

# 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](mailto:registrator@regeringen.ax)

+358 18 25 000

[www.regeringen.ax](http://www.regeringen.ax)

## Innehållsförteckning

<b>1 Inledning</b> .....	<b>3</b>
<b>2 Definition av penningtvätt och finansiering av terrorism</b> .....	<b>3</b>
<b>3 De viktigaste skyldigheterna enligt penningtvättslagen</b> .....	<b>4</b>
<b>4 Riskfaktorer</b> .....	<b>4</b>
<b>5 Kunduppgifter</b> .....	<b>5</b>
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
<b>6 Förmedlingsrörelsernas riskbedömning</b> .....	<b>8</b>
6.1 Hur ska riskbedömningen utformas? .....	9
<b>7 Skyldighet att rapportera tvivelaktiga transaktioner</b> .....	<b>10</b>
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
<b>8 Utbildning</b> .....	<b>12</b>
<b>9 Uppgifter till landskapsregeringen</b> .....	<b>13</b>
9.1 Uppgifter som förmedlingsrörelserna ska tillhandahålla.....	13
<b>10 Tillsyn och administrativa påföljder</b> .....	<b>14</b>
<b>Bilaga 1: Personer i politiskt utsatt ställning</b> .....	<b>16</b>

# 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 terrorism<sup>1</sup>. 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:**

---

<sup>1</sup> [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. identitetsstöder)
- 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 frysningslistan<sup>2</sup>

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 §](#).

---

<sup>2</sup> [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 transaktionsavvikelserna 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\\_penni\\_ngtvatt](https://www.poliisi.fi/brott/centralen_for_utredning_av_penningtvatt/hur_du_rapporterar_om_penni_ngtvatt).

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 uppsåtligt 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