Södra Finland har listat följande exempel på risk- och sårbarhetsfaktorer som fastighetsförmedlingsrörelser kan utsättas för:

Identifieringsrisker:

¹ [Regionförvaltningsverkets sektorspecifika bilaga för fastighetsförmedlingsrörelser.](#)

- Uppgifterna som kunden ger är inte i linje med kunduppgifterna, kundprofilen (investerarkund, köp av bostad för eget bruk m.m.) eller beteendet
- Kunden försöker använda felaktiga eller förfalskade identifikationshandlingar (t.ex. identitetsstöld)
- Handlingarna och utredningarna som behövs för att känna kunden är bristfälliga

Transaktionsrisker:

- Kunden vill att pengarna ska återbetalas till ett annat konto än det från vilket de är betalade till förmedlingsrörelsens kundmedelskonto
- Personer utan anknytning till kundförhållandet gör transaktioner för kunden
- Köpesumman betalas helt eller delvis av någon annan än den som köper bostaden eller köpesumman betalas från en annan persons konto än köparen

Beteenderisker:

- Kunden gör flera fastighets- och/eller bostadsköp under en kort tid
- Kunden säljer snabbt vidare ett objekt som den precis har köpt, ofta med förlust
- Objektet som ska köpas eller är till salu är inte i linje med kundens ekonomiska situation
- Betydande investeringar i ett objekt som vanligen är mindre intressant
- Kunden är inte intresserad av att se objektet som ska köpas eller få information om det
- Kunden håller på att som första bostad köpa ett synnerligen värdefullt objekt men behöver inte ta lån för att kunna betala köpesumman
- Köpet görs till betydande över- eller underpris

Geografiska risker:

- Kunden eller kundens verksamhet har kontakt med stater och områden med olika geografiska risker
- Kunden strävar efter att betala hela eller delar av köpesumman kontant eller från ett kreditinstitut som inte har verksamhet i Finland

Risker med personer i politiskt utsatt ställning:

- Kunden, kundens närstående eller medarbetare är en person i politiskt utsatt ställning (se bilaga 1)

Risker kring ägandestruktur:

- Det finns oklarheter i kundens verksamhet eller ägandestruktur / eller att dessa inte enkelt kan kartläggas
- Kunden strävar efter krångliga ägande- eller uppdragsrelationer
- Kunden har ofta ändrade kontaktuppgifter eller ändringar i företagsledningen
- Generella risker kan också vara att förmedlingsrörelsen har för små eller feldimensionerade personalresurser eller att de anställda inte har fått tillräcklig utbildning om hur man ska iakta penningtvättslagen och bestämmelser som är utfärdade med stöd av den.

5 Kunduppgifter

5.1 När ska kunden identifieras?

Förmedlingsrörelser har fortlöpande att göra med frågor som gäller förmögenhet. I och med verksamhetens art samt kompetent personal har förmedlingsrörelser särskilda förutsättningar att lägga märke till uppdrag som är tvivelaktiga och avviker från det normala. Eftersom det inom förmedlingsverksamhet blir allt vanligare med identifiering på distans poängteras dessutom förfarandena i samband med att känna kunden.

En kund eller kundens företrädare ska alltid identifieras och identifieringsskyldigheten ska fullgöras separat för varje uppdragsgivare före etablerandet av kundrelationen eller transaktionen ([penningtvättslagen 3 kap. 2 §](#)). Kunden eller kundens företrädare ska identifieras också om man misstänker att uppgifterna som man tidigare har fått om kundens identitet inte är tillförlitliga eller tillräckliga. Det kan t.ex. handla om att man misstänker identitetsstöld eller förfalskad resehandling.

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

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

Ett normalt förfarande för kundkontroll kan ses som utgångsläget i förmedlingsrörelsernas verksamhet. Enskilda kunder eller uppdrag kan dock vara förknippade med faktorer som gör att det är skäl att följa ett skärpt förfarande för kundkontroll (mera om detta nedan). Bedömningen av vilket förfarande som ska tillämpas görs alltid enligt fastighetsförmedlingens egen riskbedömning samt enligt penningtvättslagen.

5.2 Vilka uppgifter ska tas fram om kunden?

Penningtvättslagen förpliktigar förmedlingsrörelser att inhämta uppgifter om sina kunder för att känna och följa upp dem. I penningtvättslagen finns dessutom bestämmelser om förmedlingsrörelser utredningsskyldighet när det gäller att upptäcka tvivelaktiga transaktioner.

Följande uppgifter är nödvändiga när kundrelationer etableras och medan de upprätthålls ([penningtvättslagen 3 kap. 3 §](#)):

- Kundens eventuella företrädares namn, adress och personbeteckning (om personbeteckning saknas: födelsedatum och nationalitet)
- De verkliga förmånstagarnas namn, personbeteckning och nationalitet
- Kännedom om kundens verksamhet och/eller affärsverksamhetens art och omfattning
- Kännedom om ifall kunden är en person i politiskt utsatt ställning, en sådan persons familjemedlem eller nära medarbetare (se bilaga 1)

- Kännedom om ifall kunden är upptagen på den internationella sanktionslistan eller den nationella frysningslistan²

Vid behov ska förmedlingsrörelserna dessutom ta reda på:

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

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

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

5.3 Förenklat förfarande för kundkontroll

Fastighetsförmedlingsrörelser kan tillämpa förenklade åtgärder för kundkontroll om de utifrån sin riskbedömning bedömer att ett kundförhållande eller en enskild transaktion är förenad med låg risk för penningtvätt och finansiering av terrorism. **I regel kan förenklat förfarande för kundkontroll inte tillämpas på förmedlingsrörelser.** Ibland kan dock användningen av förenklat förfarande motiveras i riskbedömningen för exempelvis förmedlare av hyreslägenheter och hyreslokaler.

Vid förenklat förfarande kan fastighetsförmedlingsrörelser fullgöra följande skyldigheter i 3 kapitlet i penningtvättslagen på ett förenklat sätt:

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

Den förenklade kundkontrollen tillåter dock inte att bestämmelserna inte följs. De förenklade åtgärderna kan exempelvis gälla mängden eller källorna för kunduppgifter eller tidpunkten för konstaterandet av kundens identitet. Det väsentliga är att de förenklade åtgärderna kan motiveras i fastighetsförmedlingsrörelsens egen riskbedömning (se kapitel 6 i denna anvisning för mera information gällande förmedlingsrörelsers riskbedömning).

Fastighetsförmedlingsrörelser måste ordna med tillräcklig uppföljning av kundförhållandet för att kunna upptäcka avvikande och ovanliga transaktioner.

Förenklat förfarande för kundkontroll beskrivs i penningtvättslagen [3 kap. 8 §](#).

² [Utrikesministeriet, sanktioner enligt land.](#)

5.4 Skärpt förfarande för kundkontroll

I vissa fall förutsätter penningtvättslagen speciellt grundliga förfaranden för att identifiera kunden och kontrollera identiteten. Om fastighetsförmedlingsrörelsen utifrån sin 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 ska ett skärpt förfarande för kundkontroll tillämpas.

Skärpt kundkontroll förutsätter mera omfattande utredningar och dokumentation om kundens verksamhet och användning av tjänsterna än normalt. Förmedlingsrörelser ska säkerställa att kundrelationen inte inkluderar penningtvätt eller finansiering av terrorism. Skärpta identifieringsåtgärder kan exempelvis vidtas så att man ägnar särskild uppmärksamhet åt att styrka identiteten, utreder transaktionernas bakgrund och syfte på ett mera omfattande sätt eller effektivare följer upp kundrelationen. Kundrelationerna med skärpt kundkontroll ska dessutom beaktas i den fortlöpande uppföljningen.

Förmedlingsrörelser **ska** tillämpa skärpt förfarande för kundkontroll om:

- Kundförhållandet eller en enskild transaktion är förenad med högre risk för penningtvätt och/eller terrorismfinansiering än vanligt
- Kunden eller transaktionen har beröringspunkter med en stat vars system för förhindrande och utredning av penningtvätt och finansiering av terrorism inte uppfyller de internationella förpliktelserna
- Kunden är en politiskt utsatt person (se bilaga 1)
- Kunden använder identifiering på distans

Förmedlingsrörelser ska dessutom säkerställa att kunden inte är upptagen på den internationella sanktionslistan eller den nationella frysningslistan.

Förfarandet för skärpt kundkontroll beskrivs utförligare i [3 kap. 10–13 §](#) penningtvättslagen.

6 Förmedlingsrörelsernas riskbedömning

En viktig aspekt med penningtvättslagen är att förmedlingsrörelser själva identifierar, bedömer och förstår de risker för penningtvätt och finansiering av terrorism som de utsätts för i den egna verksamheten. Därför ska fastighetsförmedlingsrörelserna enligt penningtvättslagen [2 kap. 3 §](#) göra egna riskbedömningar som inlämnas till landskapsregeringen. Riskbedömningen ska uppdateras regelbundet och lämnas in till landskapsregeringen vartannat år.

Vid utarbetningen av riskbedömningen ska fastighetsförmedlingsrörelser beakta den egna verksamhetens art, storlek och omfattning. Riskbedömningen hjälper förmedlingsrörelserna att planera verksamhetsprinciper, förfaranden och kontroll så att de står i rätt proportion till risker som verksamheten är utsatt för. Samtidigt kan riskbedömningen fungera som motivering för tillsynsmyndigheten om varför fastighetsrörelsen i enskilda fall kommit fram till förenklad eller skärpt kundkontroll.

Om fastighetsförmedlingsrörelsen 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.

6.1 Hur ska riskbedömningen utformas?

Följande delar ska utgöra grunden i fastighetsförmedlingsrörelsens riskbedömning i samband med penningtvätt eller finansiering av terrorism.

1. Identifiera hotfaktorer och sårbarheter i den egna verksamheten i anknytning till penningtvätt och finansiering av terrorism.

- Lista faktorer som fastighetsförmedlingsrörelsen har lagt märke till
- Exempelvis följande hotfaktorer: *bransch, kunder, produkter och tjänster, verksamhetsområde (geografiskt), transaktioner, distributionskanaler och nya teknologier*
- Exempelvis följande sårbarheter: *brist på resurser, verksamhetsmodeller/praxis, system och kontroll*

2. Planera och genomföra metoderna att bekämpa identifierade hotfaktorer och korrigera sårbarheter.

- Syftet med metoderna är att påverka så att observerade risker inte realiserar eller att skadorna orsakade av att riskerna realiserar kan minimeras
- Exempelvis följande processer kan ses över: *kundidentifiering, bevarande av uppgifter (systemstöd), fortlöpande uppföljning, praxis i samband med riskhantering, intern kontroll, utbildning av anställda*

3. Bedöm den kvarstående risken.

- Slutresultatet av riskbedömningen, den kvarstående risken för penningtvätt och finansiering av terrorism trots hanteringsmetoderna
- I bedömningen är det skäl att beskriva slutledningskedjan 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

4. Godkänn riskbedömningen hos företagsledningen.

5. Se till att riskbedömningen uppdateras vartannat år och att hanteringsmetodernas effektivitet och aktualitet med hänsyn till identifierade risker utvärderas i samband med uppdateringarna.

- Riskbedömningen bör uppdateras kontinuerligt och hållas aktuell, åtminstone vartannat år
- Även riskhanteringsmetoderna ska uppdateras kontinuerligt

Länkar som förutom denna anvisning kan fungera som stöd när riskbedömningen utarbetas:

[Regionförvaltningsverket](#)

[Polisen](#)

[FATF utvärderingsrapport om Finland](#)

[FATF:s hemsida](#)

[Finansinspektionen](#)

[Finansministeriet](#)

[Finansinspektionens instruktionsfilm för riskbedömning \(Sverige\)](#)

7 Skyldighet att rapportera tvivelaktiga transaktioner

7.1 När ska en transaktion avbrytas och rapporteras?

Förmedlingsrörelser är skyldiga att uppmärksamma tvivelaktiga transaktioner (kap. 4 penningtvättslagen). Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt transaktioner som till sin struktur eller storlek avviker från det normala. Det samma gäller om transaktionerna inte har något uppenbart ekonomiskt syfte eller inte är förenliga med fastighetsförmedlingens erfarenheter av eller uppgifter om kunden. Vid behov ska ursprunget till medlen som ingår i transaktionen utredas (3 kap. 4 § 3 mom. penningtvättslagen).

Efter att förmedlingsrörelsen upptäckt en tvivelaktig transaktion och fullgjort sin utredningsskyldighet ska förmedlingsrörelsen utan dröjsmål informera centralen för utredning av penningtvätt om den tvivelaktiga transaktionen eller om misstanke om terrorismfinansiering. Tvivelaktiga transaktioner ska rapporteras oavsett om en kundrelation har etablerats eller avböjts och om transaktionen har utförts, avbrutits eller avböjts. Se avsnittet nedan för närmare anvisningar om förfarandet vid rapporteringen.

I följande situationer finns det skäl att vara noggrannare än vanligt:

- Det finns oklarheter i kundens verksamhet eller ägandestrukturer eller om strukturerna inte enkelt kan klarläggas
- Kunden gör transaktioner som är ekonomiskt olönsamma eller på annat sätt irrationella
- Kunden strävar efter krångliga ägande- eller uppdragsrelationer
- Kundens representant byts utan att man förevisat handlingar i samband med ärendet
- Kunden ändrar ofta sina kontaktuppgifter eller gör ändringar i företagsledningen
- Kunden betar sig på något annat sätt som verkar misstänkt
- Köpet görs till betydande över- eller underpris
- Köparen är inte intresserad av att se objektet som ska köpas eller att få information om det
- Köparen av en första bostad håller på att köpa ett synnerligen värdefullt objekt men behöver inte lån för att kunna betala köpesumman
- Det är uppenbart att köpesumman för det förmedlade objektet inte över huvud taget står i proportion till köparens förmögenhetssituation
- Köparen strävar efter att betala hela eller stora delar av köpesumman kontant eller från ett kreditinstitut som inte har verksamhet i Finland
- Köpesumman betalas helt eller delvis av någon annan än den som köper bostaden eller köpesumman betalas från en annan persons konto än köparens

- Betydande investeringar i ett objekt som vanligen är mindre intressant
- Objektet säljs snart efter köpet utan förståelig grund eller köpet är i övrigt präglad av omotiverad brådska

Det kan emellertid finnas en motiverad förklaring till transaktionsavvikelse och därför ska förmedlingsrörelserna i första hand sträva efter att inhämta mera utredningar om transaktionerna. Om transaktionen även efter inhämtade tilläggsutredningar verkar tvivelaktig eller man inte får någon förklaring, ska förmedlingsrörelsen rapportera centralen för utredning av penningtvätt.

Enligt 4 kap. 5 § penningtvättslagen ska fastighetsförmedlingsrörelsen avbryta en transaktion för ytterligare utredningar om transaktionen är tvivelaktig eller om det finns misstanke om att medel som ingår i transaktionen används för finansiering av terrorism eller för straffbart försök till detta. Alternativt kan fastighetsförmedlingsrörelsen vägra att utföra transaktionen. Ibland kan transaktionen inte avbrytas eller så skulle det bli svårare att ta reda på transaktionens verkliga förmånstagare om den avbröts. I sådana fall får fastighetsförmedlingsrörelsen slutföra transaktionen.

7.2 Rapport om tvivelaktiga transaktioner eller misstanke om terrorismfinansiering

Efter att ha upptäckt en tvivelaktig transaktion och fullgjort sin utredningsskyldighet ska förmedlingsrörelsen utan dröjsmål informera centralen för utredning av penningtvätt om den tvivelaktiga transaktionen eller misstanke om terrorismfinansiering. Tvivelaktiga transaktioner rapporteras vanligtvis elektroniskt till centralen. Anvisningar finns på centralens hemsida:

https://www.poliisi.fi/brott/centralen_for_utredning_av_penningtvatt/hur_du_rapporterar_om_peningtvatt.

Rapporten görs då

- en tvivelaktig transaktion har utförts,
- en avbruten transaktion är tvivelaktig även efter utredningarna,
- en transaktion har förvägrats,
- en omständighet avslöjas i efterhand som gör transaktionen tvivelaktig.

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.

Fastighetsförmedlingsrörelser ska avgiftsfritt ge centralen för utredning av penningtvätt alla uppgifter och handlingar som är nödvändiga för att utreda misstankarna.

Fastighetsförmedlingsrörelser ska inom en rimlig tid som centralen för utredning av penningtvätt anger svara på en uppgiftsbegäran från centralen.

7.3 Bevarande av uppgifter om tvivelaktiga transaktioner och tystnadsplikt

Fastighetsförmedlingsrörelser ska i fem år bevara de nödvändiga uppgifter som inhämtats för fullgörande av rapporteringsskyldigheten och handlingarna i anslutning till dessa uppgifter. Sådana uppgifter är exempelvis uppgifter som hänför sig till kundkontroll och uppgifter som inhämtats när rörelsen fullgjort sin utredningsskyldighet.

Uppgifterna och handlingarna som inhämtats för rapporteringen av tvivelaktiga transaktioner ska hållas åtskilda från kundregistret (eller från motsvarande system) och de får inte användas för andra ändamål än dem som anges i penningtvättslagen.

Uppgifterna och handlingarna ska avföras inom fem år från det att kundförhållandet har upphört eller den tvivelaktiga transaktionen har slutförts, om de inte fortfarande behöver bevaras för brottsutredning eller en anhängig rättegång eller för att trygga fastighetsförmedlingsrörelsen eller dess anställdas rättigheter. Behovet av att fortsatt bevara uppgifterna och handlingarna ska granskas senast tre år efter den senaste granskningen. En anteckning ska göras om granskningen och dess tidpunkt.

De registrerade, d.v.s. fastighetsförmedlingsrörelsens kunder, har inte rätt till insyn i de uppgifter och handlingar som inhämtats för fullgörande av rapporteringsskyldigheten eller för fullgörande av utredningsskyldigheten.

Fastighetsförmedlingsrörelser får inte för den som misstanken gäller eller för någon annan röja rapportering av en tvivelaktig transaktion eller utredning som har med saken att göra. En förmedlingsrörelse får dock informera om rapportering till den som fått koncession av Finansinspektionen, exempelvis en bank, ett kreditinstitut eller ett försäkringsbolag som medverkar i den transaktion som rapporten avser.

8 Utbildning

Penningtvättslagens [9 kap. 1 §](#) innehåller bestämmelser om utbildning och skydd för anställda samt om anvisningar som är lämpliga för fastighetsförmedlingsrörelsens verksamhet.

Fastighetsförmedlingsrörelsen ska utarbeta för sin verksamhet lämpliga anvisningar om förfaranden för kundkontroll och, i anslutning till förhindrande av penningtvätt och av finansiering av terrorism, anvisningar om inhämtande av uppgifter om kunderna, fortlöpande övervakning och utredningsskyldighet samt fullgörande av rapporteringsskyldigheten.

Denna anvisning som Ålands landskapsregering har sammanställt kan användas när fastighetsförmedlingsrörelser utformar sina egna anvisningar, men varje förmedlingsrörelse måste utifrån sin egen riskbedömning välja vilka förfaranden som ska tillämpas för att fullgöra skyldigheterna enligt lagen.

Fastighetsförmedlingsrörelsen ska se till att medarbetarna får utbildning för att säkerställa att penningtvättslagen och de bestämmelser som är utfärdade med stöd av den följs. Om rörelsen hör till en koncern eller en annan finansiell sammanslutning ska den dessutom iakttä koncernens eller

sammanslutningens interna förfaranden och anvisningar för att säkerställa att penningtvättslagen och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den iakttas.

Fastighetsförmedlingsrörelsen ska dessutom vidta åtgärder för att skydda de anställda som lämnar rapporter till centralen för utredning av penningtvätt.

9 Uppgifter till landskapsregeringen

Landskapsregeringen samarbetar med andra myndigheter, exempelvis Regionförvaltningsverket och Finansministeriet, för att förhindra penningtvätt och finansiering av terrorism. Europarådet och Arbetsgruppen för finansiella åtgärder (FATF) följer regelbundet upp tillsynen av förmedlingsrörelser på Åland.

För att landskapsregeringen ska kunna utforma egna riktlinjer och anvisningar, stöda det internationella arbetet av förhindrandet av penningtvätt och terrorism samt bidra med information och stöd till fastighetsförmedlingsrörelserna på Åland, behöver landskapsregeringen kontinuerligt få information av förmedlingsrörelserna angående deras verksamhet.

9.1 Uppgifter som förmedlingsrörelserna ska tillhandahålla

Fastighetsförmedlingsrörelserna ska **årligen** fylla i ett elektroniskt formulär på landskapsregeringens hemsida med information om föregående års verksamhet.

Landskapsregeringen skickar ut en påminnelse till fastighetsförmedlingsrörelserna per brev eller e-post.

Landskapsregeringen begär i huvudsak följande uppgifter från förmedlingsrörelserna:

- fastighetsförmedlingens riskbedömning eller uppdaterade riskbedömning,
- kort redogörelse gällande arbetet med förhindrande av penningtvätt och finansiering av terrorism under det gångna verksamhetsåret,
- rörelsens omsättning under verksamhetsåret (per den 31.12),
- hur många verksamhetsställen rörelsen har på Åland/utanför Åland,
- hur många kunder med finländsk personbeteckning rörelsen hade under verksamhetsåret (fysiska personer),
- hur många finländska kunder (juridiska personer) rörelsen hade under senaste verksamhetsår (med detta avses juridiska personer som är införda i handelsregistret, stiftelseregistret eller föreningsregistret i Finland),
- hur många kunder utan finländsk personbeteckning rörelsen hade under senaste verksamhetsår (fysiska personer),
- hur många utländska kunder (juridiska personer) rörelsen hade under senaste verksamhetsår (med detta avses juridiska personer som är införda i handelsregistret, stiftelseregistret eller föreningsregistret i Finland),
- hur många kunder i politiskt utsatt ställning rörelsen hade under senaste verksamhetsår.

Landskapsregeringen kan även under andra tider på året utkräva andra uppgifter av fastighetsförmedlingsrörelserna som är nödvändiga för att utöva tillsyn enligt penningtvättslagen ([7 kap. 2 § penningtvättslagen](#)).

10 Tillsyn och administrativa påföljder

Landskapsregeringen övervakar att förmedlingsrörelserna på Åland följer penningtvättslagen och de bestämmelser och föreskrifter som utfärdats med stöd av den. Bestämmelser om tillsyn och administrativa påföljder finns i [kapitel 7 och 8](#) i penningtvättslagen.

Landskapsregeringen har trots sekretessbestämmelserna rätt att avgiftsfritt få de begärda uppgifter och utredningar som är nödvändiga för skötseln av de tillsynsuppgifter som avses i penningtvättslagen eller i bestämmelser och föreskrifter som utfärdats med stöd av den. Landskapsregeringen kan dessutom göra inspektioner på förmedlingsrörelsernas driftställen.

Om det finns brister i hur en förmedlingsrörelse följer penningtvättslagen och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den kan landskapsregeringen med stöd av penningtvättslagen ingripa i verksamheten på olika sätt.

Landskapsregeringen kan genom förbud och rättelseuppmaning ingripa i en förmedlingsrörelses planerade eller genomförda beslut, åtgärder eller förfaranden om dessa står i konflikt med skyldigheterna enligt penningtvättslagen. I sista hand är det också möjligt att för viss tid förbjuda en person att höra till en förmedlingsrörelses ledning.

En förmedlingsrörelse kan påföras en ordningsavgift om de uppsåtligen eller av oaktsamhet försummar eller bryter mot skyldigheten att

- 1) utföra kundkontroll eller specificera och bedöma riskerna för penningtvätt och finansiering av terrorism,
- 2) identifiera sina kunder och kontrollera deras identitet,
- 3) bevara uppgifterna om kundkontroll,
- 4) inhämta uppgifter om kunder, fortlöpande följa kundförhållanden och utreda kundtransaktioner som avviker från det normala,
- 5) identifiera verkliga förmånstagare,
- 6) vidta skärpta åtgärder för kundkontroll,
- 7) identifiera kunden när denne inte är närvarande vid identifieringen och identitetskontrollen,
- 8) skapa och iaktta riskbaserade förfaranden för att bedöma huruvida en kund är en person i politiskt utsatt ställning eller en sådan persons familjemedlem eller medarbetare,
- 9) iaktta skärpta förfaranden för kundkontroll i fråga om högriskstater utanför Europeiska ekonomiska samarbetsområdet,
- 10) rapportera tvivelaktiga transaktioner till centralen för utredning av penningtvätt,
- 11) skapa rutiner för rapportering av misstanke om överträdelser,
- 12) ordna utbildning och skydd för de anställda eller att utarbeta anvisningar.

Landskapsregeringen kan påföra förmedlingsrörelserna en påföljdsavgift om de uppsåtligt eller av oaktsamhet allvarligt, upprepade gånger eller systematiskt bryter mot eller försummar ovan nämnda skyldigheter. Påföljdsavgiften är i regel högre än ordningsavgiften.

Landskapsregeringen kan också meddela förmedlingsrörelserna en offentlig varning om de handlar i strid med andra bestämmelser än bestämmelserna som rör ordnings- och påföljdsavgift i penningtvättslagen eller i strid med andra föreskrifter som har utfärdats med stöd av lagen. Offentlig varning kan meddelas under förutsättning att ärendet som helhet betraktat inte ger anledning till strängare åtgärder. Alla beslut om administrativa påföljder som meddelats med stöd av penningtvättslagen offentliggörs.

Bilaga 1: Personer i politiskt utsatt ställning

I penningtvättslagens 3 kap. 13 § föreskrivs om skärpta åtgärder för kundkontroll i fråga om personer i politiskt utsatt ställning. Enligt bestämmelsen ska fastighetsförmedlingsrörelserna ha lämpliga på riskbaserad bedömning grundade förfaranden för att konstatera om en kund eller kundens verkliga förmånstagare är eller har varit en person i politiskt utsatt ställning (PEP, politically exposed person) eller en sådan persons familjemedlem eller medarbetare.

Bakgrunden till kravet på skärpta åtgärder för kundkontroll i fråga om personer i politiskt utsatt ställning är det internationella antikorrupsionsarbetet. Att ha en betydande position och betydande inflytande är förenat med en risk för att detta missbrukas. Inflytelserika personer har således en större risk att bli delaktiga i korrupsionsbrott.

Fastighetsförmedlingsrörelser kan själva välja hur de ska utreda kundens PEP-status. För att avgöra kundens PEP-status kan man exempelvis fråga direkt vad kundens yrke är. Dessutom kan man använda sig av information från olika medier, kommersiella databaser och databaser som olika stater kan ha. Man ska särskilt ge akt på att informationskällan är trovärdig och tillförlitlig. Åtgärderna som vidtas för att avgöra PEP-status ska avspegla den aktuella risksituationen. Åtgärderna för att avgöra kundens PEP-status ska dokumenteras exempelvis genom att man antecknar det i kunduppgifterna.

Personer i politiskt utsatt ställning är personer som har anförtrotts betydande offentlig makt. I penningtvättslagen 1 kap. 4 § 11–13 punkten avses följande med en person i politiskt utsatt ställning:

11)

- a) statschef, regeringschef, minister, vice minister eller biträdande minister,
- b) parlamentsledamot,
- c) medlem av politiska partiers styrelser,
- d) ledamot i en av de högsta domstolarna, i en konstitutionell domstol eller i ett motsvarande rättsorgan vars beslut endast undantagsvis kan överklagas,
- e) ledamot i det högsta beslutande organ som granskar skötseln av en stats finanser och som motsvaras av revisionsrätten eller av statens revisionsverk,
- f) ledamot i direktionen för en centralbank,
- g) ambassadör eller chargé d'affaires,
- h) minst sådan officer som hör till generalitetet i försvarsmakten,
- i) medlem av ett förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan i ett företag som är helt statsägt, eller
- j) direktör, biträdande direktörer eller styrelseledamot i en internationell sammanslutning,

12)

familjemedlem till en person i politiskt utsatt ställning hans eller hennes

- a) make eller partner som enligt den nationella lagstiftningen i respektive land likställs med make,
- b) barn och ett barns make eller partner enligt ovan, och

c) föräldrar,

13)

medarbetare till en person i politiskt utsatt ställning

- a) 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
- b) 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,

Vilka personer som anses vara i politiskt utsatt ställning har också förtydligats i statsrådets förordning om betydande offentliga uppdrag som avses i lagen om förhindrande av penningtvätt och finansiering av terrorism (610/2019). Följande åländska uppdrag har listats specifikt:

- medlem av Ålands landskapsregering
- Ålands landshövding
- lagtingsledamot