

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Översikt Vitec Säljstöd 7.2a.....	2
Kundkännedom uppdragsgivare och köpare – penningtvätt	2
Riskbedömning	3
Affärsförbindelser på distans	3
Verklig huvudman	4
Affärsförbindelsens syfte och art	4
Person i politiskt utsatt ställning	4
Förmedlingsuppdrag – ny bilaga distansavtalslagen	6

Översikt Vitec Säljstöd 7.2a

På grund av nya ändringar i lagen om penningtvätt som träder i kraft den 1 augusti 2015 har vi uppdaterat blanketterna Kundkännedom för uppdragsgivare och köpare.

Dessutom finns det en ny bilaga i Förmedlingsuppdraget som beskriver Lagen om distansavtal och avtal utanför affärslokaler i Förmedlingsuppdraget.

Kundkännedom uppdragsgivare och köpare – penningtvätt

Den 1 augusti 2015 införs ändringar i penningtvättslagen. Ändringarna rör bland annat definitionen och hanteringen av personer i politiskt utsatt ställning samt hanteringen av personuppgifter. För dig som mäklare är det särskilt värt att nämna att det kommer att införas en skyldighet för fysiska personer med fullständig registrering som fastighetsmäklare att kartlägga och bedöma riskerna för penningtvätt och finansiering av terrorism i din verksamhet.

Penningtvättslagen har en riskbaserad utgångspunkt. Detta innebär att fastighetsmäklaren enligt lagen har en skyldighet att göra en bedömning av risken för att den egna verksamheten utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism. Utgångspunkten för denna bedömning är bland annat kundens affärs- och riskprofil, förmedlingsuppdragets art, typen av objekt, var objektet är beläget och transaktionens karaktär. En riskbaserad bedömning kan leda till att fastighetsmäklaren anser att risken i ett enskilt fall är hög och att skärpta åtgärder därför ska vidtas för att uppnå kundkännedom. Bedömningen kan även leda till att de grundläggande åtgärder som fastighetsmäklaren ska utföra kan göras mindre omfattande därför att risken bedöms vara låg utifrån samtliga utgångspunkter. I normala fall kommer emellertid de grundläggande åtgärderna för att uppnå kundkännedom behöva vidtas.

Riskbedömningen ska dokumenteras och hållas uppdaterad.

Du kan läsa mer om penningtvätt på FMI hemsida. [Faktablad penningtvätt](#)

Med anledning av de nya reglerna har blanketterna Kundkännedom uppdragsgivare och köpare uppdaterats med ny inmatning i gula formuläret och utskrifterna är ändrade på samma sätt.

OBS! Tänk på att dessa dokument inte ska lämnas ut till uppdragsgivaren eller köparen

Nya stycken har lagts in för Riskbedömning, Affärsförbindelse på distans, Verklig huvudman, Affärsförbindelsens syfte och art samt Person i politiskt utsatt ställning.

Om du väljer uppdragsgivare Juridisk person och dödsbo kan du inte ange uppgifter för lagen om distansavtal eftersom den inte är tillämplig för dödsbo och juridiska personer.

Riskbedömning

Du som fastighetsmäklare ska göra en riskbedömning i det enskilda fallet – låg, normal eller hög. Enligt Fastighetsmäklarinspektionens uppfattning bör utgångspunkten i riskbedömningen av fastighetsmäklarens kunder vara den normala risknivån analyserat ur ett större perspektiv. Om du i ett enskilt fall bedömer att risken är lägre än normalt bör skälet till detta dokumenteras. Den högre risknivån bör väljas när kundens beteende eller andra omständigheter skulle kunna vara ett tecken på att mäklarens verksamhet utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism. Även detta ska dokumenteras.

Affärsförbindelser på distans

När en affärsförbindelse etableras eller en enstaka transaktion utförs med en person på distans presumeras risken för penningtvätt eller finansiering av terrorism vara hög.

Att inhämta uppgifter om kundens adress och en vidimerad kopia av kundens identitetshandling är en obligatorisk åtgärd som ska vidtas när kunden befinner sig på distans. Du som mäklare ska jämföra kundens namnteckning mot den vidimerade kopian.

Ansvarig fastighetsmäklare	Marie-Louise Bergqvist, Magnus Björk Test Express, Svensknabbevägen 25, 392 45 Kalmar.	
Förmedlingsobjekt	Fastigheten Kalmar ML test visning, MLgatan 1, Kalmar	
Uppdragsgivare	Adam Adamsson 1/2 Olle Adamsson 1/2	

Adam Adamsson, 1/2-del	
ID-kort nr	antecknat den
ID-handlingar kopierade den	bilaga
Reg. bevis bilaga	☐ Skriv ut
	☐ Ombud ☐ Ställföreträdare ☐ Dödsbodeläggare
Ev. ombud	
ID-kort nr	antecknat den
ID-handlingar kopierade den	bilaga
Reg. bevis bilaga	☐ Skriv ut

☐ **Affärsförbindelse etablerad på distans - skärpta åtgärder:**

☐ Uppgift om adress (om annan är förmedlingsobjektet):

☐ Vidimerad kopia av ID-handling mottagen

☐ Kontrollerat underskrift mot vidimerad kopia av id-handling

☐ Kontrollerat personuppgifter mot tillgängligt register

☐ Motringning ☐ Försändelse till folkbokföringsadress

☐ Inhämtat bankintyg ☐ Intyg från notarius publicus

☐ Annan kontrollåtgärd:

Verklig huvudman

Som mäklare har du en skyldighet att ta reda på om kunden handlar för någon annans räkning eller kan misstänkas handla för någon annans räkning, exempelvis som bulvan. Om din kund är en juridisk person menas med uttrycket verklig huvudman den som utövar ett bestämmande inflytande över kunden. Om din kund är en juridisk person har du därför en skyldighet att utreda ägarförhållandena och kontrollstrukturen.

Affärsförbindelsens syfte och art

Informationen om affärsförbindelsens syfte och art kan vara uppgifter om kundens affärs- och riskprofil, pengars eller andra tillgångars ursprung, skälet till den planerade affären och anledningen till att en fastighetsmäklare har anlitats. Denna information har även betydelse för den riskbedömning som görs i det enskilda fallet

Person i politiskt utsatt ställning

Enligt de nuvarande bestämmelserna är det utomlands bosatta personer i politisk utsatt ställning som presumeras ha en hög risk för penningtvätt eller finansiering av terrorism. En person i politiskt utsatt ställning är enligt definitionen i 1 kap 5 § 7 penningtvättslagen personer som har eller har haft viktiga offentliga funktioner och sådana personers närmaste familjemedlemmar och kända medarbetare. Dessa regler kommer att ändras 1 augusti 2015 och nya ändringar kommer då att göras i dokumentet.

ts-
78
79

Förmedlingsuppdrag – ny bilaga distansavtalslagen

Vi har kompletterat Förmedlingsuppdraget med en bilaga avseende lagen om distansavtal och avtal utanför affärslokaler. I programmet är det förinställt att bilagan ska skrivas ut.

Uppdragsgivarens underskrift/er	Ort och datum Kalmar 15 juni 2015	
	Adam Adamsson Olle Adamsson ☐ Skriv istället ut 2 tomma underskriftsrader	
Fastighetmäklarens underskrift	Ort och datum Kalmar 15 juni 2015	Namnförtydligande Marie-Louise Bergqvist
Transportklausul	Uppdragsgivaren godkänner härmed att uppdraget överförs på samma villkor på nedan angiven fastighetsmäklare. ☐ Med på utskrift	
Utväxling av förmedlingsuppdrag	Detta avtal är upprättat i två exemplar varav parterna tagit var sitt. ☐ Skriv ut	
Bilaga för tilläggstjänster	Följande tilläggstjänster ingår i förmedlingsuppdraget och är överenskommet mellan uppdragsgivare och fastighetsmäklare. ☐ Skriv ut	
Infoblad distansavtalslagen	☒ Skriv ut	
Sidotjänster	☐ Skriv ut	
Annons på Hemnet	☒ Skriv ut	

INFORMATION TILL KONSUMENT OM DISTANSAVTALSLAGEN

Den 13 juni 2014 började lagen om distansavtal och avtal utanför affärslokaler att gälla. Lagen bygger på ett EU-direktiv om gemensamt konsumentskydd inom EU och ersätter den tidigare gällande distans- och hemförsäljningslagen. Lagen innefattar bland annat särskilda regler som gäller då en näringsidkare säljer varor eller tjänster till en konsument och avtalet ingås på något annat ställe än i näringsidkarens fasta affärslokaler. Ett exempel på detta är då förmedlingsuppdrag inte ingås på fastighetsmäklarens kontor, utan i uppdragsgivarens bostad. Fastighetsmäklaren har i dessa fall att i förväg informera konsumenten om olika aspekter av det blivande avtalet t.ex. dess omfattning, ångerrätt, uppsägningsrätt mm. En del av informationen framgår tydligt även i det blivande uppdragsavtalet och dess bilagor, men nedan lämnas en samlad skriftlig information.

Fastighetsmäklaren

Fastighetsmäklarens namn och kontaktuppgifter framgår av det blivande uppdragsavtalet. Fastighetsmäklaren är alltid en fysisk person, så den fastighetsmäklare som undertecknar uppdragsavtalet är personligen ansvarig för uppdragets utförande. Den ansvarige fastighetsmäklaren kan dock, med bibehållet ansvar, ta hjälp av annan inom mäklarföretaget för utförande av delar av uppdraget. Uppdraget kan även i sin helhet - med uppdragsgivarens skriftliga medgivande - överlåtas på annan fastighetsmäklare.

Uppdragsgivaren

Med uppdragsgivare menas den eller de som genom överlåtelse eller upplåtelse har rätt att förfoga över förmedlingsobjektet.

Uppdraget

Fastighetsmäklarens uppdrag består i att förmedla försäljning av uppdragsgivarens objekt i enlighet med fastighetsmäklarlagen och villkoren i uppdragsavtalet. Fastighetsmäklaren ska utföra uppdraget omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Fastighetsmäklaren har enligt lag skyldighet att tillvarata både säljares och köparens intressen. För de rent affärsmässiga delarna av uppdraget, såsom försäljningspris och dylikt, har fastighetsmäklaren dock rätt att först och främst tillvarata uppdragsgivarens intressen.