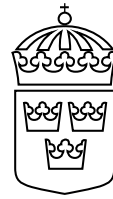


Regeringens proposition

2020/21:119



En ny fastighetsmäklarlag – förstärkt tillsyn över fastighetsmäklarbranschen

Prop.
2020/21:119

Regeringen överlämnar denna proposition till riksdagen.

Stockholm den 11 mars 2021

Stefan Löfven

Mikael Damberg
(Justitiedepartementet)

Propositionens huvudsakliga innehåll

Regeringen föreslår en ny fastighetsmäklarlag med en mer heltäckande och slagkraftig tillsyn över fastighetsmäklarbranschen. Lagen bidrar till att köpare och säljare kan känna större trygghet när de gör bostadsaffärer.

För många människor är köp och försäljning av bostaden de viktigaste affärerna i livet. Bostadsaffärens betydelse för privatekonomin har ökat i takt med att bostadspriserna stigit kraftigt. I ljuset av den utvecklingen är det ännu mer angeläget att det finns en väl fungerande samhällskontroll över att överlåtelser av villor och bostadsrätter går rätt till. Köpare och säljare måste också ges goda förutsättningar att fatta underbyggda beslut. Fastighetsmäklarna och Fastighetsmäklarinspektionen har viktiga roller att fylla i detta sammanhang. Mäklarna ska se till att köpare och säljare får råd och upplysningar. Fastighetsmäklarinspektionen ska se till att fastighetsmäklarna följer lagen.

En viktig nyhet i den nya lagen är att den inte bara gäller för fastighetsmäklare utan även för fastighetsmäklarföretag. Lagen innebär att företagen ska registreras och stå under tillsyn. Företagen måste uppfylla flera krav för att få vara verksamma. De ges också ett övergripande ansvar att verka för att de mäklare som är verksamma i företaget följer god fastighetsmäklarsed. Ett mäklarföretag som åsidosätter sina skyldigheter ska kunna ges en disciplinpåföljd. Det blir möjligt att ingripa om det finns olämpliga personer i företagsledningen och ägarkretsen. Dessutom ska fler fastighetsmäklare vara registreringsskyldiga och stå under tillsyn. Det föreslås vidare att skyldigheterna enligt penningtvätsregleringen utvidgas till att omfatta även dessa mäklare och företagen.

Den nya lagen och lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2021.

Innehållsförteckning

1	Förslag till riksdagsbeslut	4
2	Lagtext	5
2.1	Förslag till fastighetsmäklarlag	5
2.2	Förslag till lag om ändring i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism	18
3	Ärendet och dess beredning	20
4	Regler om fastighetsmäklare.....	21
4.1	Särskilda regler om fastighetsmäklarverksamhet	21
4.2	Penningtvätsregler om fastighetsmäklarverksamhet	22
5	En fastighetsmäklarreform.....	24
5.1	En ny fastighetsmäklarlag	24
5.2	Vad är ett fastighetsmäklarföretag?	30
5.3	Fastighetsmäklarföretag ska omfattas av penningtvättslagen.....	32
6	Fler fastighetsmäklare ska vara registrerings skyldiga.....	33
7	Registrering av fastighetsmäklarföretag	39
7.1	Registreringsskyldighetens omfattning	39
7.2	Registreringskategorier	42
7.3	Villkor för registrering och avgifter	43
8	Internationella frågor	48
9	Regler för fastighetsmäklarverksamheten.....	53
9.1	Fastighetsmäklarföretagets ansvar.....	53
9.2	Krav på verksamhetens bedrivande.....	56
9.3	Inget skadeståndsansvar för fastighetsmäklarföretag	65
9.4	Skyldigheter enligt penningtvättslagen	67
10	Tillsyn.....	69
10.1	Tillsynens omfattning.....	69
10.2	Uppgiftsskyldighet och platsundersökning	71
10.3	Anmälningsskyldighet.....	72
10.4	Disciplinpåföljder.....	73
10.5	Åtgärder vid bristande lämplighet hos ledning eller ägare	76
10.6	Beslut om disciplinpåföljd och sanktioner innan återkallelse eller avregistrering sker	78
10.7	Beslut om sanktionsavgift mot ett fastighetsmäklarföretag	79
10.8	Åtgärder mot ledningspersoner	81
10.9	Föreläggande till oregistrerade fastighetsmäklarföretag	84
10.10	Omedelbart gällande beslut och överklagandeförbud	86
11	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser.....	87
12	Ekonomiska och andra konsekvenser	91

13	Författningskommentar.....	95	Prop. 2020/21:119
13.1	Förslaget till fastighetsmäklarlag.....	95	
13.2	Förslaget till lag om ändring i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism	148	
Bilaga 1	Det fjärde penningtvättsdirektivet	150	
Bilaga 2	Ändringsdirektivet.....	195	
Bilaga 3	Sammanfattning av betänkandet Utökad tillsyn över fastighetsmäklarbranschen (SOU 2018:64).....	227	
Bilaga 4	Betänkandets lagförslag.....	232	
Bilaga 5	Förteckning över remissinstanserna	245	
Bilaga 6	Lagrådsremissens lagförslag.....	246	
Bilaga 7	Lagrådets yttrande	261	
	Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 11 mars 2021	265	

Förslag till riksdagsbeslut

Regeringens förslag:

1. Riksdagen antar regeringens förslag till fastighetsmäklarlag.
2. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Regeringen har följande förslag till lagtext.

2.1 Förslag till fastighetsmäklarlag

Härigenom föreskrivs¹ följande.

1 kap. Inledande bestämmelser

Lagens innehåll

1 § Denna lag innehåller bestämmelser om fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag.

Uttryck i lagen

2 § I denna lag avses med

1. *fastighetsmäklare*: en fysisk person som bedriver yrkesmässig förmedling av fastigheter, delar av fastigheter, bostadsrätter, byggnader på annans mark, tomträtter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter,

2. *fastighetsmäklarföretag*: en juridisk person i vilken en eller flera fastighetsmäklare bedriver sådan verksamhet som anges i 1,

3. *förmedling*: en verksamhet som grundar sig på ett uppdragsavtal och som syftar till att anvisa en motpart som uppdragsgivaren kan ingå avtal om överlåtelse eller upplåtelse med,

4. *konsument*: en fysisk person som handlar huvudsakligen för ändamål som faller utanför näringsverksamhet,

5. *kvalificerat innehav*: ett direkt eller indirekt ägande i ett fastighetsmäklarföretag, om innehavet, beräknat på det sätt som anges i 1 kap. 5 a § lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse, representerar tio procent eller mer av kapitalet eller av samtliga röster eller annars möjliggör ett väsentligt inflytande över ledningen av mäklarföretaget.

Till fastighetsmäklarföretagets ledning hör enligt denna lag fastighetsmäklarföretagets styrelse och verkställande direktör eller den som på motsvarande sätt företräder mäklarföretaget, och ersättare för någon av dem.

¹ Jfr Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2015/849 av den 20 maj 2015 om åtgärder för att förhindra att det finansiella systemet används för penningtvätt eller finansiering av terrorism, om ändring av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 648/2012 och om upphävande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/60/EG och kommissionens direktiv 2006/70/EG, i lydelsen enligt Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2018/843.

Lagens tillämpning på annan egendom än fastigheter och vid förmedling av nyttjanderätt

3 § Det som i lagen föreskrivs om fastigheter tillämpas också på annan egendom som anges i 2 § första stycket 1.

Vid förmedling av arrenderätt eller hyresrätt tillämpas inte 3 kap. 14–16 eller 21 §, 22 § första stycket eller 23 §.

Vid förmedling av nyttjanderätt ska det som föreskrivs om säljare tillämpas på den som överlåter eller upplåter nyttjanderätten och det som föreskrivs om köpare tillämpas på motparten.

Internationella situationer

4 § Bestämmelser om tillämplig lag i internationella situationer på privaträttens område finns i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 593/2008 av den 17 juni 2008 om tillämplig lag för avtalsförpliktelser (Rom I) och Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 864/2007 av den 11 juli 2007 om tillämplig lag för utomobligatoriska förpliktelser (Rom II). I internationella situationer som inte omfattas av någon av förordningarna är denna lag tillämplig om en väsentlig del av fastighetsmäklarens uppdrag utförs i Sverige.

Avtalsvillkor som avviker från lagen

5 § Avtalsvillkor som i jämförelse med denna lag är till nackdel för en konsument är utan verkan mot honom eller henne, om inte något annat föreskrivs i lagen.

Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

6 § Bestämmelser om vissa skyldigheter för fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag finns i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

2 kap. Registrering

Registreringsskyldighet

1 § Fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag ska vara registrerade hos Fastighetsmäklarinspektionen. Undantag från registreringskyldigheten finns i 2 och 3 §§.

2 § Registreringsskyldigheten enligt 1 § gäller inte fastighetsmäklare som enbart bedriver förmedling av hyresrätter med en månadshyra som understiger ett belopp motsvarande 10 000 euro och det är fråga om

1. kommunal förmedling av hyresrätter,
2. kostnadsfri förmedling av hyresrätter till studerande,
3. förmedling av hyresrätter för fritidsändamål,
4. förmedling av hyresrätter till lokaler, eller
5. förmedling av hyresrätter till rum där hyrestiden uppgår till högst två veckor.

Skyldigheten gäller inte heller fastighetsmäklarföretag där inte någon fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i mäklarföretaget är registreringsskyldig. Inte heller advokater och advokatbolag är skyldiga att vara registrerade.

3 § Registreringsskyldigheten enligt 1 § gäller inte fastighetsmäklarföretag som är etablerade i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) och som tillfälligt bedriver verksamhet i Sverige.

4 § Bestämmelser om tillfällig yrkesutövning och erkännande av yrkeskvalifikationer som har förvärvats eller erkänts i en annan stat inom EES eller i Schweiz finns i lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer och i andra författningar.

Registreringskategorier

5 § Registrering av en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag sker i någon av följande kategorier:

1. registrering för hyresförmedling,
2. särskild registrering för hyresförmedling, eller
3. fullständig registrering.

6 § Registrering av en fastighetsmäklare i den kategori som anges i 5 § 1 ger mäklaren rätt att förmedla hyresrätter med en månadshyra som understiger ett belopp motsvarande 10 000 euro.

Registrering av en fastighetsmäklare i den kategori som anges i 5 § 2 ger mäklaren rätt att förmedla hyresrätter oavsett månadshyrens belopp.

Registrering av en fastighetsmäklare i den kategori som anges i 5 § 3 ger mäklaren rätt att förmedla all egendom som anges i 1 kap. 2 § första stycket 1.

7 § Registrering av ett fastighetsmäklarföretag i den kategori som anges i 5 § 1 ger mäklarföretaget rätt att bedriva fastighetsmäklarverksamhet som innebär att fastighetsmäklarna i företaget bedriver sådan verksamhet som anges i 6 § första stycket.

Registrering av ett fastighetsmäklarföretag i den kategori som anges i 5 § 2 ger mäklarföretaget rätt att bedriva fastighetsmäklarverksamhet som innebär att fastighetsmäklarna i företaget bedriver sådan verksamhet som anges i 6 § andra stycket.

Registrering av ett fastighetsmäklarföretag i den kategori som anges i 5 § 3 ger mäklarföretaget rätt att bedriva fastighetsmäklarverksamhet som innebär att fastighetsmäklarna i företaget bedriver sådan verksamhet som anges i 6 § tredje stycket.

Villkor för registrering

8 § Registrering av en fastighetsmäklare får endast ske om mäklaren

1. har betalat ansökningsavgift,
2. inte är underårig eller i konkurs och inte heller har näringsförbud eller förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken,
3. har försäkring för skadeståndsansvar enligt 3 kap. 25 §,

4. har tillfredsställande utbildning,
5. har för avsikt att vara verksam som fastighetsmäklare, och
6. är redbar och i övrigt lämplig att vara verksam som fastighetsmäklare.

9 § Registrering av ett fastighetsmäklarföretag får endast ske om

1. mäklarföretaget har betalat ansökningsavgift,
2. mäklarföretaget inte är i konkurs eller likvidation,
3. de som ingår i mäklarföretagets ledning och de som har ett kvalificerat innehav i mäklarföretaget varken har gjort sig skyldiga till allvarlig brottslighet eller i väsentlig utsträckning åsidosatt sina skyldigheter i näringsverksamhet, och
4. mäklarföretaget är redbart och i övrigt lämpat att bedriva fastighetsmäklarverksamhet.

Årlig avgift och påminnelseavgift

10 § Den som är registrerad ska betala en årlig avgift. Om den årliga avgiften inte har betalats och påminnelse har skett, ska den registrerade betala påminnelseavgift.

3 kap. Fastighetsmäklarverksamheten

God fastighetsmäklarsed och fastighetsmäklarföretagets skyldigheter

Fastighetsmäklarens allmänna skyldigheter

1 § En fastighetsmäklare ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklaren ska ta tillvara både säljarens och köparens intresse. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

I 3, 4 och 6–21 §§ finns ytterligare bestämmelser om god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarföretagets allmänna skyldigheter

2 § Ett fastighetsmäklarföretag ska verka för att fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i mäklarföretaget följer 1, 3, 4 och 6–21 §§.

Fastighetsmäklarföretaget får inte vara part i uppdragsavtal om förmedling av fastigheter.

I 6, 9 och 11 §§ finns ytterligare bestämmelser om fastighetsmäklarföretagets skyldigheter.

Avtalet med uppdragsgivaren

3 § Uppdragsavtalet ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna. Fastighetsmäklaren får inte åberopa ett avtalsvillkor som inte har tagits in i uppdragsavtalet eller på annat sätt har avtalats skriftligen. Detta gäller dock inte överenskommelser om ändring av fastighetens pris och andra villkor för överlåtelsen eller upplåtelsen.

Om uppdraget är förenat med ensamrätt, får tiden för ensamrätten bestämmas till högst tre månader åt gången. En överenskommelse om förlängning av ensamrätten får träffas tidigast en månad innan ensamrätten ska upphöra att gälla.

Om fastighetsmäklaren har frånträtt uppdragsavtalet muntligen, ska mäklaren snarast också skriftligen underrätta uppdragsgivaren om frånträddandet. Om uppdragsgivaren har frånträtt avtalet, ska mäklaren snarast skriftligen bekräfta frånträddandet.

Handpenning och deposition av mottagna tillgångar

4 § Om fastighetsmäklaren har tagit emot en handpenning, ska han eller hon snarast överlämna den till säljaren. Detta gäller dock inte om något annat har överenskommit i ett depositionsavtal.

Pengar och andra tillgångar som mäklaren får hand om för någon annans räkning ska hållas skilda från egna tillgångar.

Ett depositionsavtal ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna.

Elektronisk underskrift av uppdragsavtal och depositionsavtal

5 § Uppdragsavtalet och depositionsavtalet får undertecknas med en sådan avancerad elektronisk underskrift som avses i artikel 3 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014 av den 23 juli 2014 om elektronisk identifiering och betrodda tjänster för elektroniska transaktioner på den inre marknaden och om upphävande av direktiv 1999/93/EG, i den ursprungliga lydelsen.

Förbud mot köp i anslutning till förmedlingsuppdraget

6 § En fastighetsmäklare får inte köpa en fastighet i anslutning till ett uppdrag att förmedla den. Om fastighetsmäklaren bedriver verksamhet i ett fastighetsmäklarföretag, får inte heller mäklarföretaget köpa fastigheten i anslutning till förmedlingsuppdraget.

Förbud mot viss förmedling

7 § En fastighetsmäklare får inte förmedla en fastighet till eller från en annan fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i samma fastighetsmäklarföretag eller i ett fastighetsmäklarföretag som har en nära anknytning till det förstnämnda fastighetsmäklarföretaget.

Fastighetsmäklaren får inte heller förmedla en fastighet till eller från

1. sin make eller sambo,
2. sitt syskon eller sin släkting i rätt upp- eller nedstigande led,
3. någon som mäklaren är besvägrad med i rätt upp- eller nedstigande led eller på sådant sätt att den ena är gift med den andras syskon,
4. någon annan närstående som avses i 4 kap. 3 § konkurslagen (1987:672), eller
5. någon som fastighetsmäklaren på något annat sätt har en nära anknytning till.

Om någon som fastighetsmäklaren enligt första eller andra stycket är förbjuden att förmedla till förvärvar en fastighet som fastighetsmäklaren

Prop. 2020/21:119 före förvärvet har haft i uppdrag att förmedla, ska mäklaren genast anmäla förvärvet till Fastighetsmäklarinspektionen.

Förbud mot handel med fastigheter

8 § En fastighetsmäklare får inte bedriva handel med fastigheter.

Förbud mot förtroenderubbande verksamhet

9 § En fastighetsmäklare får inte ägna sig åt verksamhet som kan rubba förtroendet för honom eller henne som mäklare. Ett fastighetsmäklarföretag får inte ägna sig åt verksamhet som kan rubba förtroendet för de fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i mäklarföretaget.

Vid bedömningen av om en verksamhet är förtroenderubbande ska beaktas verksamhetens art och omfattning, ersättningens storlek och omständigheterna i övrigt.

Fastighetsmäklaren ska tydligt upplysa tilltänkta säljare och köpare om verksamheten och de omständigheter som kan vara av betydelse för om den är förtroenderubbande. Upplysningen ska lämnas till uppdragsgivaren innan uppdragsavtalet ingås och i övrigt snarast.

10 § Om ett kreditinstitut eller ett försäkringsföretag har ett kvalificerat innehav i det fastighetsmäklarföretag som fastighetsmäklaren bedriver verksamhet i, ska fastighetsmäklaren upplysa tilltänkta säljare och köpare om detta på det sätt som anges i 9 § tredje stycket.

Förbud mot att uppträda som ombud

11 § En fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag får inte som ombud företräda säljare gentemot köpare eller köpare gentemot säljare. Mäklaren får dock åta sig begränsade uppgifter.

Rådgivnings- och upplysningsskyldighet

12 § Fastighetsmäklaren ska, i den utsträckning som god fastighetsmäklarsed kräver det, ge tilltänkta köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren ska i förväg upplysa tilltänkta köpare om hur säljaren avser att genomföra försäljningen.

Fastighetsmäklaren ska verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för en köpare. Mäklaren ska skriftligen upplysa en köpare om det ansvar som köparen har för att undersöka fastigheten och ska verka för att han eller hon före köpet gör eller låter göra en sådan undersökning.

Om mäklaren har iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka något om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare, ska mäklaren särskilt upplysa honom eller henne om detta.

Kontroll av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden

13 § Fastighetsmäklaren ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som be-

lastar den. Mäklaren ska också kontrollera om fastigheten har del i en eller flera gemensamhetsanläggningar.

Om det är fråga om en bostadsrätt, ska mäklaren i stället för det som föreskrivs i första stycket kontrollera vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten och om den är pantsatt.

Tillhandahållande av objektsbeskrivning och andra handlingar

14 § Fastighetsmäklaren ska tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beskrivning av fastigheten (objektsbeskrivning).

Objektsbeskrivningen ska innehålla uppgifter om

1. fastighetens beteckning, taxeringsvärde, areal och driftskostnader,
2. vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar fastigheten,
3. gemensamhetsanläggningar, och
4. byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt.

15 § Om förmedlingen avser en bostadsrätt, ska objektsbeskrivningen i stället för det som föreskrivs i 14 § andra stycket innehålla uppgifter om

1. bostadsrättsföreningens namn,
2. pantsättning av bostadsrätten,
3. andelstal,
4. upplåten mark,
5. lägenhetens nummer, storlek och årsavgift och beslutade ändringar av årsavgiften, och
6. driftskostnader.

Fastighetsmäklaren ska även tillhandahålla den senast tillgängliga årsredovisningen för bostadsrättsföreningen och föreningens registrerade stadgar. Om det inte finns någon årsredovisning, ska mäklaren i stället tillhandahålla föreningens ekonomiska plan.

16 § Fastighetsmäklaren ska erbjuda en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beräkning av boendekostnaderna.

Upplysning om förfoganderätt

17 § Innan en fastighet överlåts ska fastighetsmäklaren upplysa köparen om vem som har rätt att förfoga över fastigheten.

Journal och budgivningslista

18 § Fastighetsmäklaren ska föra anteckningar över förmedlingsuppdraget (journal). Mäklaren ska också upprätta en förteckning över de anbud som lämnas på fastigheten med angivande av anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkt för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet (budgivningslista).

Fastighetsmäklaren ska överlämna journalen och budgivningslistan till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts. Om ett överlåtelseavtal ingås, ska även den som köpt eller sålt fastigheten få journalen och budgivningslistan när uppdraget slutförts.

19 § Om en fastighetsmäklare bedriver verksamhet i ett fastighetsmäklarföretag, ska mäklaren hos mäklarföretaget förvara kopior av de handlingar som hör till verksamheten.

Medverkan i samband med överlåtelsen

20 § Fastighetsmäklaren ska verka för att köparen och säljaren kommer överens i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Mäklaren ska hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen, om inte annat har avtalats.

Upplysning om möjlig rätt till ersättning

21 § Om uppdragsavtalet upphör utan att fastigheten överlåts, ska fastighetsmäklaren upplysa uppdragsgivaren om att en senare överlåtelse kan ge mäklaren rätt till ersättning.

Fastighetsmäklarens ersättning

22 § Fastighetsmäklarens ersättning beräknas efter viss procent på köpeskillingen (provision), om inte annat har avtalats.

I 12 kap. 65 a § första stycket jordabalken finns bestämmelser om ersättning vid förmedling av hyreslägenheter för bostadsändamål.

23 § Fastighetsmäklaren har rätt till provision endast om avtalet om överlåtelse har träffats genom mäklarens förmedling mellan uppdragsgivaren och någon som har anvisats av mäklaren.

Har fastighetsmäklaren fått uppdraget med ensamrätt och ingås utan mäklarens förmedling avtal om överlåtelse inom den tid som ensamrätten gäller, har mäklaren rätt till provision som om avtalet förmedlats av honom eller henne.

Ska fastighetsmäklaren ersättas i form av provision, har mäklaren rätt till ersättning för utlägg endast om en särskild överenskommelse har träffats om detta.

24 § Fastighetsmäklarens ersättning kan sättas ned om mäklaren vid uppdragets utförande har åsidosatt sina skyldigheter mot köparen eller säljaren. Detta gäller dock inte om åsidosättandet är av ringa betydelse.

Skadestånd

25 § Om fastighetsmäklaren uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina skyldigheter enligt 1, 3, 4 eller 6–21 §, ska mäklaren ersätta den skada som till följd av detta drabbar köparen eller säljaren. Om det är skäligt, kan skadeståndet sättas ned eller helt falla bort.

Om fastighetsmäklaren har betalat skadestånd till köparen på grund av skada som köparen har tillfogats genom att fastigheten avviker från vad köparen har haft anledning att räkna med, kan mäklaren kräva tillbaka skadeståndet från säljaren i den utsträckning också säljaren är ansvarig för skadan och det inte är oskäligt att säljaren i sista hand får bära detta ansvar ensam.

26 § En köpare eller säljare som vill kräva skadestånd enligt 25 § ska underrätta fastighetsmäklaren om detta inom skälig tid efter det att han eller hon insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet. Om köparen eller säljaren inte underrättar mäklaren inom denna tid, faller rätten till skadestånd enligt denna lag bort.

Första stycket gäller inte om fastighetsmäklaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder.

Preskription

27 § I fråga om preskription tillämpas preskriptionslagen (1981:130).

4 kap. Tillsyn och straffansvar

Tillsynens omfattning

1 § Fastighetsmäklarinspektionen har tillsyn över de fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag som är registrerade enligt 2 kap. Genom tillsynen kontrolleras att den verksamhet som kräver registrering bedrivs enligt denna lag samt lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism och föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen.

Uppgiftsskyldighet och platsundersökning

2 § Fastighetsmäklarinspektionen får förelägga en registrerad fastighetsmäklare eller ett registrerat fastighetsmäklarföretag att lämna de upplysningar och ge tillgång till de handlingar som behövs för tillsynen.

Fastighetsmäklarinspektionen får, när den anser att det är nödvändigt, genomföra en undersökning på plats hos en registrerad fastighetsmäklare eller ett registrerat fastighetsmäklarföretag.

Anmälningsskyldighet

3 § Om det har gjorts en ändring i ledningen i ett registrerat fastighetsmäklarföretag, ska mäklarföretaget snarast anmäla ändringen till Fastighetsmäklarinspektionen.

Om ett registrerat fastighetsmäklarföretag får kännedom om att en ändring har gjorts i den krets som har ett kvalificerat innehav i mäklarföretaget, ska mäklarföretaget snarast anmäla ändringen till Fastighetsmäklarinspektionen.

Disciplinpåföljder och andra åtgärder

4 § Fastighetsmäklarinspektionen ska återkalla registreringen för en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag som

1. inte längre uppfyller villkoren för registrering i 2 kap. 8 § 2–6 respektive 9 § 2 eller 4,
2. trots påminnelse inte betalar årlig avgift,
3. handlar i strid mot sina skyldigheter enligt denna lag, eller

4. överträder en bestämmelse i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism eller föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen.

Om det kan anses tillräckligt, får Fastighetsmäklarinspektionen i stället för att återkalla registreringen ge en varning eller erinran eller, vid en överträdelse enligt första stycket 4, utfärda ett föreläggande att göra rättelse. Om förseelsen är ringa, får inspektionen avstå från att ge en påföljd.

Vid tillämpningen av andra stycket ska, om det är fråga om en överträdelse enligt första stycket 4, de omständigheter som anges i 8 § beaktas.

5 § Om ett fastighetsmäklarföretag inte längre uppfyller villkoret för registrering i 2 kap. 9 § 3 på grund av att en person som ingår i mäklarföretagets ledning har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet eller i väsentlig utsträckning åsidosatt sina skyldigheter i näringsverksamhet, får Fastighetsmäklarinspektionen förelägga mäklarföretaget att göra rättelse.

Om fastighetsmäklarföretaget inte längre uppfyller villkoret på grund av att någon som har ett kvalificerat innehav i mäklarföretaget har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet eller i väsentlig utsträckning åsidosatt sina skyldigheter i näringsverksamhet, får Fastighetsmäklarinspektionen förelägga innehavaren att avyttra så stor del av andelarna i företaget att innehavet därefter inte är kvalificerat.

Om ett föreläggande enligt första eller andra stycket inte följs, får Fastighetsmäklarinspektionen återkalla registreringen för fastighetsmäklarföretaget.

Sanktionsavgift och sanktionsföreläggande vid överträdelse av penningtvätsreglerna

Sanktionsavgift mot fastighetsmäklare eller fastighetsmäklarföretag

6 § Om Fastighetsmäklarinspektionen ger en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag en varning eller erinran för en överträdelse enligt 4 § första stycket 4, får inspektionen även besluta att fastighetsmäklaren eller fastighetsmäklarföretaget ska betala en sanktionsavgift.

Ingripande mot personer i fastighetsmäklarföretagets ledning

7 § Om ett registrerat fastighetsmäklarföretag överträder en bestämmelse i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism eller föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen, får Fastighetsmäklarinspektionen besluta om ingripande mot en person som ingår i mäklarföretagets ledning.

Ingripande enligt första stycket får bara beslutas om överträdelsen är allvarlig, upprepad eller systematisk och personen i fråga uppsåtligt eller av grov oaktsamhet har orsakat överträdelsen.

Ingripandet ska avse

1. att personen i fråga inte får inneha en sådan befattning som avses i första stycket i ett registrerat fastighetsmäklarföretag under lägst tre år och högst tio år, eller

2. sanktionsavgift.

Omständigheter som ska beaktas

8 § Vid tillämpningen av 6 och 7 §§ ska hänsyn tas till hur allvarlig överträdelsen är och hur länge den har pågått. Särskild hänsyn ska tas till skador som har uppstått och graden av ansvar.

I försvårande riktning ska det beaktas om fastighetsmäklaren eller fastighetsmäklarfirmen tidigare har begått en överträdelse eller om personen i mäklarfirmens ledning tidigare har orsakat en sådan överträdelse.

I förmildrande riktning ska det beaktas om

1. fastighetsmäklaren, fastighetsmäklarfirmen eller personen i fastighetsmäklarfirmens ledning i väsentlig utsträckning genom ett aktivt samarbete har underlättat utredningen, och

2. mäklaren eller mäklarfirmen snabbt upphört med överträdelsen eller personen i mäklarfirmens ledning snabbt verkat för att överträdelsen ska upphöra, sedan den anmälts till eller påtalats av Fastighetsmäklarinspektionen.

Sanktionsavgiftens storlek

9 § En sanktionsavgift enligt 6 eller 7 § ska som högst fastställas till det högsta av

1. två gånger den vinst som gjorts till följd av överträdelsen, om beloppet går att fastställa, eller

2. ett belopp i kronor motsvarande en miljon euro.

En sanktionsavgift enligt 6 § får inte bestämmas till ett lägre belopp än 5 000 kronor.

Vid bestämmande av sanktionsavgiftens storlek ska särskild hänsyn tas till sådana omständigheter som anges i 8 §, samt till den berördes finansiella ställning och, om det går att fastställa, den vinst som gjorts till följd av överträdelsen.

Sanktionsföreläggande

10 § Beslut om ingripande enligt 7 § tas upp av Fastighetsmäklarinspektionen genom sanktionsföreläggande.

Ett sanktionsföreläggande innebär att personen föreläggs att inom viss tid godkänna en sanktion som är bestämd till tid eller belopp.

När föreläggandet har godkänts, gäller det som ett domstolsavgörande som har fått laga kraft. Ett godkännande som görs efter den tid som angetts i föreläggandet är utan verkan.

11 § Ett sanktionsföreläggande ska innehålla uppgifter om

1. den person som föreläggandet avser,

2. överträdelsen och de omständigheter som behövs för att känneteckna den,

3. de bestämmelser som är tillämpliga på överträdelsen, och

4. den sanktion som föreläggs personen.

Föreläggandet ska också innehålla en upplysning om att en ansökan om sanktion kan komma att ges in till domstol, om föreläggandet inte godkänns inom den tid som anges i föreläggandet.

12 § Om ett sanktionsföreläggande inte har godkänts inom angiven tid, får Fastighetsmäklarinspektionen ansöka till Förvaltningsrätten i Karlstad

Prop. 2020/21:119 om att en sanktion ska beslutas. Vid domstolens prövning av ansökan tillämpas det som föreskrivs i 7–9 §§.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

13 § Ett beslut om sanktionsföreläggande enligt 10 § förfaller, om det inte har delgetts den som sanktionen riktas mot inom två år från den tidpunkt då överträdelsen inträffade. I ett sådant fall får inte heller någon sanktion enligt 12 § första stycket beslutas.

Verkställighet av sanktionsavgift

14 § I fråga om verkställighet av sanktionsavgift tillämpas 7 kap. 21–23 §§ lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

En sanktionsavgift enligt 6 eller 7 § tillfaller staten.

Ingripande mot oregistrerade fastighetsmäklarföretag

15 § Fastighetsmäklarinspektionen får förelägga ett fastighetsmäklarföretag som är skyldigt att vara registrerat enligt 2 kap., men inte är det, att ansöka om registrering eller, när det finns särskilda skäl för det, att upphöra med verksamheten. Ett föreläggande att upphöra med verksamheten får förenas med vite.

Om det är osäkert ifall ett företag är skyldigt att vara registrerat, får Fastighetsmäklarinspektionen förelägga företaget att lämna de upplysningar och ge tillgång till de handlingar som inspektionen behöver för att bedöma om så är fallet.

Vissa bestämmelser om beslut

16 § Innan Fastighetsmäklarinspektionen på grund av en inträffad omständighet beslutar att återkalla registreringen för en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag enligt 4 § första stycket eller 5 § tredje stycket, får inspektionen besluta om disciplinpåföljd enligt 4 §, sanktionsavgift enligt 6 § eller sanktionsföreläggande enligt 10 § på grund av en annan omständighet.

Innan Fastighetsmäklarinspektionen beslutar att avregistrera en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag med anledning av en ansökan från mäklaren eller mäklarföretaget, får inspektionen besluta om motsvarande åtgärder som anges i första stycket.

17 § Fastighetsmäklarinspektionen, eller efter överklagande domstol, får bestämma att ett beslut om återkallelse enligt 4 § första stycket eller 5 § tredje stycket eller om föreläggande att upphöra med verksamheten enligt 15 § första stycket ska gälla omedelbart.

Straffansvar

18 § Den som yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid mot det som föreskrivs i 2 kap. om fastighetsmäklares skyldighet att vara registrerad döms till böter eller fängelse i högst sex månader.

Överklagande av Fastighetsmäklarinspektionens beslut

1 § Fastighetsmäklarinspektionens beslut enligt denna lag får överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Inspektionens beslut om sanktionsföreläggande enligt 4 kap. 10 § får dock inte överklagas.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

Bemyndiganden

2 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om

1. sådan försäkring för skadeståndsansvar som avses i 2 kap. 8 § 3, och
2. vilka krav som ska gälla i fråga om utbildning enligt 2 kap. 8 § 4.

3 § Regeringen får meddela föreskrifter om avgifter enligt denna lag.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2021.
 2. Genom lagen upphävs fastighetsmäklarlagen (2011:666).
 3. Registrering som har skett enligt den upphävda lagen gäller fortfarande. En fastighetsmäklare med registrering för hyresförmedlare enligt den upphävda lagen har dock inte rätt att bedriva annan verksamhet än vad en fastighetsmäklare med registrering för hyresförmedling har rätt till.
 4. Ett fastighetsmäklarföretag, som vid lagens ikraftträdande bedriver verksamhet som omfattas av kravet på registrering enligt lagen och som senast den 1 januari 2022 ansöker om registrering, får fortsätta att bedriva verksamheten utan att vara registrerat till dess att beslutet i registreringsfrågan har fått laga kraft.
 5. En fastighetsmäklare, som vid lagens ikraftträdande – i enlighet med den upphävda lagens krav – bedriver verksamhet som enligt den nya lagen kräver registrering i kategorin särskild registrering för hyresförmedling och som senast den 1 januari 2022 ansöker om sådan registrering eller om fullständig registrering, får fortsätta att bedriva verksamheten till dess att beslutet i registreringsfrågan har fått laga kraft.
 6. En fastighetsmäklare, som vid lagens ikraftträdande bedriver verksamhet som enligt lagen kräver registrering i kategorin särskild registrering för hyresförmedling, får registreras i den kategorin utan att uppfylla kravet på utbildning i 2 kap. 8 § 4 och de föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, om han eller hon vid lagens ikraftträdande sedan minst ett år bedriver och har haft rätt att bedriva yrkesmässig förmedling av hyresrätter.
 7. Den upphävda lagen gäller fortfarande i fråga om uppdragsavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.
 8. Den upphävda lagen gäller fortfarande för överträdelser som har inträffat före ikraftträdandet.

2.2 Förslag till lag om ändring i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Härigenom föreskrivs¹ att 1 kap. 2 § och 2 kap. 16 § lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.

2 §²

Denna lag gäller för fysiska och juridiska personer som driver

1. bank- eller finansieringsrörelse enligt lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse,

2. livförsäkringsrörelse, dock inte

a) sådan som drivs av försäkringsföreningar som har beviljats undantag enligt 1 kap. 19 d § försäkringsrörelselagen (2010:2043), eller

b) tjänstepensionsverksamhet enligt lagen (2019:742) om tjänstepensionsföretag,

3. värdepappersrörelse enligt 2 kap. 1 § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden,

4. verksamhet som kräver ansökan hos Finansinspektionen enligt lagen (1996:1006) om valutaväxling och annan finansiell verksamhet,

5. försäkringsdistribution enligt lagen (2018:1219) om försäkringsdistribution, i fråga om sådan verksamhet rörande livförsäkring, bedriven av sådana försäkringsförmedlare som har tillstånd enligt 2 kap. 1 § den lagen eller bedriver verksamhet enligt 3 kap. 1 § andra stycket 2 eller 3 § den lagen,

6. verksamhet för utgivning av elektroniska pengar enligt lagen (2011:755) om elektroniska pengar,

7. fondverksamhet enligt lagen (2004:46) om värdepappersfonder,

8. verksamhet med att som betalningsinstitut tillhandahålla betaltjänster enligt lagen (2010:751) om betaltjänster,

9. verksamhet med att tillhandahålla betaltjänster enligt lagen om betaltjänster utan att vara betalningsinstitut, dock inte om verksamheten utslutande avser kontoinformationstjänster,

10. verksamhet som förvaltare av alternativa investeringsfonder enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder,

11. verksamhet med konsumentkrediter enligt lagen (2014:275) om viss verksamhet med konsumentkrediter,

12. verksamhet med bostadskrediter enligt lagen (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter,

¹ Jfr Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2015/849 av den 20 maj 2015 om åtgärder för att förhindra att det finansiella systemet används för penningtvätt eller finansiering av terrorism, om ändring av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 648/2012 och om upphävande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/60/EG och kommissionens direktiv 2006/70/EG, i lydelsen enligt Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2018/843.

² Senaste lydelse 2020:1039.

13. verksamhet som fastighetsmäklare med fullständig registrering enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666),

13. verksamhet som fastighetsmäklare eller fastighetsmäklarföretag med särskild registrering för hyresförmedling eller fullständig registrering enligt fastighetsmäklarlagen (2021:000),

14. spelverksamhet som bedrivs med licens eller registrering enligt spelagen (2018:1138),

15. yrkesmässig handel med varor, om det kan antas att det i verksamheten eller i en del av verksamheten genomförs eller kommer att genomföras transaktioner, enstaka eller sådana som kan antas ha samband, som innebär att ett utbetalt eller mottaget belopp i kontanter uppgår till motsvarande 5 000 euro eller mer,

16. verksamhet enligt pantbankslagen (1995:1000),

17. verksamhet som auktoriserad eller godkänd revisor eller registrerat revisionsbolag,

18. yrkesmässig verksamhet som avser bokföringstjänster eller revisionstjänster som inte omfattas av 17,

19. yrkesmässig rådgivning avseende skatter och avgifter (skatterådgivare),

20. verksamhet som advokat eller advokatbolag, till den del verksamheten avser tjänster som anges i 4 § första stycket,

21. yrkesmässig verksamhet som annan oberoende jurist än den som avses i 20, till den del verksamheten avser tjänster som anges i 4 § första stycket,

22. yrkesmässig verksamhet till den del verksamheten avser tjänster som anges i 4 § andra stycket och verksamhetsutövaren inte är en sådan person som avses i 17–21, eller

23. yrkesmässig verksamhet som avser förmedling, förvaring eller handel med konstverk, om det kan antas att det i verksamheten eller i en del av verksamheten genomförs eller kommer att genomföras transaktioner, enstaka eller sådana som kan antas ha samband, som innebär att ett utbetalt eller mottaget belopp uppgår till motsvarande 10 000 euro eller mer.

Vissa speltjänster får undantas från tillämpning av lagen eller bestämmelser i den enligt föreskrifter som meddelas med stöd av 8 kap. 1 § 1.

2 kap.

16 §

Om en verksamhetsutövare som är en fysisk person driver sin verksamhet som anställd hos en juridisk person, ska de krav som avses i 1, 2, 8–12, 14 och 15 §§ samt 6 kap. 1 och 2 §§ gälla den juridiska personen.

När det gäller verksamhet som avses i 1 kap. 2 § första stycket 13 ska skyldigheterna i 1, 2 och 8 §§ även gälla den fysiska personen.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2021.

Riksdagens civilutskott beslutade 2015 att genomföra en uppföljning av om fastighetsmäklarlagen (2011:666), som trädde i kraft den 1 juli 2011, fått avsedd effekt. I den uppföljningsrapport som presenterades konstaterades att lagen i huvudsak fungerar väl, men att en utvidgning av tillsynen till att omfatta fastighetsmäklarföretagen sannolikt skulle kunna bidra till att minska de problem som konsumenterna upplever (2016/17:RFR2).

I maj 2017 gav regeringen en särskild utredare i uppdrag att lämna förslag som innebär att även fastighetsmäklarföretagen ska omfattas av reglerna i fastighetsmäklarlagen och penningtvättslagen och stå under tillsyn. Utredningen antog namnet 2017 års fastighetsmäklarutredning.

Vissa fastighetsmäklare omfattas sedan 2005 av det penningtvättsrättsliga regelverket. Regler om skyldigheter för fastighetsmäklarna i detta avseende finns numera i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen). Den lagen genomför Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2015/849 av den 20 maj 2015 om åtgärder för att förhindra att det finansiella systemet används för penningtvätt eller finansiering av terrorism, om ändring av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 648/2012 och om upphävande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/60/EG och kommissionens direktiv 2006/70/EG. Direktivet bifogas som *bilaga 1*. Det genomfördes i svensk rätt genom författningsändringar som trädde i kraft den 1 augusti 2017.

Innan 2017 års fastighetsmäklarutredning lämnade sitt betänkande antogs, i maj 2018, ett direktiv om ändring i 2015 års penningtvättsdirektiv, nämligen Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2018/843 av den 30 maj 2018 om ändring i direktiv (EU) 2015/849 om åtgärder för att förhindra att det finansiella systemet används för penningtvätt eller finansiering av terrorism, och om ändring av direktiven 2009/138/EG och 2013/36/EU, se *bilaga 2*. Detta direktiv genomfördes i svensk rätt genom författningsändringar som trädde i kraft den 1 januari 2020. Genomförandet omfattade inte fastighetsmäklarrättsliga frågor.

2017 års fastighetsmäklarutredning överlämnade i augusti 2018 betänkandet Utökad tillsyn över fastighetsmäklarbranschen (SOU 2018:64). En sammanfattning av betänkandet finns i *bilaga 3*. Betänkandets lagförslag finns i *bilaga 4*.

Betänkandet har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanser-na finns i *bilaga 5*. Remissyttrandena finns tillgängliga i lagstiftningsärendet (Ju2018/04004). Fastighetsmäklarinspektionen har även inkommit med kompletteringar till sitt remissyttrande.

Lagrådet

Regeringen beslutade den 4 februari 2021 att inhämta Lagrådets yttrande över de förslag som finns i bilaga 6. Lagrådets yttrande finns i bilaga 7. Lagrådets synpunkter behandlas i avsnitt 9.2, 10.8 och 10.9 och i författningskommentaren. Regeringen följer i huvudsak Lagrådets synpunkter. I förhållande till lagrådsremissens förslag görs också vissa språkliga och redaktionella ändringar.

4.1 Särskilda regler om fastighetsmäklarverksamhet

Den första lagen med särskilda regler om fastighetsmäklarverksamhet infördes år 1984. Sedan dess har en ny lag antagits vid två tillfällen. Den nu gällande fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft den 1 juli 2011. Lagen kompletteras av fastighetsmäklarförordningen (2011:668) och Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter, som är kungjorda i Kammarkollegiets författningssamling (KAMFS).

2011 års fastighetsmäklarlag innehåller civil- och näringsrättsliga bestämmelser om fysiska personers yrkesmässiga förmedling av fastigheter, tomträtter, bostadsrätter och hyresrätter m.m. Den som bedriver sådan verksamhet kallas fastighetsmäklare. Med förmedling avses en verksamhet som grundar sig på ett uppdragsavtal och som syftar till att anvisa en motpart med vilken uppdragsgivaren kan träffa avtal om överlåtelse eller upplåtelse. Lagen gäller för förmedling i såväl konsumentförhållanden som kommersiella förhållanden. Vissa regler i lagen gäller dock bara i konsumentförhållanden. Lagen är tillämplig om en väsentlig del av mäklarens uppdrag utförs i Sverige, om inte något annat följer av Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 593/2008 av den 17 juni 2008 om tillämplig lag för avtalsförpliktelser (Rom I-förordningen).

Av 2011 års fastighetsmäklarlag följer att en juridisk person inte kan vara en fastighetsmäklare. Detta medför att det inte är möjligt att ingå ett uppdragsavtal om förmedling av fastigheter med en juridisk person. Det medför också att juridiska personer inte omfattas av reglerna om god fastighetsmäklarsed. De är inte registreringspliktiga och står inte heller under tillsyn.

Lagens näringsrättsliga bestämmelser gäller registrering och tillsyn. Fastighetsmäklare ska som utgångspunkt vara registrerade hos Fastighetsmäklarinspektionen. Endast den som är registrerad som fastighetsmäklare får bedriva yrkesmässig förmedling av fastigheter. Registrering kan avse rätt att bedriva förmedling av alla slags fastigheter enligt lagen (fullständig registrering) eller förmedling av hyresrätter (registrering för hyresförmedlare). Det görs i lagen vissa undantag från kravet på registrering. Advokater behöver inte vara registrerade enligt lagen. Skälet till undantaget är att advokater står under tillsyn av Sveriges advokatsamfund (se även avsnitt 7.1). Det görs också undantag från registreringskravet för vissa hyresförmedlare, t.ex. om förmedlingen är av mer ideell karaktär eller främst riktar sig till näringsidkare eller andra juridiska personer.

Det ställs vissa krav för registrering. Registrering förutsätter att sökanden inte är underårig eller försatt i konkurs. Han eller hon får inte heller ha näringsförbud eller förvaltare. Vidare krävs det att sökanden har ansvarsförsäkring och tillfredsställande utbildning. Kraven gäller även för den som ansöker om registrering som hyresförmedlare, men på en sådan sökande ställs det lägre krav när det gäller ansvarsförsäkring och utbildning.

Prop. 2020/21:119 Sökanden ska vidare – oavsett registreringsform – ha för avsikt att vara yrkesverksam som fastighetsmäklare samt vara redbar och i övrigt lämplig.

En fastighetsmäklare ska betala avgift för ansökan om registrering. Han eller hon ska också betala en årlig avgift.

De civilrättsliga bestämmelserna i lagen reglerar hur fastighetsmäklaren ska utföra sitt uppdrag och vilka skyldigheter mäklaren har gentemot köpare och säljare. En mäklare som handlar i strid mot dessa bestämmelser kan bli skadeståndsskyldig. De civilrättsliga bestämmelserna i lagen är tvingande till konsumentens fördel. En fastighetsmäklare ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och iaktta god fastighetsmäklarsed. Vad som är god fastighetsmäklarsed definieras inte i lagen. Innebörden av det begreppet har utvecklats i praxis från Fastighetsmäklarinspektionen och domstolar.

En central princip i lagen är att fastighetsmäklaren ska vara en opartisk mellanman och vid utförandet av uppdraget ta till vara både säljarens och köparens intressen. En fastighetsmäklare får inte själv inträda som köpare vid förmedlingen, förmedla fastigheter till närstående eller ägna sig åt verksamhet som kan rubba förtroendet för honom eller henne. Fastighetsmäklaren ska också lämna upplysningar och annan information till köpare och säljare och dokumentera förmedlingsuppdraget. I lagen finns också regler om mäklarens rätt till ersättning.

Fastighetsmäklarinspektionen utövar tillsyn över de registrerade fastighetsmäklarna. Inspektionen ska se till att fastighetsmäklarna följer 2011 års fastighetsmäklarlag och lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen). En fastighetsmäklare är skyldig att låta myndigheten granska bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt lämna de uppgifter som begärs för tillsynen.

En mäklare som åsidosätter sina skyldigheter kan få en erinran eller varning. Fastighetsmäklarinspektionen kan också återkalla registreringen, vilket i praktiken innebär att fastighetsmäklaren inte längre får bedriva verksamhet. Påföljd kan också dömas ut mot en fastighetsmäklare som inte längre uppfyller kraven för registrering eller inte betalar avgifterna.

Det är straffbart att yrkesmässigt förmedla fastigheter utan att vara registrerad.

4.2 Penningtvätsregler om fastighetsmäklarverksamhet

Den svenska penningtvätsregleringen utgår från internationella åtaganden. Penningtvättslagen genomför Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2015/849 av den 20 maj 2015 om åtgärder för att förhindra att det finansiella systemet används för penningtvätt eller finansiering av terrorism, om ändring av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 648/2012 och om upphävande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/60/EG och kommissionens direktiv 2006/70/EG, i lydelsen enligt Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2018/843 av den 30 maj 2018 om ändring i direktiv (EU) 2015/849 om åtgärder för att förhindra att det finansiella systemet används för penningtvätt eller finansiering

av terrorism, och om ändring av direktiven 2009/138/EG och 2013/36/EU (det fjärde penningtvättsdirektivet respektive ändringsdirektivet). Direktiven bygger i stor utsträckning på rekommendationer från den mellanstatliga organisationen Financial Action Task Force (Fatf). Lagen gäller fysiska och juridiska personer (verksamhetsutövare) som driver sådan verksamhet i Sverige i vilken det finns risk för penningtvätt eller finansiering av terrorism. Den innebär att verksamhetsutövare ska förebygga, upptäcka och förhindra penningtvätt och finansiering av terrorism. Det gäller riskbedömning och rutiner, kundkännedom, övervakning och rapportering samt intern kontroll och anmälningar om misstänkta överträdelser. Kompletterande bestämmelser till lagen finns i förordningen (2009:92) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism samt i Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter och allmänna råd om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (KAMFS 2019:1).

Penningtvättslagen gäller fastighetsmäklare som bedriver verksamhet med fullständig registrering. Fastighetsmäklare med registrering som hyresförmedlare och fastighetsmäklare som inte är skyldiga att vara registrerade enligt 2011 års fastighetsmäklarlag är inte – i sin egenskap av fastighetsmäklare – verksamhetsutövare enligt penningtvättslagen. Fastighetsmäklarföretag som är juridiska personer är inte heller verksamhetsutövare enligt penningtvättslagen. Företagen har ändå vissa skyldigheter som behandlas nedan.

Enligt penningtvättslagen ska en verksamhetsutövare göra en allmän riskbedömning av hur de produkter och tjänster som tillhandahålls i verksamheten kan utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism. Hur omfattande bedömningen ska vara avgörs med hänsyn till verksamhetsutövarens storlek och art, och de risker för penningtvätt eller finansiering av terrorism som kan antas finnas. Riskbedömningen ska ligga till grund för verksamhetsutövarens rutiner, riktlinjer och övriga åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Med utgångspunkt i den allmänna riskbedömningen och fastighetsmäklarens kännedom om kunden ska mäklaren bedöma den risk för penningtvätt eller finansiering av terrorism som kan förknippas med kundrelationen (kundens riskprofil). Det ställs i lagen krav på tillräcklig kundkännedom. En mäklare som har otillräcklig kundkännedom får inte etablera eller upprätthålla en affärsförbindelse eller utföra en enstaka transaktion. Det uppställs vidare förbud mot att etablera en affärsförbindelse, om det finns misstanke om att verksamhetsutövarens tjänster kommer att användas för penningtvätt eller finansiering av terrorism. På samma sätt finns ett förbud mot utförande av transaktioner om det på skälig grund kan misstänkas att de utgör ett led i penningtvätt eller finansiering av terrorism. Beträffande enstaka transaktioner när verksamhetsutövaren inte har en affärsförbindelse med kunden behöver dock åtgärder för kundkännedom normalt bara vidtas om transaktionen motsvarar ett belopp om 15 000 euro eller mer. Som exempel på åtgärder för kundkännedom kan nämnas att fastighetsmäklaren ska kontrollera kundens identitet. Vilka åtgärder som behöver utföras beror på hur hög risk som är förknippad med kunden.

Penningtvättslagen ställer också krav på att verksamhetsutövarna ska ha interna rutiner och riktlinjer avseende t.ex. åtgärder för kundkännedom, övervakning och rapportering samt vissa gemensamma rutiner för koncerner och filialiserade verksamheter. Lagen kräver vidare att anställda och

Prop. 2020/21:119 andra som deltar i verksamheten fortlöpande får utbildning och information för att kunna fullgöra verksamhetsutövarens skyldigheter enligt lagen.

Som utgångspunkt gäller penningtvättslagen alltså för den som är verksamhetsutövare enligt lagen, dvs. fastighetsmäklare med fullständig registrering. Om fastighetsmäklaren bedriver sin verksamhet som anställd i en juridisk person, gäller dock vissa av lagens krav i stället för den juridiska personen (t.ex. krav på att genomföra riskbedömning, att ha interna rutiner och riktlinjer, att ha gemensamma rutiner för koncerner och filialiserade verksamheter samt att tillhandahålla utbildning för de anställda). Vissa av kraven gäller även fastighetsmäklaren.

Av penningtvättslagen framgår också att en fastighetsmäklare ska övervaka sina affärsförbindelser och bedöma enstaka transaktioner. Mäklaren ska under vissa förutsättningar vidta skärpta åtgärder för kundkännedom och andra nödvändiga åtgärder och rapportera till polisen när det finns skälig grund att misstänka penningtvätt eller finansiering av terrorism eller att egendom annars härrör från brottslig handling.

Fastighetsmäklarinspektionen utövar tillsyn över att fastighetsmäklarna följer penningtvättslagen. Regler om tillsyn och ingripanden vid överträdelser av den lagen finns i 2011 års fastighetsmäklarlag. Utöver de tillsyns- och ingripandebefogenheter för Fastighetsmäklarinspektionen som annars gäller vid tillsyn över 2011 års lag, har inspektionen vid sin tillsyn i penningtvätsfrågor möjlighet att genomföra platsundersökning hos en registrerad fastighetsmäklare och besluta om rättelse och sanktionsavgift.

5 En fastighetsmäklarreform

5.1 En ny fastighetsmäklarlag

Regeringens förslag: En ny lag ska ersätta 2011 års fastighetsmäklarlag. Den nya lagen ska benämnas fastighetsmäklarlag och innehålla regler om fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag.

Fastighetsmäklarföretag ska på motsvarande sätt som fastighetsmäklare stå under tillsyn.

Frånsett de ändringar som framgår av följande avsnitt ska regleringen i 2011 års lag föras över till den nya lagen.

Utredningens förslag överensstämmer i sak med regeringens.

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser – bl.a. *Fastighetsmäklarinspektionen*, *Fastighetsmäklarförbundet* och *Förvaltningsrätten i Karlstad* – tillstyrker förslaget eller har ingen invändning mot det. I ett par remissyttranden – bl.a. från *Högskolan i Gävle* – ifrågasätts om det krävs så omfattande ändringar av lagstiftningen som utredningen föreslår. *Malmö universitet* pekar på vikten av att det personliga ansvaret för fastighetsmäklarna inte urholkas.

Flera remissinstanser tar upp frågor som inte har samband med utredningens förslag eller som avser frågor som kommer att övervägas i förordningsform.

En förstärkt tillsyn över fastighetsmäklarbranschen

Under 2019 såldes det enligt preliminär statistik från Statistiska centralbyrån (SCB) 106 600 bostadsrätter i Sverige till ett sammanlagt värde av 247 miljarder kronor. Samma år beviljades enligt SCB – om man undantar byten, gåvor och fusioner – nästan 105 000 lagfarter med en redovisad köpeskillning. Den totala köpeskillningen för fastigheterna som lagfarterna avsåg uppgick till drygt 316 miljarder kronor.

Köp och försäljning av bostad är för de flesta människor de största affärerna i livet. Konsekvenserna för privatekonomin och livssituationen kan bli stora. De frågor som uppkommer vid överlåtelse av en fastighet eller en bostadsrätt kan vara komplicerade och kräva särskild sakkunskap. För den som säljer sin fastighet eller bostadsrätt privat kan det också vara svårt att nå ut till spekulanter. I de flesta försäljningar anlitas därför en fastighetsmäklare. Till exempel anlitudes 2018 en mäklare vid 91 procent av alla småhusförsäljningar.

Det vanligaste är att fastighetsmäklare anlitas av den som har för avsikt att sälja en fastighet, men det händer också att mäklare anlitas av en köpare. Mellan uppdragsgivaren och mäklaren ingås ett uppdragsavtal. Centralt i mäklarens uppdrag är att anvisa någon som uppdragsgivaren kan ingå ett överlåtelse- eller upplåtelseavtal med. Fastighetsmäklarna och Fastighetsmäklarinspektionen har en viktig roll att fylla i detta sammanhang. Fastighetsmäklarna ska se till att både säljare och spekulanter får råd och upplysningar. Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn ska bidra till att ge reglerna i fastighetsmäklarlagen genomslag och upprätthålla en sund fastighetsmäklarbransch.

Huvudsyftet med fastighetsmäklarlagstiftningen är att både köpare och säljare ska få ett tillfredsställande skydd och känna trygghet när en fastighetsmäklare förmedlar affären. 2011 års fastighetsmäklarlag har varit i kraft i nästan tio år. Lagen har i en uppföljning och utvärdering som riksdagens civilutskott lät göra 2016 konstaterats fungera i huvudsak väl (2016/17:RFR2). Samtidigt tillhör marknaden för fastighetsmäklartjänster en av de marknader som konsumenter upplever som mest problematiska (se Konsumentrapporten 2017, Konsumentverkets rapport 2017:3). *Sveriges Konsumenter* lyfter också i sitt remissvar fram att många konsumenter uppfattar bostadsmarknaden som mycket komplicerad. Antalet anmälningar mot fastighetsmäklare har också sett över tid ökat påtagligt.

Regeringen har de senaste åren vidtagit flera åtgärder för att trygga en effektiv tillsyn över fastighetsmäklarbranschen. En satsning gjordes 2017 för att Fastighetsmäklarinspektionen ska kunna bedriva en mer aktiv, omfattande och underbyggd tillsyn (se vidare avsnitt 10.1). Den 1 augusti 2017 trädde dessutom nya regler i kraft. De innebar att Fastighetsmäklarinspektionen gavs rätt att vid penningtvättstillsynen genomföra platsundersökningar hos fastighetsmäklare, utfärda förelägganden om rättelse och besluta om sanktionsavgifter (se prop. 2016/17:173). Den 1 januari 2018 infördes regler om påminnelse vid utebliven betalning av årlig avgift som syftar till att effektivisera tillsynen och förbättra disciplinen bland mäklarna (se prop. 2017/18:11).

De vidtagna åtgärderna har hittills i huvudsak inriktats på fastighetsmäklarna. I juni 2020 var drygt 7 200 fastighetsmäklare registrerade hos Fas-

Prop. 2020/21:119 tighetsmäklarinspektionen. Fastighetsmäklarverksamhet bedrivs normalt i företag. Fastighetsmäklarinspektionen bedömer att det i dag finns ca 4 000 företag i fastighetsmäklarbranschen.

Frågan om att ställa även fastighetsmäklarföretagen under tillsyn har diskuterats ett antal gånger de senaste åren. Så skedde bl.a. när vissa internationella standarder infördes i penningtvättslagen (se prop. 2014/15:80 s. 48–51). Konsumentverket föreslog i 2017 års Konsumentrapport att Fastighetsmäklarinspektionen ska ges rätt att utöva tillsyn även över mäklar-företag. Verket ansåg att det skulle kunna bidra till en effektivare tillsyn. I civilutskottets uppföljning av 2011 års fastighetsmäklarlag framfördes att en utökad tillsyn som omfattar även fastighetsmäklarföretagen sannolikt skulle kunna bidra till att minska de problem som konsumenter upplever (se Rapport från riksdagen 2016/17:RFR2).

Det finns flera skäl som talar för att fastighetsmäklarföretagen bör omfattas av fastighetsmäklarlagen. I Konsumentrapporten framhölls att med en sådan ordning kan Fastighetsmäklarinspektionen granska styrande dokument och gemensamma mallar, it-system och interna rutiner för mäklar-företagen. Ett ingripande mot företaget skulle påverka alla mäklare som är verksamma i företaget. Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn blir därmed effektivare, vilket också konstateras i riksdagens rapport. Det är många gånger fastighetsmäklarföretagen som kan styra vilken inriktning mäklar-verksamheten ska ha och hur resurserna ska fördelas. Företagen har normalt sett bättre möjligheter än den enskilda fastighetsmäklaren att bestämma hur arbetet ska organiseras. En tillsyn över fastighetsmäklar-företagen ger Fastighetsmäklarinspektionen möjlighet att ingripa mot den aktör som har bäst förutsättningar att komma till rätta med problem och brister. Det leder – som *HSB Riksförbund* tar upp – till att fastighetsmäklar-lagen får ett bättre genomslag, vilket i förlängningen inte bara bidrar till en sund fastighetsmäklarbransch utan även minskar de problem som konsumenterna upplever på området. Som *Malmö universitet* påpekar ökar allmänhetens förtroende för regelverket om de aktörer som i praktiken har stort inflytande också kan hållas ansvariga.

I avsnitt 5.3 föreslås att fastighetsmäklarföretagen ska omfattas av penningtvättslagen och stå under tillsyn. Som regeringen tidigare bedömt bör det dock inte – vilket *Högskolan i Gävle* förordar – komma i fråga att sätta företagen under tillsyn endast i fråga om penningtvättsreglerna (se prop. 2016/17:173 s. 201 och 203). Det finns inte minst av tydlighetsskäl starka skäl att ha ett enhetligt synsätt i lagstiftningen. Regeringen instämmer alltså i den bedömning som utredningen gör och som får ett överväldigande stöd av remissinstanserna. Det innebär att fastighetsmäklar-företagen bör omfattas av fastighetsmäklarlagen och stå under tillsyn på motsvarande sätt som fastighetsmäklarna. Därigenom uppnås en heltäckande och förstärkt tillsyn över fastighetsmäklarbranschen, vilket i sin tur stärker skyddet för enskilda vid fastighetsförmedling. En viktig utgångspunkt för att uppnå detta är – som *Malmö universitet* betonar – att det personliga ansvaret för fastighetsmäklarna inte urholkas. I propositionen lämnas förslag till ett regelverk som syftar till att åstadkomma en ändamålsenlig funktionsfördelning mellan fastighetsmäklare och fastighets-mäklar-företag. Förslagen handlar om vilka skyldigheter som ska gälla för företagen när de bedriver sin verksamhet. Förslagen handlar också om företagets registreringskyldighet samt om tillsyn över företagen. Det

föreslås att Fastighetsmäklarinspektionen ska kunna ingripa mot företagen och deras ägare och ledning. I propositionen föreslås även ändringar i reglerna om fastighetsmäklare. Bland annat föreslås en anpassning av reglerna till det fjärde penningtvättsdirektivet, i lydelsen enligt 2018 års ändringsdirektiv. Reglerna innebär att fler fastighetsmäklare ställs under tillsyn och att en ny registreringskategori införs (se avsnitt 7).

Förslagets förhållande till enskildas rättigheter och friheter

I propositionen föreslås att fastighetsmäklar företag och fler fastighetsmäklare ska vara registrerade för att ha rätt att bedriva verksamhet (avsnitt 7 och 10.1). När registrering skett ställs de under tillsyn och kan därmed bli föremål för disciplinpåföljd. Den strängaste påföljden är återkallelse av registreringen (se avsnitt 10.4). Det föreslås dessutom att om ett fastighetsmäklar företag åsidosätter någon bestämmelse i penningtvättsregleringen ska Fastighetsmäklarinspektionen få besluta om sanktionsföreläggande mot en person som ingår i mäklar företagets ledning. Ett sådant sanktionsföreläggande kan avse bl.a. att ledningspersonen inte får inneha en befattning i ett registrerat fastighetsmäklar företag under lägst tre år och högst tio år (se avsnitt 10.8). Vidare föreslås att Fastighetsmäklarinspektionen ska få förelägga ett fastighetsmäklar företag som är skyldigt att vara registrerat, men inte är det, att ansöka om registrering, eller när det finns särskilda skäl för det, att upphöra med verksamheten (se avsnitt 10.9).

Den gällande ordningen med registreringsplikt för fastighetsmäklare och tillsyn över dem infördes ursprungligen 1984. Förslagen i propositionen innebär vissa ytterligare begränsningar av rätten att bedriva näring eller utöva yrke. Enligt 2 kap. 17 § första stycket regeringsformen får begränsningar av den rätten införas endast för att skydda angelägna allmänna intressen och aldrig i syfte att enbart ekonomiskt gynna vissa personer eller företag.

De ovan angivna förslagen kan även aktualisera frågor om enskildas rätt att utnyttja sin egendom. Enligt artikel 1 i det första tilläggsprotokollet till den europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (Europakonventionen) ska envar ha rätt till respekt för sin egendom. Ingen får berövas sin egendom annat än i det allmännas intresse och under de förutsättningar som anges i lag och i folk rättens allmänna grundsatser. En stat har dock rätt att införa lagstiftning som den finner nödvändig för att reglera bl.a. nyttjandet av egendom i överensstämmelse med det allmännas intresse. Europakonventionen gäller som lag i Sverige (lagen [1994:1219] om den europeiska konventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna). Enligt 2 kap. 19 § regeringsformen får inte lag eller annan föreskrift meddelas i strid mot Sveriges åtaganden på grund av Europakonventionen.

Huvudsyftet med fastighetsmäklarregleringen är att både köpare och säljare ska få ett tillfredsställande skydd och kunna känna trygghet när fastighetsmäklare förmedlar överlåtelser av egendom som ofta har ett betydande värde. De föreslagna reglerna om tillsyn och ingripanden syftar till att ge reglerna i fastighetsmäklarlagen bättre genomslag och upprätthålla en sund fastighetsmäklarbransch. De har ett konsumentskyddande syfte och svarar mot flera krav som ställs i EU:s penningtvättsreglering.

Prop. 2020/21:119 Förslagen innebär alltså ett skydd för angelägna allmänna intressen. Det bedöms inte att det finns andra likvärdiga, mindre ingripande, alternativ till den föreslagna regleringen.

I avsnitt 10.2 föreslås att möjligheten för Fastighetsmäklarinspektionen att genomföra platsundersökning utvidgas i förhållande till vad som gäller enligt 2011 års fastighetsmäklarlag. Förslagen innebär att inspektionen ska kunna genomföra platsundersökning dels hos fler fastighetsmäklare, dels hos fastighetsmäklarföretag. Möjligheten att genomföra platsundersökning föreslås också utvidgas så att den inte bara ska gälla vid tillsyn av efterlevnaden av penningtvättsregleringen utan också vid tillsyn av efterlevnaden av den nya fastighetsmäklarlagen. Enligt 2 kap. 6 § regeringsformen är var och en skyddad mot husrannsakan och liknande intrång. Någon närmare definition av begreppet husrannsakan ges inte i regeringsformen, men enligt lagmotiven används uttrycket för att beteckna varje av myndighet företagen undersökning av hus, rum eller slutet förvaringsställe oavsett syftet med undersökningen (jfr prop. 1973:90 s. 246 och 1975/76:209 s. 147). Skyddet mot husrannsakan kan enligt 2 kap. 20 § regeringsformen begränsas genom lag, men för sådan lagstiftning gäller de särskilda reglerna i 2 kap. 21 § regeringsformen. Detta innebär bl.a. att begränsningen får göras endast för att tillgodose ändamål som är godtagbart i ett demokratiskt samhälle och aldrig får gå utöver vad som är nödvändigt med hänsyn till det ändamål som har föranlett den.

Ett liknande skydd som det som föreskrivs i 2 kap. 6 § regeringsformen ställs upp i artikel 8 i Europakonventionen. Enligt artikeln har var och en rätt till skydd för sitt privat- och familjeliv, sitt hem och sin korrespondens. Inskränkningar i skyddet kan godtas, under förutsättning att de är lagliga och ägnade att tillgodose något av de i bestämmelsen uppräknade intressena, däribland landets ekonomiska välstånd och förebyggande av oordning eller brott. Inskränkningen måste vara nödvändig i ett demokratiskt samhälle för att tillgodose ett sådant intresse. Att inskränkningen ska anses vara nödvändig i ett demokratiskt samhälle har Europadomstolen ansett innebära att det måste finnas ett angeläget samhälleligt behov och att inskränkningen måste stå i rimlig proportion till det syfte som ska tillgodoses genom inskränkningen. Varje konventionsstat har dock viss frihet att avgöra om en inskränkning är nödvändig och det krävs inte att inskränkningen är oundgänglig.

Förslaget om möjlighet för Fastighetsmäklarinspektionen att genomföra platsundersökning innebär att svensk rätt kommer att stå i överensstämmelse med EU-rätten, som föreskriver att tillsynsmyndigheten ska ha befogenheter att genomföra platsundersökning (artikel 48.1 a tredje stycket i det fjärde penningtvättsdirektivet). En motsvarande möjlighet till platsundersökning finns redan i dag när det gäller fastighetsmäklares efterlevnad av penningtvättsregleringen och förekommer i ett stort antal andra lagar. Rätten att göra platsundersökning är begränsad till att gälla för en avgränsad krets, nämligen registrerade fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag. Förslagen underlättar och effektiviserar Fastighetsmäklarinspektionens arbete, bl.a. genom att åskådliggöra undersökningsmaterialet. Det blir också svårare för den som undersökningen avser att undanhålla information. Den utvidgade möjlighet att göra en platsundersökning som förslaget innebär bedöms utgöra en godtagbar inskränkning av enskildas rättigheter och friheter. Det ankommer dock alltid på de rättstillämpande

myndigheterna att göra en bedömning av om de vidtagna undersökningsåtgärderna är proportionerliga i det enskilda fallet (jfr även 5 § tredje stycket förvaltningslagen [2017:900]).

Det som sagts ovan innebär att kraven i regeringsformen och Europakonventionen är uppfyllda.

En ny gemensam lag för fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag

Med hänsyn till att de ändringar som föreslås i propositionen är omfattande bör 2011 års fastighetsmäklarlag ersättas av en ny lag, som är gemensam för fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag. Det saknas dock anledning att för fastighetsmäklarnas del ändra lagstiftningens grundläggande innehåll. Frånsett de ändringar som framgår av följande avsnitt bör den nuvarande regleringen alltså föras över i sak oförändrad till en ny fastighetsmäklarlag. För att åstadkomma en tydligare struktur och disposition, bör den nya lagen delas upp i kapitel. En annan nyhet i förhållande till 2011 års fastighetsmäklarlag är att den nya lagens paragrafer förses med fler rubriker. I den nya lagen moderniseras vidare regleringen i åtskilliga avseenden både språkligt och redaktionellt. Den nya lagen bör – liksom sina föregångare – benämnas fastighetsmäklarlag.

Flera remissinstanser efterfrågar lagändringar eller ställningstaganden i frågor som inte omfattas av utredningens förslag. Det finns inte förutsättningar att överväga eller lämna förslag om dessa frågor inom ramen för detta lagstiftningsprojekt. Vissa remissinstanser har synpunkter i frågor som regeringen avser att överväga i samband med de förordningsändringar som krävs med anledning av den nya lagen.

Hänvisningsteknik

I avsnitt 8 föreslås att det ska finnas en upplysning om att bestämmelser om tillämplig lag i internationella situationer finns i Rom I-förordningen och i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 864/2007 av den 11 juli 2007 om tillämplig lag för utomobligatoriska förpliktelser (Rom II-förordningen). Eftersom bestämmelsen endast upplyser om att det finns regler i unionsrätten, bör hänvisningen till förordningarna vara dynamisk (se t.ex. prop. 2017/18:105 s. 24 och 25). Hänvisningen kommer alltså att omfatta eventuella ändringar i förordningarna.

Det föreslås vidare en paragraf som föreskriver att uppdragsavtal och depositionsavtal får undertecknas med en sådan avancerad elektronisk underskrift som avses i artikel 3 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014 av den 23 juli 2014 om elektronisk identifiering och betrodda tjänster för elektroniska transaktioner på den inre marknaden och om upphävande av direktiv 1999/93/EG (se avsnitt 9.2). Liknande hänvisningar till denna unionsrättsakt finns i 11 § andra stycket skuldsaneringslagen (2016:675) och 12 § andra stycket lagen (2016:676) om skuldsanering för företagare. I de lagarna har – liksom i ett antal bestämmelser i rättegångsbalken om elektronisk underskrift – en statisk hänvisningsteknik valts. Även hänvisningen i den nya fastighetsmäklarlagen bör därför vara statisk. Hänvisningen kommer alltså inte att omfatta eventuella ändringar i EU-förordningen.

Regeringens förslag: Med ett fastighetsmäklarföretag ska avses en juridisk person i vilken en eller flera fastighetsmäklare bedriver yrkesmässig förmedling av fastigheter, delar av fastigheter, bostadsrätter, byggnader på annans mark, tomträtter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter.

Utredningens förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser – bl.a. *Förvaltningsrätten i Stockholm, HSB Riksförbund* och *Konsumentverket* – tillstyrker utredningens förslag eller har ingen invändning mot det. Ett antal remissinstanser – bl.a. *Fastighetsmäklarförbundet, Fastighetsmäklarinspektionen* och *Mäklarsamfundet* – vill att det förtydligas vad som avses med fastighetsmäklarföretag. *Mäklarhuset* och *Mäklarsamfundet* undrar om företag där fastighetsmäklarna bedriver verksamhet samtidigt som de är anställda i andra företag omfattas av definitionen. Flera remissinstanser – bl.a. *Fastighetsmäklarförbundet* och *Fastighetsmäklarinspektionen* – anser att definitionen av fastighetsmäklarföretag ska omfatta även företag som tillhandahåller ett varumärke och en affärsmodell men som inte sysslar med förmedlingsverksamhet, som i stället bedrivs av mäklare som är anställda i andra företag. De befarar att utredningens förslag kan styra branschen mot upplägg med underkontrakterade företag.

Skälen för regeringens förslag: I avsnitt 5.1 konstateras att fastighetsmäklarföretag ska omfattas av fastighetsmäklarlagen och stå under tillsyn. En fråga blir då vad som ska anses vara ett fastighetsmäklarföretag i lagens mening.

Verksamheten i företagen i fastighetsmäklarbranschen bedrivs i olika associationsformer och verksamhetsstrukturerna varierar i stor utsträckning mellan olika aktörer. Det är därför – som flera remissinstanser påpekar – viktigt att det tydligt framgår vilka företag som omfattas av lagen. Det är också angeläget att definitionen utformas neutralt när det gäller affärsupplägg i den meningen att olika verksamhetsstrukturer så långt möjligt behandlas lika. Det minskar också möjligheterna att kringgå lagen.

Det är naturligt att definitionen av ett fastighetsmäklarföretag utgår från den nuvarande fastighetsmäklardefinitionen, dvs. en fysisk person som bedriver yrkesmässig förmedling av fastigheter, delar av fastigheter, bostadsrätter, byggnader på annans mark, tomträtter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter. En definition av ett fastighetsmäklarföretag kan antingen ta sikte på ett företag i vilket en eller flera fastighetsmäklare är anställda eller ett företag i vilket en eller flera fastighetsmäklare bedriver verksamhet (yrkesmässig förmedling). Att – som en del remissinstanser förordar – låta definitionen omfatta båda alternativen skulle innebära en otydlighet i ansvarsfördelningen mellan företagen i det fallet att fastighetsmäklaren är anställd i ett företag och bedriver verksamhet i ett annat. I förlängningen kan det innebära att missförhållanden inte rättas till.

Om definitionen skulle avse det företag där fastighetsmäklaren är anställd, skulle det finnas en risk för att företag som vill undgå att omfattas av lagen väljer att bedriva förmedlingsverksamheten genom fastighetsmäklare som är anställda i andra företag. En definition som tar sikte på det företag i vilket en eller flera fastighetsmäklare bedriver verksamhet skulle

däremot inte innebära samma möjligheter att kringgå lagen. Det är också det företag där verksamheten faktiskt bedrivs där det är mest relevant att vidta åtgärder för att påverka fastighetsmäklarnas arbetsförutsättningar. Detta borgar för en effektivare tillsyn och en bättre efterlevnad av lagen.

En definition som utgår från var förmedlingsverksamhet bedrivs kan tillämpas oavsett var fastighetsmäklaren är anställd. Som *Fastighetsmäklarförbundet* framhåller är frågan enklast att bedöma när de anställda fastighetsmäklarna bedriver verksamhet i det företag som de är anställda i. Många gånger bedriver fastighetsmäklaren verksamhet i det företag där han eller hon är anställd. Det kan dock förekomma att fastighetsmäklarna bedriver verksamhet i ett företag samtidigt som de är anställda av ett annat företag. Ett par remissinstanser undrar vad som då gäller. Det avgörande i den situationen bör vara i vilket företag fastighetsmäklarna bedriver verksamhet. Det kan exempelvis framgå genom en överenskommelse om att fastighetsmäklaren bedriver förmedlingsverksamhet i företaget. Detta gäller alltså även om fastighetsmäklaren i fråga är anställd i ett annat företag eller inte har något anställningsförhållande med något företag.

Flera remissinstanser tar upp att många fastighetsmäklare är anknutna till en kedja. I många fall förekommer s.k. franchising som är en form för samverkan mellan två näringsidkare – franchisegivaren och franchisetagaren. En franchisegivare upplåter åt en eller oftast flera franchisetagare rätten att mot ersättning marknadsföra och sälja tjänster under ett visst namn eller ett visst kännetecken. Syftet med avtalet är bl.a. att fördela kostnader mellan franchisegivaren och franchisetagaren. Avtalet innebär typiskt sett att franchisetagaren driver en rörelse enligt de närmare villkor för verksamheten och med den assistans från franchisegivaren som anges i avtalet.

Utredningen överväger frågan om även franchisegivare – eller för den delen större franchisetagare – där det inte bedrivs någon fastighetsförmedlingsverksamhet ska omfattas av definitionen. En fördel med en sådan ordning skulle – vilket påpekas av *Fastighetsmäklarinspektionen* – vara att tillsyn kan bedrivas hos franchisegivaren som tillhandahåller franchisetagaren assistans. En sådan reglering kan dock leda till betydande gränsdragningsproblem och riskera att omfatta även andra rättssubjekt än de avsedda. Det kan innebära rättsosäkerhet och rättstillämpningssvårigheter. Det är givetvis angeläget att det är klart vilka företag som kan drabbas av disciplinära åtgärder från det allmänna. Det går inte heller att bortse från att en ordning som omfattar även andra företag än dem där fastighetsförmedling faktiskt sker skulle innebära en påtaglig förändring av tillsynen jämfört med den tillsyn som *Fastighetsmäklarinspektionen* bedriver i dag. En sådan förändring skulle kräva ytterligare övergripande analyser om myndighetens tillsynsriktning och resurstilldelning.

Fastighetsmäklarinspektionen ser vidare fördelar med att tillsyn kan ske av franchisegivaren som kan ha tagit fram olika styrdokument och it-stöd. Dokumenten och it-stödet kommer emellertid även att kunna granskas hos franchisetagande företag där verksamheten bedrivs. Som flera remissinstanser pekar på får det också antas att franchiseavtalen anpassas för att svara mot lagens krav.

Redan utredningens förslag kommer att få stor påverkan på fastighetsmäklarbranschen. Regeringen gör bedömningen att det inte finns anledning – och inte heller förutsättningar med hänsyn till beredningsunderlaget

Prop. 2020/21:119 – att frångå utredningens förslag och utsträcka definitionen så långt att den omfattar även företag där någon fastighetsförmedling inte bedrivs.

Ett fastighetsmäklarföretag i den nya lagens mening bör alltså vara en juridisk person i vilket en eller flera fastighetsmäklare bedriver yrkesmässig förmedling av fastigheter, delar av fastigheter, bostadsrätter, byggnader på annans mark, tomträtter, andelsrätter avseende lägenhet, arrendrätter eller hyresrätter.

5.3 Fastighetsmäklarföretag ska omfattas av penningtvättslagen

Regeringens förslag: Fastighetsmäklarföretag ska vara verksamhetsutövare enligt penningtvättslagen och stå under tillsyn.

Utredningens förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna tillstyrker eller har inte någon invändning mot utredningens förslag.

Skälen för regeringens förslag: Vid genomförandet av det fjärde penningtvättsdirektivet gjorde 2015 års penningtvättsutredning bedömningen att ordningen i 2011 års fastighetsmäklarlag – att tillsyn över efterlevnaden av penningtvättsreglerna endast kan utövas mot enskilda fastighetsmäklare och inte mot fastighetsmäklarföretagen – inte var förenlig med EU-rätten. Enligt penningtvättsutredningen skulle det mest effektiva och ändamålsenliga vara att fastighetsmäklarföretagen omfattas av penningtvättslagen som verksamhetsutövare och står under tillsyn. Det konstaterades dock att en sådan ordning skulle förutsätta att fastighetsmäklarföretagen stod under tillsyn även i andra frågor än de penningtvättsrättsliga och att frågorna borde tas i beaktande vid en eventuell översyn av fastighetsmäklarlagen (se SOU 2016:8 del 1, s. 155–157, 373 och 374). Regeringen instämde i utredningens bedömning att det inte var lämpligt att ställa fastighetsmäklarföretagen under tillsyn endast i den begränsade del som avser deras skyldigheter enligt penningtvättslagen. Frågan om vad det fjärde penningtvättsdirektivet innebär beträffande tillsyn och ingripande mot fastighetsmäklarföretag borde i stället bli föremål för ytterligare överväganden (se prop. 2016/17:173 del 1, s. 201–203, 342 och 415).

En ordning där fastighetsmäklarföretagen omfattas av fastighetsmäklarlagen och penningtvättslagen och står under tillsyn skulle bättre svara mot de krav som det fjärde penningtvättsdirektivet ställer på nationell rätt. Direktivet ska nämligen tillämpas på fysiska och juridiska personer som utövar yrkesmässig verksamhet som fastighetsmäklare (artikel 2.1.3 d). Det ställer krav på att personer i ledande befattning i en juridisk person ska vara föremål för en lämplighetsprövning och att det ska vara möjligt att ingripa mot sådana personer (artiklarna 47.3 och 58.3). Det ställs också krav på en juridisk person om en fysisk person som är verksamhetsutövare är anställd i den juridiska personen (artikel 46.1 tredje stycket). Det rör sig bl.a. om gemensamma rutiner i koncerner och filialiserade verksamheter och om att anställda tillhandahålls utbildning. Även om det inte följer direkt av direktivet, har det bedömts ändamålsenligt och effektivt att den juridiska person där verksamhetsutövaren är anställd också har ansvar för

att genomföra en riskbedömning och för att upprätta interna rutiner och riktlinjer (se prop. 2016/17:173 s. 225–227 och 519). Att juridiska personer, som har anställda mäklare med fullständig registrering, har ett sådant ansvar följer av 2 kap. 16 § första stycket penningtvättslagen.

Trots att majoriteten av juridiska personer – i de flesta fall ett fastighetsmäklarföretag – alltså har ett självständigt ansvar enligt penningtvättslagen är de emellertid inte verksamhetsutövare i lagens mening. Det saknas därmed möjlighet att rikta åtgärder mot juridiska personer som inte följer lagen. Det finns inte heller möjlighet att ingripa mot personer i ledande befattning i en juridisk person vid överträdelse av penningtvättsreglerna. Det innebär att det inte fullt ut går att säkerställa att lagen följs. Enligt regeringens uppfattning talar dessa förhållanden för att det mest effektiva och ändamålsenliga är att låta fastighetsmäklarföretagen omfattas av penningtvättsreglerna i egenskap av verksamhetsutövare. Därigenom kan mäklarföretagen ställas under tillsyn och tillsynsmyndigheten ges befogenhet att ingripa mot ett fastighetsmäklarföretag som inte följer penningtvättsreglerna. Tillsynsmyndigheten kan då också ges möjlighet att besluta om sanktioner mot ledningspersoner (se avsnitt 10).

6 Fler fastighetsmäklare ska vara registreringskyldiga

Regeringens förslag: Det ska i den nya lagen införas ett tröskelvärde för undantaget från registreringskyldighet för fastighetsmäklare som enbart bedriver viss förmedling av hyresrätter. Registreringskyldigheten ska inte gälla fastighetsmäklare som enbart bedriver förmedling av hyresrätter med en månadshyra som understiger ett belopp motsvarande 10 000 euro, och det är fråga om kommunal förmedling av hyresrätter, kostnadsfri förmedling av hyresrätter till studerande, förmedling av hyresrätter för fritidsändamål, förmedling av hyresrätter till lokaler eller förmedling av hyresrätter till rum där hyrestiden uppgår till högst två veckor.

En ny registreringskategori – särskild registrering för hyresförmedling – ska införas i den nya lagen vid sidan av kategorierna fullständig registrering och registrering för hyresförmedling. Registrering av en fastighetsmäklare i kategorin registrering för hyresförmedling ska ge mäklaren rätt att förmedla hyresrätter med en månadshyra som understiger ett belopp motsvarande 10 000 euro. Registrering av en fastighetsmäklare i kategorin särskild registrering för hyresförmedling ska ge mäklaren rätt att förmedla hyresrätter oavsett månadshyrans belopp.

En fastighetsmäklare med särskild registrering för hyresförmedling ska vara verksamhetsutövare enligt penningtvättslagen.

Det ska klagöras att registrering av en fastighetsmäklare – oavsett registreringskategori – endast får ske om fastighetsmäklaren har betalat ansökningsavgift.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer ska få meddela föreskrifter om försäkring för skadeståndsansvar och om vilka krav som ska gälla avseende utbildning.

Utredningens förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens. Utredningen föreslår dock ingen uttrycklig regel om att betald ansökningsavgift är ett villkor för registrering. Utredningen, som benämner registreringskategorierna särskild registrering för hyresförmedlare och registrering för hyresförmedlare, föreslår att registrering i den förstnämnda kategorin ska ske när det *kan antas* att förmedling ska ske av hyresrätter med en månadshyra som uppgår till eller överstiger tröskelvärdet. Utredningen föreslår inte heller några bemyndiganden om att meddela föreskrifter om försäkring för skadeståndsansvar eller om utbildning.

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser – bl.a. *Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd*, *Mäklarsamfundet* och *Sveriges Konsumenter* – tillstyrker förslagen eller har inga invändningar mot dem. *Revisorsinspektionen* anser att en enklare lösning skulle vara att föreskriva att endast de fastighetsmäklare som har fullständig registrering får förmedla objekt med en månadshyra som överstiger ett belopp motsvarande 10 000 euro per månad. *Sveriges Företagsmäklares Riksförbund* avstyrker förslaget om en ny registreringskategori. För det fall förslaget genomförs, förordar riksförbundet undantag från registreringsplikten för den som förmedlar en lokalhyresrätt som ett led i en företagsöverlåtelse. *Bjurfors Sverige AB* och *Bjurfors Näringsliv* förordar att lagens registreringskrav ska gälla den som förmedlar överlåtelser av bolag som har fastigheter som huvudsaklig tillgång. *Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO)* menar att den föreslagna nya registreringskategorin kan komma att minska antalet förmedlare av större lokaler, vilket indirekt kan vara negativt för SABO:s medlemmar. Man framhåller dock att detta uppvägs av nyttan med förslaget i form av ökad kontroll av hyresförmedlare och ökad trygghet för dem som behöver anlita hyresförmedlare.

Skälen för regeringens förslag

Ett utvidgat registreringskrav och en ny registreringskategori

Enligt 2011 års fastighetsmäklarlag ska fastighetsmäklare som utgångspunkt vara registrerade. Det finns dock ett antal undantag från registreringskravet. Det gäller den som enbart ägnar sig åt kommunal förmedling av hyresrätter, kostnadsfri förmedling av hyresrätter till studerande, förmedling av hyresrätter för fritidsändamål, förmedling av hyresrätter till lokaler och förmedling av hyresrätter till rum där hyrestiden uppgår till högst två veckor.

Registrering kan enligt 2011 års fastighetsmäklarlag avse antingen rätt att bedriva förmedling av all slags egendom enligt lagen (fullständig registrering) eller rätt att bedriva förmedling av hyresrätter (registrering för hyresförmedlare). Den som enbart bedriver viss förmedling av hyresrätter kan välja att registreras som hyresförmedlare i stället för fullständig registrering. Kraven för sådan registrering är lägre ställda än för fullständig registrering. Denna ordning motiveras av att det inte är rimligt att ställa lika höga krav på den som endast förmedlar hyresrätter som på övriga fastighetsmäklare (se prop. 2002/03:71 s. 12–14). Utifrån denna reglering kan

fastighetsmäklare delas in i fastighetsmäklare med fullständig registrering, fastighetsmäklare som är registrerade som hyresförmedlare och fastighetsmäklare som inte alls är skyldiga att vara registrerade.

Den som är registrerad som fastighetsmäklare står under tillsyn över att fastighetsmäklarlagen följs. Detta gäller oavsett vilken registrering som mäklaren har (fullständig registrering eller registrering för hyresförmedlare). När det gäller tillsynen över efterlevnaden av penningtvättslagen är det emellertid annorlunda. Fastighetsmäklare med fullständig registrering är verksamhetsutövare enligt penningtvättslagen. De står därmed under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen. Fastighetsmäklare som är registrerade som hyresförmedlare är däremot inte verksamhetsutövare enligt penningtvättslagen och står alltså inte under motsvarande tillsyn. Skyldigheterna enligt det fjärde penningtvättsdirektivet omfattar emellertid numera även fastighetsmäklare som agerar som mellanhänder vid uthyrning av fast egendom, men endast i fråga om transaktioner för vilka månadshyran uppgår till eller överstiger 10 000 euro (artikel 2.1.3 d i det fjärde penningtvättsdirektivet i lydelsen enligt 2018 års ändringsdirektiv). Det är därför nödvändigt att anpassa den svenska penningtvättslagstiftningen så att även den som bedriver hyresförmedling som minst uppgår till tröskelvärdet omfattas.

Som regeringen framhåller i avsnitt 5.3 bör tillsynen över efterlevnaden av penningtvättslagen samordnas med den tillsyn som sker över efterlevnaden av fastighetsmäklarlagen. Att ställa fastighetsmäklare under tillsyn endast vad det gäller efterlevnaden av penningtvättslagen riskerar att bli ineffektivt och leda till gränsdragningsvårigheter. Detta innebär att fastighetsmäklare som behöver stå under tillsyn vad det gäller efterlevnaden av penningtvättslagen även bör stå under tillsyn i fråga om fastighetsmäklarlagen. De bör också vara registreringskyldiga. Registreringsplikten och registerhållningen är nämligen grundförutsättningar för ett effektivt tillsynsarbete och de materiella reglernas genomslag (se prop. 1983/84:16 s. 9 och 1994/95:14 s. 19).

En utgångspunkt bör vidare vara att inte föreslå mer ingripande ändringar i rådande förhållanden i fastighetsmäklarbranschen än vad som är nödvändigt för att uppnå ett ändamålsenligt resultat och genomföra direktivet. För att leva upp till penningtvättsdirektivets krav och samtidigt åstadkomma en enhetlig reglering bör hyresförmedlare som förmedlar hyresrätter som minst uppgår till direktivets tröskelvärde omfattas av fastighetsmäklarlagen. I lagtekniskt hänseende bör därför undantaget från registreringsplikten för hyresförmedlare inskränkas. Det föreslås mot denna bakgrund att registreringskyldigheten inte ska gälla fastighetsmäklare som enbart bedriver förmedling av hyresrätter med en månadshyra som understiger ett belopp motsvarande 10 000 euro. Liksom i dag bör undantaget gälla kommunal förmedling av hyresrätter, kostnadsfri förmedling av hyresrätter till studerande, förmedling av hyresrätter för fritidsändamål, förmedling av hyresrätter till lokaler och förmedling av hyresrätter till rum där hyrestiden uppgår till högst två veckor. I praktiken torde förslaget främst få betydelse för förmedling av hyresrätter till lokaler, eftersom det normalt sett bara är då som det förekommer månadshyror över det värdet. Som *Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO)* påpekar innebär förslaget en ökad kontroll av hyresförmedlare och en ökad trygghet för dem som behöver anlita hyresförmedlare.

De hyresförmedlare som förmedlar en eller flera hyresrätter med en månadshyra som minst uppgår till ett belopp motsvarande 10 000 euro ska följaktligen omfattas av registreringsplikt och stå under tillsyn i fråga om efterlevnaden av fastighetsmäklarlagen och penningtvättslagen. Utredningen föreslår att det för dessa ska införas en ny registreringskategori. *Revisorsinspektionen* invänder att en ny registreringskategori innebär omfattande förändringar för fastighetsmäklarna och tillsynsmyndigheten (Fastighetsmäklarinspektionen). Revisorsinspektionen föreslår i stället att endast fastighetsmäklare med fullständig registrering ska ha rätt att förmedla objekt som överstiger tröskelvärdet. Regeringen kan konstatera att den lösningen skulle innebära en enklare reglering. Samtidigt skulle den innebära omfattande förändringar för de mäklare som förmedlar objekt av det slag som det nu är fråga om. De skulle då behöva uppfylla de väsentligt högre krav på utbildning och ansvarsförsäkring som i förordning ställs på fastighetsmäklare med fullständig registrering. Det skulle innebära ett omotiverat stort ingrepp i rådande förhållanden. I likhet med utredningen anser regeringen därför att det bör finnas en ny tredje registreringskategori i fastighetsmäklarlagen. Eftersom även fastighetsmäklarföretag kommer att kunna ingå i denna kategori bör kategorin benämnas särskild registrering för hyresförmedling och inte särskild registrering för hyresförmedlare, som utredningen föreslår. Av samma skäl bör registrering för hyresförmedlare i den nya lagen benämnas registrering för hyresförmedling.

Utredningen föreslår vidare att en förutsättning för krav på registrering i kategorin särskild registrering för hyresförmedling ska vara att det *kan antas* att månadshyran minst uppgår till ett belopp motsvarande 10 000 euro. Det motsvarar, enligt utredningen, hur lagstiftningen har utformats på andra områden där beloppsgränsen avgör om en verksamhet omfattas av penningtvättslagens bestämmelser (se 1 kap. 2 § första stycket 23 penningtvättslagen och prop. 2016/17:173 s. 197). I penningtvättslagens bestämmelse används rekvisitet ”kan antas” emellertid i ett annat syfte än i den regel som utredningen föreslår. Enligt den bestämmelsen ska lagen tillämpas om det kan antas att det i verksamheten kommer att genomföras vissa transaktioner som innebär att utbetalt eller mottaget belopp uppgår till tröskelvärdet. I fastighetsmäklarlagen föreslås det dock två alternativa registreringskategorier för hyresförmedling. Det är då inte lämpligt att för en av de två alternativa kategorierna ha ett beviskrav som tar sikte på en prognos om framtiden, eftersom det kan skapa oklarhet om hur förutsättningarna för registrering i respektive kategori förhåller sig till varandra. Det kan också konstateras att undantaget från registreringsplikten inte innehåller något motsvarande antaglighetsrekvisit. Utformningen av undantaget från registreringsplikten och av regeln om vilken registreringskategori som ska väljas bör korrespondera mot varandra. Av dessa skäl bör registrering i kategorin särskild registrering för hyresförmedling ske om någon eller några av hyresrätterna har en månadshyra som minst uppgår till tröskelvärdet.

I avsnitt 7.2 behandlas särskilt vad som gäller för fastighetsmäklar-företag.

Det bör även föreslås en annan ändring av reglerna om registrering för fastighetsmäklare. En grundförutsättning för prövningen av en ansökan om registrering – att fastighetsmäklaren betalar föreskriven ansökningsavgift – framgår inte av 2011 års fastighetsmäklarlag. Det bör därför klagö-

ras i den nya lagen att registrering endast får ske om fastighetsmäklaren har betalat ansökningsavgift. I övrigt föreslås inga ändringar av villkoren för registrering.

I dag finns regler om försäkring för skadeståndsskyldighet och om utbildningskrav i förordning. Det bör genom ett bemyndigande klargöras i den nya lagen att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter på området.

Det bör inte införas något särskilt undantag för företagsmäklare

Om en företagsmäklare förmedlar en försäljning av tillgångarna i en företagsrörelse som innehåller en fastighet eller någon annan sådan egendom som omfattas av fastighetsmäklarlagen, omfattas han eller hon av 2011 års fastighetsmäklarlag. En förutsättning är att det är fråga om inkråmsöverlåtelse (se prop. 2010/11:15 s. 20 och 21 och rättsfallet NJA 2015 s. 1086). Om förmedlingen däremot sker vid överlåtelse av en juridisk person, som i sin tur äger fastigheter, omfattas förmedlingen inte av 2011 års fastighetsmäklarlag (se t.ex. rättsfallet NJA 2015 s. 918). I förarbetena gjordes bedömningen att det inte fanns anledning att reglera företagsmäklarverksamheten särskilt i lagen (se a. prop. s. 21).

Företagsmäklare är alltså – oavsett om de är registreringspliktiga – skyldiga att följa bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen om hur verksamhet ska bedrivas när de är att anse som fastighetsmäklare. Lagen får då tillämpas på företagsmäklarverksamheten utifrån de särskilda förutsättningar som gäller för företagsmäklarna. Liksom hittills får frågor om hur lagen ska tillämpas i dessa fall hanteras i rättstillämpningen (jfr rättsfallet NJA 2015 s. 1086).

Det förekommer att företagsmäklare bedriver förmedling av företagsinkrån som innehåller hyresrätt till lokaler. Enligt 2011 års fastighetsmäklarlag undantas en fastighetsmäklare som enbart bedriver förmedling av lokalhyresrätter från registreringsplikten. Det gäller också när en företagsmäklare bedriver förmedling av företagsinkrån som innefattar en lokalhyresrätt. En företagsmäklare som bedriver förmedling av inkraån som innefattar ett annat slags fastighet i lagens mening är dock skyldig att vara registrerad. Med den nu föreslagna ordningen kommer företagsmäklare att vara registreringskyldiga även i den situationen att de bedriver förmedling av företagsinkrån där det ingår en lokalhyresrätt med en månadshyra som minst uppgår till ett belopp motsvarande 10 000 euro.

Sveriges Företagsmäklares Riksförbund efterfrågar ett undantag från registreringsplikten för den som förmedlar en lokalhyresrätt som ett led i en företagsöverlåtelse. Riksförbundet framhåller att förslaget skulle medföra att en majoritet av företagsmäklarna omfattas av registreringsplikt. Riksförbundet anser vidare att förslaget är onödigt och kan leda till att företagsmäklarna står under tillsyn av två olika separata tillsynsmyndigheter i samma fråga. En motsatt ståndpunkt intas av *Bjurfors Sverige AB* och *Bjurfors Näringsliv* som förordar att lagens registreringskrav även ska gälla den som bedriver förmedling av företag som har fastigheter som huvudsaklig tillgång.

I det fjärde penningtvättsdirektivet ställs numera krav på att fastighetsmäklare som förmedlar hyresrätter med en månadshyra som uppgår till minst 10 000 euro ska omfattas av de nationella regler som genomförs

Prop. 2020/21:119 direktivet och stå under tillsyn. Situationen är alltså annorlunda än när regeringen senast behandlade frågan om att utvidga penningtvättsreglerna till att omfatta lokalhyresförmedlare, eftersom penningtvättsdirektivet då inte omfattade dessa (jfr prop. 2016/17:173 s. 202 och 203). Det är nu nödvändigt att alla som förmedlar hyresrätter med en månadshyra som minst uppgår till tröskelvärdet omfattas av penningtvättslagen, oavsett om vissa av dem också är att betrakta som företagsmäklare. Alla företagsmäklare omfattas i dag inte av den lagen. Företagsförmedling som består i förmedling av inkrån i ett företag, där förmedlingen utförs av någon annan än en oberoende jurist, omfattas t.ex. inte (se motsatsvis 1 kap. 2 § första stycket 22 jämförd med 4 § andra stycket 1). I den utsträckning som överlåtelseobjekten i sådana fall innefattar fastigheter är det fråga om fastighetsförmedling, och den som utför förmedlingen är att betrakta som fastighetsmäklare.

Som berörs i det föregående bör tillsynen över efterlevnaden av penningtvättslagen motsvaras av tillsyn över efterlevnaden av fastighetsmäklarlagen. Det skulle vara en orimlig ordning om den som förmedlar en lokalhyresrätt som överstiger tröskelvärdet skulle omfattas av fastighetsmäklarlagen och stå under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen avseende både fastighetsmäklarlagen och penningtvättslagen, medan den som förmedlar företagsinkrån som innehåller en lokalhyresrätt inte skulle omfattas av fastighetsmäklarlagen. Vissa av företagsmäklarna skulle då över huvud taget inte omfattas av penningtvättslagen och inte heller stå under tillsyn. Det kan också konstateras att de företagsmäklare som förmedlar rörelseinkrån där det ingår fastigheter redan i dag är att anse som fastighetsmäklare med en skyldighet att under straffansvar ha en fullständig registrering. De omfattas av penningtvättslagen och står under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen. Dessa mäklare påverkas i praktiken inte av förslagen.

Sveriges Företagsmäklares Riksförbund anför att förslaget innebär att företagsmäklarna skulle stå under tillsyn enligt en lagstiftning som har syftet att skydda konsumenter. Det bör dock påpekas att även om konsumentskyddet är ett viktigt syfte med fastighetsmäklarregleringen är det inte det enda. Lagstiftningen omfattar även kommersiella aktörer. Det framgår också uttryckligen av förarbetena till tidigare lagar att lagstiftningen inte bara har betydelse för konsumentskyddet (se prop. 2010/11:15 s. 20 och 21 och prop. 1994/95:14 s. 24). Det framstår inte heller som orimligt att samhället uppställer vissa grundläggande krav – t.ex. konkursfrihet, innehav av ansvarsförsäkring och redlighet – på den som vill förmedla överlåtelser av inkrån som innefattar lokalhyresrätter vars årshyra i dagens penningvärde klart överstiger en miljon kronor. Kraven som ställs för att bli registrerad är inte heller särskilt omfattande. Det finns – som riksförbundet påpekar – nackdelar med att en och samma verksamhetsutövare ska både anmäla sin verksamhet till Länsstyrelsen och stå under dess tillsyn och ansöka om registrering hos och stå under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen. Redan enligt gällande ordning kan dock en företagsmäklare vara föremål för olika regleringar beroende på vilket slags förmedling det är fråga om. Förslaget innebär bara att samma ordning kommer att gälla vid förmedling av inkrån som innehåller lokalhyresrätter över tröskelvärdet som i dag gäller vid förmedling av inkrån som innehåller andra slags fastigheter som kräver fullständig registrering. I de flesta fall torde detta

inte innebära några större tillämpningssvårigheter, eftersom avgränsningen görs utifrån huruvida det i den överlåtna rörelsen ingår hyresrätter som minst uppgår till tröskelvärdet. Denna gränsdragning är inte heller främmande för företagsmäklarna, eftersom de redan i dag måste göra en bedömning av om det i överlåtelsen ingår fastigheter eller inte.

Bjurfors Sverige AB och *Bjurfors Näringsliv* vill att lagens reglering ska utsträckas så att den även omfattar överlåtelser av en juridisk person som i sin tur äger fastigheter. Lagens avgränsning när det gäller överlåtelser av en juridisk person som det ingår fastigheter i och inkrämsöverlåtelser övervägdes i samband med införandet av 2011 års fastighetsmäklarlag och har inte varit föremål för utredningens överväganden. Det finns därför inte underlag för att behandla den frågan i detta lagstiftningsprojekt.

7 Registrering av fastighetsmäklarföretag

7.1 Registreringskyldighetens omfattning

Regeringens förslag: Fastighetsmäklarföretag ska vara registrerade hos Fastighetsmäklarinspektionen.

Registreringskyldigheten ska inte gälla fastighetsmäklarföretag där inte någon fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i företaget är registreringskyldig. Skyldigheten ska inte heller gälla advokatbolag.

Utredningens förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna tillstyrker förslaget eller lämnar det utan invändning.

Skälen för regeringens förslag

En registreringsplikt för fastighetsmäklarföretag

När 1984 års och 1995 års fastighetsmäklarlagar infördes gjordes bedömningen att en samhällelig tillsyn över fastighetsmäklare förutsatte ett krav på registrering av dem (prop. 1983/84:16 s. 9 och prop. 1994/95:14 s. 19). Ett motsvarande krav på registrering av fastighetsmäklarföretagen skulle förbättra möjligheterna för Fastighetsmäklarinspektionen att få kännedom om vilka mäklarföretag som är verksamma på marknaden. Det är en grundläggande förutsättning för att Fastighetsmäklarinspektionen ska kunna bedriva en effektiv tillsyn över företagen.

Det skulle i och för sig kunna hävdas att inspektionen redan har god kännedom om vilka företag som är verksamma, eftersom en mäklare är skyldig enligt 2011 års fastighetsmäklarförordning att lämna uppgifter om sin arbetsgivare i samband med att han eller hon ansöker om registrering. Om en mäklare byter arbetsgivare, är han eller hon också skyldig att anmäla ändringen till Fastighetsmäklarinspektionen genom att ange arbetsgivarens namn, adress och telefonnummer samt, om arbetsgivaren är en juridisk person, organisationsnummer. Ansvaret ligger dock på den enskilda mäklaren, och fastighetsmäklarföretagen har inte något motsvarande ansvar. Eftersom definitionen av ett fastighetsmäklarföretag

Prop. 2020/21:119 föreslås vara ett företag i vilket en eller flera fastighetsmäklare bedriver verksamhet behöver det inte heller vara samma företag där mäklaren eller mäklarna har sin anställning. Detta betyder att uppgiftsskyldigheten i 2011 års fastighetsmäklarförordning ofta, men inte alltid, ger Fastighetsmäklarinspektionen information om ett företag. Även om Fastighetsmäklarinspektionen redan i dag har relativt god kännedom om vilka fastighetsmäklarföretag som är verksamma på marknaden, bör – som utredningen föreslår – ansvaret inte bara ligga på de mäklare som är verksamma i företaget. Fastighetsmäklarföretaget bör ha ett eget ansvar för att genom registrering upplysa Fastighetsmäklarinspektionen om verksamheten.

Till detta kommer att det fjärde penningtvättsdirektivet ställer krav på lämplighetsprövning av ägare och personer i ledningen för verksamhetsutövare. Något sådant krav gäller inte i dag för fastighetsmäklarföretagen. En registreringsskyldighet för mäklarföretagen skulle vara ett effektivt sätt att göra den prövning som direktivet kräver. Prövningen skulle då kunna utföras redan innan företagen påbörjar sin verksamhet. Därmed skulle företag som inte lever upp till de krav som bör ställas kunna sorteras bort i ett tidigt skede, vilket gynnar såväl köpare och säljare som seriösa fastighetsmäklarföretag.

Ett registreringskrav skulle vidare – till skillnad från en anmälningsplikt eller liknande – innebära att Fastighetsmäklarinspektionen kan återkalla registreringen för ett fastighetsmäklarföretag som inte längre uppfyller villkoren för registrering. Inspektionen skulle därmed ges bättre möjligheter att ingripa mot fastighetsmäklarföretag som åsidosätter sina skyldigheter enligt lagen. Registreringen skulle också fungera förebyggande och säkerställa att tillsynssystemet är effektivt.

Mot denna bakgrund anser regeringen att det bör införas en registreringsplikt för fastighetsmäklarföretag. Registreringen bör på motsvarande sätt som för fastighetsmäklare handhas av Fastighetsmäklarinspektionen. Förslaget bör inte påverka fastighetsmäklarens registreringsskyldighet. En fysisk person som bedriver fastighetsförmedling bör alltså även framöver vara registreringsskyldig, även om han eller hon bedriver sin verksamhet i ett registrerat fastighetsmäklarföretag.

Undantag från registreringsskyldigheten

Vissa fastighetsmäklare är enligt 2011 års fastighetsmäklarlag undantagna från skyldigheten att vara registrerad. Det handlar dels om advokater, dels om fastighetsmäklare som enbart ägnar sig åt viss förmedling av hyresrätter. I avsnitt 6 föreslås vissa begränsningar av undantaget från registreringsskyldigheten för fastighetsmäklare. En fråga att ta ställning till är vilka undantag från registreringsskyldigheten som bör gälla för fastighetsmäklarföretag.

Advokater som ägnar sig åt yrkesmässig förmedling av fastigheter behöver enligt 2011 års lag inte vara registrerade som fastighetsmäklare för att ha rätt att bedriva sådan verksamhet. Med tanke på den tillsyn som gäller för advokater har det inte ansetts nödvändigt eller lämpligt att låta registreringsskyldigheten gälla dem (se prop. 1983/84:16 s. 30). En advokat står under tillsyn av Advokatsamfundets styrelse och disciplinnämnd, och till ledamot av samfundet får bara antas den som uppfyller föreskrivna krav på kunskaper och lämplighet. Av vägledande regler om god advokat-

sed följer också en skyldighet för en advokat att ha en ansvarsförsäkring. Detta undantag från registreringskyldigheten för advokater föreslås nu flyttas över till den nya fastighetsmäklarlagen (se avsnitt 5.1).

Advokatverksamhet kan även bedrivas i bolagsform. Endast en advokat får vara delägare eller bolagsman i ett advokatbolag, om inte Advokatsamfundets styrelse medger undantag (8 kap. 4 § andra stycket rättegångsbalken). Enligt en ändring i penningtvättslagen som trädde i kraft den 1 oktober 2019 är advokatbolag verksamhetsutövare enligt lagen till den del verksamheten avser vissa tjänster (se prop. 2018/19:125). Advokatsamfundet utövar tillsyn över advokatbolagen i fråga om att penningtvättslagen följs.

När en registreringskyldighet införs för fastighetsmäklarföretag, framstår det som naturligt att ett motsvarande undantag som i dag finns för advokater införs för advokatbolag. Det bör tilläggas att det i praktiken är sällsynt att advokater bedriver fastighetsförmedling. Det beror på att Advokatsamfundet har ansett att det är oförenligt med god advokatsed att en advokat – oavsett i vilken form advokatrörelsen drivs – förmedlar fastigheter som inte har direkt samband med ett pågående advokatuppdrag (se Advokatsamfundets disciplinnämnds beslut i ärende nr D-2007/1509).

Som framgår av avsnitt 7.1 finns det i 2011 års fastighetsmäklarlag ett krav på att fastighetsmäklare som bedriver förmedling av hyresrätter ska vara registrerade. Det kravet infördes på grund av ett ökat behov av samhällskontroll och ett behov av förbättrat konsumentskydd (se prop. 2002/03:71). Samtidigt finns det i lagen ett antal undantag från kravet på registrering för bl.a. förmedling av mer ideell karaktär. De gäller också förmedlare som omfattas av andra regler om kontroll, eller att förmedlingen främst riktar sig till näringsidkare eller andra juridiska personer och att det därför inte finns några boendesociala aspekter eller några konsumentskyddshänsyn att beakta (se prop. 2002/03:71 s. 15–17). Det föreslås i avsnitt 6 vissa begränsningar av undantagen så att hyresförmedlare som förmedlar hyresrätter med en månadshyra som minst uppgår till ett belopp motsvarande 10 000 euro ska vara skyldiga att vara registrerade. Motsvarande undantag bör gälla för fastighetsmäklarföretag. En särskild omständighet att beakta är att det i ett företag kan ingå flera fastighetsmäklare som bedriver olika slags förmedlingsverksamhet. Det bör krävas att samtliga mäklare som bedriver förmedlingsverksamhet är undantagna från registreringskyldighet för att företaget också ska vara det. Det föreslås därför att skyldigheten inte ska gälla fastighetsmäklarföretag i vilka inte någon fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i företaget är registreringskyldig.

I avsnitt 8 föreslås ett särskilt undantag från registreringskyldigheten för fastighetsmäklarföretag som är etablerade i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) och som tillfälligt bedriver verksamhet i Sverige.

Regeringens förslag: Registrering av fastighetsmäklarföretag ska ske i någon av följande kategorier:

- registrering för hyresförmedling,
- särskild registrering för hyresförmedling, eller
- fullständig registrering.

Registrering av ett fastighetsmäklarföretag i kategorin registrering för hyresförmedling ska ge mäklarföretaget rätt att bedriva fastighetsmäklarverksamhet som innebär att fastighetsmäklarna i företaget bedriver verksamhet med att förmedla hyresrätter med en månadshyra som understiger ett belopp motsvarande 10 000 euro.

Registrering av ett fastighetsmäklarföretag i kategorin särskild registrering för hyresförmedling ska ge mäklarföretaget rätt att bedriva fastighetsmäklarverksamhet som innebär att fastighetsmäklarna i företaget bedriver verksamhet med att förmedla hyresrätter oavsett månadshyrens belopp.

Registrering av ett fastighetsmäklarföretag i kategorin fullständig registrering ska ge mäklarföretaget rätt att bedriva fastighetsmäklarverksamhet som innebär att fastighetsmäklarna i företaget bedriver verksamhet med att förmedla all egendom som omfattas av den nya lagen.

Fastighetsmäklarföretag som är registrerade i kategorin fullständig registrering eller i kategorin särskild registrering för hyresförmedling ska vara verksamhetsutövare enligt penningtvättslagen.

Utredningens förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens. Utredningen föreslår dock att det för krav på registrering i kategorin särskild registrering för hyresförmedling är tillräckligt att det *kan antas* att fastighetsmäklare som är verksamma i företaget förmedlar hyresrätter med en månadshyra som uppgår till eller överstiger ett belopp motsvarande 10 000 euro.

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser – bl.a. *Fastighetsmäklarinspektionen*, *Finansinspektionen* och *Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO)* – tillstyrker förslagen eller har inga invändningar mot dem. *Fastighetsmäklarförbundet* anser att det bör klargöras att det som ska vara avgörande för vilken registreringskategori som ska gälla för ett visst företag ska vara den faktiska verksamhet som bedrivs i företaget i fråga och inte vilken registrering den eller de mäklare som är verksamma i företaget har.

Skälen för regeringens förslag: Det bör föreskrivas att registrering av ett fastighetsmäklarföretag – på motsvarande sätt som för registrering av en fastighetsmäklare – ska ske i någon av kategorierna registrering för hyresförmedling, särskild registrering för hyresförmedling och fullständig registrering. I lagen bör förutsättningarna för registrering i respektive kategori anges.

Vilken registreringskategori som ska krävas för ett fastighetsmäklarföretag bör, i linje med vad *Fastighetsmäklarförbundet* förordar, bero på vilken verksamhet som fastighetsmäklarna i företaget bedriver. Det är alltså inte i sig avgörande i vilken registreringskategori de enskilda mäklarna i företaget faktiskt är registrerade. En annan sak är att företaget måste ansöka om att registreras i en mer kvalificerad kategori, ifall någon fastig-

hetsmäklare som bedriver verksamhet i företaget avser att bedriva verksamhet som kräver en mer kvalificerad registrering än den som fastighetsmäklarfirmen är registrerat i. För att ett fastighetsmäklarfirmen ska kunna registreras i någon av kategorierna för hyresförmedling bör det – som utredningens förslag innebär – krävas att var och en av de mäklare som är verksamma i företaget endast bedriver verksamhet med förmedling av hyresrätter. För registrering av företaget i kategorin registrering för hyresförmedling bör det dessutom krävas att samtliga fastighetsmäklare i företaget enbart förmedlar hyresrätter med en månadshyra under tröskelvärdet. Om ingen av dessa förutsättningar är uppfylld, innebär förslaget att företaget ska registreras i kategorin fullständig registrering. Av samma skäl som anförs i avsnitt 6 i fråga om fastighetsmäklare bör inte kravet för särskild registrering för hyresförmedling knytas till att det ”kan antas” att någon av hyresrätterna som de i företaget verksamma fastighetsmäklarna förmedlar har en månadshyra som minst uppgår till ett belopp motsvarande 10 000 euro.

Enligt 1 kap. 2 § första stycket 13 penningtvättslagen är fastighetsmäklare med fullständig registrering verksamhetsutövare enligt penningtvättslagen och omfattas därmed av lagens regelverk. Det föreslås i avsnitt 8 att även fastighetsmäklare som är registrerade i kategorin särskild registrering för hyresförmedling ska vara verksamhetsutövare enligt penningtvättslagen. Motsvarande penningtvättsregler som gäller för fastighetsmäklare bör gälla även fastighetsmäklarfirmen. Det innebär att fastighetsmäklarfirmen som är registrerade i någon av kategorierna fullständig registrering och särskild registrering för hyresförmedling bör vara verksamhetsutövare enligt penningtvättslagen.

7.3 Villkor för registrering och avgifter

Regeringens förslag: Registrering av fastighetsmäklarfirmen ska endast få ske om

- mäklarfirmen har betalat ansökningsavgift,
- mäklarfirmen inte är i konkurs eller likvidation,
- de som ingår i mäklarfirmens ledning och de som har ett kvalificerat innehav i mäklarfirmen varken har gjort sig skyldiga till allvarlig brottslighet eller i väsentlig utsträckning åsidosatt sina skyldigheter i näringsverksamhet, och
- mäklarfirmen är redbart och i övrigt lämpat att bedriva fastighetsmäklarverksamhet.

Vilka som hör till fastighetsmäklarfirmens ledning och vad som avses med ett kvalificerat innehav ska anges i lagen.

Ett registrerat fastighetsmäklarfirmen ska betala årlig avgift. Om den årliga avgiften inte har betalats och påminnelse har skett, ska den registrerade betala påminnelseavgift.

Regeringen ska få meddela föreskrifter om avgifter.

Utredningens förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens. Utredningen föreslår dock ingen uttrycklig regel om att betald ansökningsavgift är en förutsättning för att registrering ska kunna ske. Utredningen föreslår att ett företag för att kunna registreras måste ha försäkring för

Prop. 2020/21:119 skadeståndsansvar enligt den regel om skadeståndsansvar för fastighetsmäklarfirmor som utredningen föreslår. Utredningen föreslår vidare att det ska krävas att firmorna har för avsikt att vara yrkesverksamma som fastighetsmäklarfirmor. Utredningen föreslår inte att det ska anges särskilt i lagen vilka som hör till fastighetsmäklarfirmornas ledning.

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser – bl.a. *Högskolan i Gävle, Kammarrätten i Göteborg* och *HSB Riksförbund* – tillstyrker förslagen eller har inga invändningar mot dem. *Svensk Försäkring* framhåller vikten av att lämplighetsprövning sker av ledningen i fastighetsmäklarfirmor och att Fastighetsmäklarinspektionen ges rätt att inhämta uppgifter ur belastningsregistret. *Revisorsinspektionen* anser att det är svårt att överblicka risken för skadeståndsansvar för fastighetsmäklarfirmorna och att det därför är svårt att bedöma vad som är ett rimligt ansvarsbelopp för mäklarfirmornas försäkringar. Inspektionen menar att kravet på att ett företag ska ha för avsikt att vara yrkesverksamt kan leda till tillämpningssvårigheter. Inspektionen föreslår i stället att det ställs krav på att firmorna ska ha som verksamhet eller ändamål enligt bolagsordningen att bedriva fastighetsmäklarverksamhet. *Kommerskollegium* framhåller att villkor för tillstånd ska vara tydliga enligt tjänstedirektivet och föreslår att det övervägs att förtydliga innebörden av kravet på redlighet.

Datainspektionen (numera Integritetsskyddsmyndigheten) tillstyrker inte förslaget om lämplighetsprövning av firmornas ledningen, eftersom det saknas en analys av förslagens inverkan på den enskildes personliga integritet. *Fastighetsmäklarinspektionen* efterfrågar klargöranden av vad som avses med åsidosättande av skyldigheterna i näringsverksamhet samt av omfattningen av kontrollen i de fall som ägarna till firmorna är andra bolag. Inspektionen ifrågasätter vidare att det skulle vara ett obligatoriskt krav enligt penningtvättsdirektivet att utföra en lämplighetsprövning av ägare och firmornas ledning.

Skälen för regeringens förslag

Villkor för registrering av fastighetsmäklarfirmor

För att en fastighetsmäklare ska kunna registreras måste vissa förutsättningar vara uppfyllda. Sökanden får inte vara underårig, eller i konkurs eller likvidation. Han eller hon får inte heller ha näringsförbud eller förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken. Dessutom ska sökanden ha en ansvarsförsäkring och tillfredsställande utbildning, ha för avsikt att vara yrkesverksam som fastighetsmäklare samt vara redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare (6 § i 2011 fastighetsmäklarlag).

När nu fastighetsmäklarfirmorna föreslås bli registreringsskyldiga, är frågan vilka villkor som ska gälla för registrering av fastighetsmäklarfirmorna. Det kan till att börja med konstateras att vissa av villkoren över huvud taget inte blir aktuella att införa för firmor – det gäller att sökanden inte får vara underårig och att han eller hon varken får ha näringsförbud eller förvaltare. I det följande behandlas närmare vilka villkor som bör gälla för registrering av firmorna.

Fastighetsmäklarföretaget ska betala avgifter

En fastighetsmäklare ska enligt 2011 års fastighetsmäklarlag betala ansökningsavgift. En registrerad mäklare ska även betala en årlig avgift. Om den årliga avgiften inte har betalats och påminnelse skett, ska mäklaren betala en påminnelseavgift. På motsvarande sätt bör det införas avgifter för fastighetsmäklarföretagen som ska bekosta Fastighetsmäklarinspektionens arbete med registrering och tillsyn. Det föreslås i avsnitt 6 en uttrycklig regel om att en fastighetsmäklare måste betala ansökningsavgift till Fastighetsmäklarinspektionen för att få registreras. Ett motsvarande krav bör ställas på fastighetsmäklarföretagen. Det föreslås därför att om den årliga avgiften inte har betalats och påminnelse har skett ska den registrerade betala påminnelseavgift.

I enlighet med vad som gäller för fastighetsmäklarna bör de närmare bestämmelserna om avgifter för fastighetsmäklarföretagen tas in i förordning. Regeringen bör därför bemyndigas att meddela föreskrifter om avgifterna.

Fastighetsmäklarföretaget ska inte vara i konkurs eller i likvidation

För registrering av en fastighetsmäklare krävs att sökanden inte är i konkurs eller i likvidation. Den som är försatt i konkurs får inte själv råda över egendom som tillhör konkursboet. Det är inte möjligt att sälja eller ge bort egendom och inte heller betala skulder med pengar som tillhör konkursboet. Det framstår som självklart att ett företag som är i konkurs eller i likvidation – på motsvarande sätt som en fastighetsmäklare – inte ska kunna registreras. Det bör därför i den nya lagen föras in en bestämmelse om att en förutsättning för registrering är att företaget inte är i konkurs eller i likvidation.

Fastighetsmäklarföretaget ska vara redbart och i övrigt lämpat

För fastighetsmäklare ställs för registrering upp krav på redbarhet och allmän lämplighet. I detta ligger att mäklaren ska vara hederlig, pålitlig och ha integritet, vilket krävs med tanke på den förtroendeställning som mäklaren intar i förhållande till köparen och säljaren (se prop. 1994/95:14 s. 35 och 66). Den aktuella regeln har bedömts uppfylla kravet i det fjärde penningtvättsdirektivet på att fastighetsmäklare ska vara föremål för en lämplighetsprövning (se prop. 2016/17:173 s. 341 och 342).

Utredningen föreslår att ett motsvarande villkor för registrering av ett fastighetsmäklarföretag införs. Ett likadant villkor finns t.ex. för revisionsföretag (11 § första stycket 4 revisorslagen [2001:883]). Regeringen anser att ett villkor av detta slag bör införas i lagen. Det bör sålunda i den nya lagen föreskrivas att registrering av ett fastighetsmäklarföretag endast får ske om företaget är redbart och i övrigt lämpat att bedriva fastighetsmäklarverksamhet. Som *Kommerskollegium* påpekar ska villkoren för tillstånd naturligtvis vara tydliga. Innebörden av villkoret utvecklas därför i författningsskomentaren.

Krav på företagsledning och på ägare med ett kvalificerat innehav

Det fjärde penningtvättsdirektivet ska tillämpas på fysiska och juridiska personer som utövar yrkesmässig verksamhet som fastighetsmäklare (arti-

Prop. 2020/21:119 kel 2.1.3 d). Direktivet ställer krav på att personer som har en ledande befattning i en juridisk person eller som är ägare till de juridiska personerna genomgår en lämplighetsprövning och att det är möjligt att ingripa mot sådana personer (artikel 47.3). Som *Svensk Försäkring* framhåller är det viktigt att en sådan prövning kan ske. Prövningen fyller en viktig funktion för att skydda allmänna och enskilda intressen. I motsats till *Fastighetsmäklarinspektionen* anser regeringen att direktivet kräver att en lämplighetsprövning görs. En motsvarande lämplighetsprövning krävs också enligt annan jämförbar lagstiftning (se t.ex. 7 kap. 6 § penningtvättslagen). Prövningen bör ske i samband med ansökan om registrering, men även löpande när registrering skett (se avsnitt 10.5).

Kravet på prövning av företagsledningen bör för det första omfatta just företagets ledning. Till företagsledningen bör räknas – på motsvarande sätt som i penningtvättslagen – styrelseledamöter och verkställande direktör. I företag där sådana funktioner saknas bör den eller de personer som på motsvarande sätt kan företräda den juridiska personen omfattas av definitionen. Även styrelsesuppleanter och vice verkställande direktörer som inte har trätt i styrelseledamots eller verkställande direktörens ställe bör omfattas av prövningen, eftersom de vid förfall för ordinarie organledamot ska ingå i företagets ledning (se prop. 2016/17:173 s. 407–409 och 551 samt prop. 2015/16:197 s. 203 och 448). En allmän definition av vilka som hör till ledningen i ett fastighetsmäklar företag bör tas in i den nya lagen (jfr 7 a kap. 7 § andra stycket 2 penningtvättslagen).

Även kravet på prövning av ägares lämplighet bör gälla samma personkrets som i penningtvättslagen. Där har direktivet genomförts så att de som har ett kvalificerat innehav av andelar i den juridiska personen omfattas av ägarbegreppet. Det sagda innebär att det i lagen bör tas in en definition av begreppet kvalificerat innehav i ett fastighetsmäklar företag som motsvarar den i 1 kap. 5 § 15 lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse.

Prövningen bör liksom i penningtvättslagen ta sikte på om personerna i fråga har gjort sig skyldiga till allvarlig brottslighet eller i väsentlig utsträckning har åsidosatt sina skyldigheter i näringsverksamhet. *Fastighetsmäklarinspektionen* vill att det klargörs vad ett åsidosättande kan bestå i. Inspektionen undrar också hur omfattande kontrollen behöver vara. Det kan konstateras att den föreslagna bestämmelsen ges samma utformning som bestämmelserna i flera andra lagar som genomför penningtvättsdirektivet. Ett åsidosättande kan bl.a. avse om någon tidigare i en verksamhet som han eller hon bedrivit inte har uppfyllt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen, men det kan också gälla underlåtenhet att följa de gällande skatte- eller bokföringsreglerna. Den närmare innebörden utvecklas i författningskommentaren.

Det är – som *Svensk Försäkring* framhåller – nödvändigt med en kontroll av utdrag ur belastningsregistret vid prövningen av om någon i företagsledningen eller en kvalificerad ägare har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet. Fastighetsmäklarinspektionen har redan i dag – som ett led i redbarhetsprövningen av fastighetsmäklare – möjlighet att få tillgång till uppgifter ur registret. *Datainspektionen* (numera Integritetsskyddsmyndigheten) invänder att det saknas en analys av den inverkan på den enskildes personliga integritet som det innebär att integritetskänsliga uppgifter om lagövertredelser kommer att samlas in och bearbetas i samband med lämplighetsprövningen av företagsledning och kvalificerade ägare i fastig-

hetsmäklarföretag. Inspektionen efterlyser överväganden om huruvida integritetsintrången är proportionerliga och vilka integritetshöjande bestämmelser som kan behövas till skydd för de personer vars personuppgifter ska behandlas. Enligt EU:s dataskyddsförordning får personuppgifter behandlas om behandlingen nödvändig för att utföra en uppgift av allmänt intresse eller som ett led i myndighetsutövning (artikel 6.1 e). Grunden för behandlingen av personuppgifter ska fastställas i unionsrätten eller i nationell rätt. Behandlingen ska vara nödvändig för att utföra en uppgift av allmänt intresse eller som ett led i den personuppgiftsansvariges myndighetsutövning. Den författning eller det beslut som utgör den rättsliga grunden för behandling av personuppgifter enligt dataskyddsförordningen måste uppfylla ett mål av allmänt intresse och vara proportionell mot det legitima mål som eftersträvas (artikel 6.3).

De intressen som bär upp EU:s penningtvättsregelverk – att motverka penningtvätt och finansiering av terrorism – utgör allmänna intressen i dataskyddsförordningens mening. Av 3 kap. 8 § lagen (2018:218) med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning framgår att personuppgifter som rör lagöverträdelse får behandlas av myndigheter. Det är nödvändigt med personuppgiftsbehandling i samband med lämplighetsprövningen av företagsledning och ägare för att genomföra en annan unionsrättsakt – penningtvättsdirektivet. Vid motsvarande lämplighetsprövning enligt annan lagstiftning finns också en möjlighet att få tillgång till registret (se 13 § förordningen [1999:1134] om belastningsregister). Den aktuella behandlingen rör uppgifter om personer som avser att verka yrkesmässigt i en bransch som allmänt sett bedömts ha hög risk att utsättas för penningtvätt och finansiering av terrorism. Det finns dessutom ett intresse från konsumentskyddssynpunkt av att fastighetsmäklarföretagens ledningspersoner och ägare är lämpliga för sina uppgifter. Sammantaget får den föreslagna regleringen anses vara proportionerlig. Inte heller blir integritetsintrånget större än nödvändigt. Regeringen avser att återkomma i förordning med regler om Fastighetsmäklarinspektionens inhämtande av belastningsregisterutdrag avseende företagsledning och kvalificerade ägare.

Yrkesverksamhet och ansvarsförsäkring

För fastighetsmäklare krävs för registrering att de ska ha för avsikt att vara yrkesverksamma. Kravet är motiverat med hänsyn till att det annars skulle vara möjligt att starta verksamhet lång tid efter den teoretiska utbildningen, vilket skulle motverka lagens syfte (se prop. 1994/95:14 s. 36).

Utredningen föreslår att ett motsvarande krav ska gälla som villkor för registrering av fastighetsmäklarföretagen. *Revisorsinspektionen* invänder mot detta och framhåller att ett krav på att ett företag ska ha för avsikt att vara yrkesverksamt kan leda till tillämpningssvårigheter. Regeringen kan konstatera att det nyss angivna motivet för kravet i fråga om fastighetsmäklare – att säkerställa att verksamhet inte startas alltför lång tid efter den teoretiska utbildningen – inte kan åberopas som motiv för att ett införa ett motsvarande krav när det gäller företagen. Det kan också konstateras att det redan genom att registreringskyldigheten avser fastighetsmäklar-företag förutsätts att fastighetsmäklare bedriver verksamhet i företaget (se avsnitt 5.2). Det finns mot den bakgrunden inte anledning att införa som

Prop. 2020/21:119 ett särskilt villkor att fastighetsmäklar företaget ska ha för avsikt att vara yrkesverksam.

I propositionen lämnas – till skillnad från utredningen – inte något förslag om en regel om skadeståndsansvar för fastighetsmäklar företagen (se avsnitt 9.5). Det finns mot den bakgrunden inte skäl att införa som ett villkor för registrering av fastighetsmäklar företag att de har ansvarsförsäkring.

8 Internationella frågor

Regeringens förslag: Det ska i den nya lagen upplysas om att det finns bestämmelser om tillämplig lag i internationella situationer på privaträttens område i EU-förordningarna om tillämplig lag för avtalsförpliktelser (Rom I) och för utomobligatoriska förpliktelser (Rom II). I internationella situationer som inte omfattas av någon av förordningarna ska lagen vara tillämplig om en väsentlig del av fastighetsmäklarens uppdrag utförs i Sverige.

Ett fastighetsmäklar företag ska inte omfattas av registreringskyldighet ifall det är etablerat i en annan stat inom EES och tillfälligt bedriver verksamhet i Sverige.

Det ska i den nya lagen tas in en upplysning om att bestämmelser om tillfällig yrkesutövning och erkännande av yrkeskvalifikationer som har förvärvats eller erkänts i en annan stat inom EES eller i Schweiz finns i lagen om erkännande av yrkeskvalifikationer och i andra författningar.

Utredningens förslag överensstämmer delvis med regeringens. Utredningen föreslår att lagen ska tillämpas, oavsett var fastigheten är belägen, om en väsentlig del av fastighetsmäklarens uppdrag utförs i Sverige. Detta gäller dock inte, enligt utredningens förslag, i den utsträckning något annat följer av Rom I-förordningen. Utredningen föreslår vidare att även fastighetsmäklar företag som är etablerade i Schweiz och som vill tillfälligt bedriva verksamhet i Sverige ska undantas från registreringskyldighet. Utredningen föreslår inte någon upplysningsbestämmelse om de regler om tillfällig yrkesutövning och erkännande av yrkeskvalifikationer som finns i andra författningar.

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser tillstyrker förslagen eller har inga invändningar mot dem. *Kommerskollegium* ser gärna en uttrycklig bestämmelse i lagen som anger att en enskild fastighetsmäklare som är etablerad i en annan stat inom EES eller i Schweiz och som tillfälligt bedriver verksamhet här inte är skyldig att vara registrerad.

Skälen för regeringens förslag

Lagens tillämpning i internationella situationer

I 3 § i 2011 års fastighetsmäklarlag finns regler om lagens tillämplighet i internationella situationer. Enligt paragrafens första mening ska lagen tillämpas oavsett var fastigheten är belägen, om en väsentlig del av fastighetsmäklarens uppdrag utförs i Sverige. Detta gäller, enligt paragrafens

andra mening, inte i den utsträckning något annat följer av Rom I-förordningen. Paragrafens första mening infördes i 1995 års fastighetsmäklarlag sedan det ansetts råda osäkerhet om vad som gällde i internationella situationer (se prop. 1994/95:14 s. 16–18, jfr rättsfallet NJA 1991 s. 43). Den andra meningen lades till efter Sveriges tillträde till Romkonventionen om tillämplig lag på avtalsförpliktelser och hänvisar numera alltså till Rom I-förordningen som ersatt den konventionen.

Förhållandet mellan en fastighetsmäklare och en uppdragsgivare grundar sig på ett uppdragsavtal som innebär att fastighetsmäklaren ska förmedla en fastighet som uppdragsgivaren vill sälja. Det kan också – även om det är mindre vanligt – handla om att uppdragsgivaren vill köpa en fastighet. För avtal på privaträttens område anger i en internationell situation Rom I-förordningen vilket lands lag som är tillämplig på avtalet. Förordningens grundprincip är att parterna har rätt att själva bestämma vilket lands lag som ska tillämpas på deras avtalsförhållande. Det ställs inget krav på att avtalet ska ha anknytning till den valda rättsordningen (artikel 3.1 och 3.2). Om parterna inte har valt tillämplig lag, innehåller förordningen lagvalsregler för olika typer av avtal (artiklarna 4–8). I artikel 4 sägs t.ex. att tjänsteavtal ska vara underkastade lagen i det land där tjänsteleverantören har sin vanliga vistelseort. Av störst praktisk betydelse vid fastighetsförmedlingar är sannolikt förordningens bestämmelser om konsumentavtal. För vissa sådana avtal med en nära anknytning till det land där konsumenten har sin vanliga vistelseort tillämpas lagen i konsumentens hemland (artikel 6.1 och 6.4). Det finns särskilda begränsningar av parternas frihet att välja tillämplig lag för dessa konsumentavtal (artikel 6.2).

Fastighetsmäklarlagen innehåller inte bara regler om avtalsförhållandet mellan uppdragsgivaren och fastighetsmäklaren. Den innehåller också regler om förhållandet mellan uppdragsgivarens motpart i avtalet om överlåtelse eller upplåtelse av fastigheten, ofta en köpare, och mäklaren. Det torde i det här sammanhanget främst handla om köparens krav på s.k. utomobligatoriskt skadestånd mot fastighetsmäklaren. I sådana fall finns regler om tillämplig lag i internationella situationer i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 864/2007 av den 11 juli 2007 om tillämplig lag för utomobligatoriska förpliktelser (Rom II).

Huvudregeln i Rom II-förordningen är att lagen i det land där skadan uppkom ska tillämpas på ett anspråk till följd av en skadevållande händelse (artikel 4.1). Från denna regel görs undantag om den skadevållande och den skadelidande har gemensam hemvist. I sådana fall ska lagen i det landet tillämpas (artikel 4.2). Det görs också undantag om den utomobligatoriska förpliktelsen har uppenbart närmare anknytning till ett annat land. Så kan vara fallet exempelvis till följd av ett tidigare rättsförhållande mellan parterna. I så fall ska lagen i det landet tillämpas (artikel 4.3). Förordningen ger parterna viss rätt att själva bestämma vilket lands lag som ska tillämpas på den utomobligatoriska förpliktelsen. För andra än näringsidkare gäller dock att ett sådant avtal får ingås endast efter det att den ersättningsgrundande händelsen har inträffat. Om ett lagvalsavtal är tillåtet, ställs det dock inget krav på att avtalet ska ha någon anknytning till den valda rättsordningen (artikel 14).

Det kan till att börja med konstateras att 2011 års fastighetsmäklarlag inte innehåller någon hänvisning till Rom II-förordningen. Eftersom för-

Prop. 2020/21:119 ordningen innehåller unionsrättsliga lagvalsregler som kan gälla i stället för svenska regler, bör den nya lagen innehålla en hänvisning inte bara till Rom I-förordningen utan även till den förordningen. Respektive förordning kan – utifrån de kriterier som anges där och inte de som föreskrivs i fastighetsmäklarlagen – innebära att utländsk lag blir tillämplig och att fastighetsmäklarlagen inte tillämpas. De kan också innebära att svensk lag blir tillämplig trots att 3 § första meningen förespeglar motsatsen (jfr prop. 1997/98:14 s. 35). Rom I-förordningens bestämmelser om konsumentavtal kan t.ex. medföra att konsumentens vistelseort är det avgörande anknytningskriteriet, medan motsvarande kriterium för Rom II-förordningen många gånger är där skadan uppkom. För att inse att hänvisningen i den andra meningen till unionsrätten kan innebära en förändring av regeln i första meningen krävs att rättstillämparen har kunskap om ett omfattande EU-regelverk. Den nuvarande paragrafen riskerar därför att ge en missvisande bild av vad som gäller. En mer rättvisande reglering är i stället att i en upplysningsbestämmelse i den nya lagen ange att bestämmelser om tillämplig lag finns i EU-förordningarna.

Det kan för vissa situationer finnas behov av att i fastighetsmäklarlagen ha en regel som kompletterar lagvalsreglerna i de aktuella förordningarna. Det torde numera främst bli aktuellt att tillämpa denna regel för att avgöra om lagens näringsrättsliga bestämmelser gäller (jfr prop. 1994/95:14 s. 17 och 18). Det kan t.ex. gälla i vad mån någon måste ansöka om registrering i Sverige. Frågan är då hur en sådan regel ska vara utformad. När regleringen infördes i 1995 års fastighetsmäklarlag ansågs det råda oklarhet om hur regeln skulle uppfattas (se Bogdan, Svensk Juristtidning, 1995, s. 1–6, och Jänterä-Jareborg, Svensk Juristtidning, 1995, s. 374–383). De olika förarbetena ger inte uttryck för någon enhetlig syn på hur bestämmelsen ska uppfattas – som en internationellt privaträttslig lagvalsregel (se prop. 1997/98:14 s. 22) eller en regel som geografiskt begränsar lagens tillämpningsområde (se prop. 1994/95:14 s. 17). Det har trots kritiken inte framkommit att regeln har gett upphov till några påtagliga problem i rättstillämpningen och frågan tas inte heller upp av utredningen eller remissinstanserna. Den kommer dessutom bara att tillämpas när inte någon av EU-förordningarna är tillämplig. Med hänsyn även till de begränsningar som finns att utan nytt beredningsunderlag ge bestämmelsen ett nytt sakligt innehåll, bör omarbetningen därför stanna vid att det föreskrivs att i internationella situationer som inte omfattas av någon av förordningarna ska lagen tillämpas om en väsentlig del av fastighetsmäklarens uppdrag utförs i Sverige. Det är inte nödvändigt att särskilt föreskriva att regeln gäller oavsett var fastigheten är belägen.

Tjänstedirektivet

Tjänstedirektivet syftar till att skapa en gemensam marknad för tjänster. Direktivet är tillämpligt på tjänster som tillhandahålls av en fysisk eller juridisk person som är etablerad i en stat inom EES. Fastighetsförmedling omfattas av direktivet (se t.ex. prop. 2008/09:187 s. 54).

Om någon regel i tjänstedirektivet strider mot en bestämmelse i en annan unionsrättsakt som reglerar specifika frågor om tillträde till och utövande av en tjänsteverksamhet inom särskilda områden eller för särskilda yrken, ska bestämmelsen i den andra rättsakten ges företräde (artikel 3). Det sag-

da gäller endast den specifika bestämmelse som ger upphov till konflikten – inte tjänstedirektivets övriga bestämmelser som fortfarande ska tillämpas. Ett erkännande av yrkeskvalifikationer, som oftast utgör en del av tillståndsförfarandet, regleras av Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/36/EG av den 7 september 2005 om erkännande av yrkeskvalifikationer, i lydelsen enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/55/EU (yrkeskvalifikationsdirektivet). Direktivet har företrädare framför tjänstedirektivet. Övriga delar av tillståndsförfarandet omfattas av artiklarna 9–15 i tjänstedirektivet och ska uppfylla de krav som de artiklarna ställer (se prop. 2008/09:187 s. 55).

Medan kravet i fastighetsmäklarlagen på tillfredsställande utbildning omfattas av yrkeskvalifikationsdirektivet och de författningar som genomför det direktivet i svensk rätt, omfattas andra krav i fastighetsmäklarlagen av tjänstedirektivet. Det gäller t.ex. kraven på att den som ansöker om registrering inte är underårig, har ansvarsförsäkring samt är redbar och i övrigt lämplig.

I samband med genomförandet av tjänstedirektivet gjordes bedömningen att den dåvarande regleringen för fastighetsmäklare stod i överensstämmelse med tjänstedirektivet (se prop. 2008/09:187 s. 71 och 116 samt Ds 2008:75 s. 144–146, 222, 407, 408 och 508). Nu föreslås regler som innebär att fler hyresförmedlare ska omfattas av registreringsplikt och tillsyn. Förslagen innehåller regler som motsvarar de regler som gäller för andra fastighetsmäklare och som bedömts vara förenliga med tjänstedirektivet. De får därför anses uppfylla direktivets krav.

Frågan är då om den föreslagna ordningen för registrering av fastighetsmäklarföretag är förenlig med tjänstedirektivet.

I tjänstedirektivet ställs vissa krav på nationella regler vid etablering i Sverige. Till att börja med krävs att tillstandsregleringen inte är diskriminerande, att den är motiverad av hänsyn till allmänintresset och att det eftersträfvade målet inte kan uppnås med en mindre begränsande åtgärd (artikel 9). Vid bedömningen av om målet kan uppnås med en mindre begränsande åtgärd får det i synnerhet beaktas om en efterhandskontroll skulle ske för sent för att få någon reell verkan. Ett tillståndsförfarande ska vidare vara grundat på kriterier som hindrar att myndigheten gör en godtycklig bedömning. Dessa kriterier ska bl.a. vara icke-diskriminerande, proportionerliga och motiverade av ett allmänintresse. De ska också vara tydliga, objektiva, offentliggjorda i förväg och öppna för insyn samt som utgångspunkt ge rätt att utöva verksamhet på medlemsstatens hela territorium (artikel 10).

Det står klart att den föreslagna regleringen för att få bedriva verksamhet som fastighetsmäklarföretag i Sverige är nödvändig och motiverad av allmänintresset, såsom konsumentintresset och efterlevnaden av EU:s penningtvättsdirektiv (se avsnitt 5, 6 och 7.1). Det skulle inte vara tillräckligt med en anmälningssplikt eller slumpvisa efterhandskontroller av företag (se även avsnitt 7.1). Den föreslagna ordningen är inte heller diskriminerande mot någon tjänsteleverantör på grundval av nationalitet eller verksamhetsort. Förfarandet som kommer att regleras i lag och förordning uppfyller också kraven i artikel 10 på tydlighet, objektivitet, offentliggörande, insyn och rätt till utövande i hela landet. Utformningen av kravet på redbarhet utifrån tydlighetskriteriet i artikel 10 behandlas särskilt i avsnitt 7.3.

Artikel 15 innehåller en uppräknning av vissa krav som endast får ställas om de är icke-diskriminerande, nödvändiga och proportionerliga. Dit hör bl.a. krav som innebär att endast vissa tjänsteleverantörer på grund av verksamhetens särskilda karaktär får starta tjänsteverksamheten i fråga (artikel 15.2 d). Det registreringsförfarande som föreslås för fastighetsmäklarföretagen bedöms vara ett sådant krav. Det får dock – på motsvarande sätt som registreringsförfarandet för fastighetsmäklare – anses vara icke-diskriminerande, nödvändigt och proportionerligt. Den föreslagna regleringen för att få bedriva verksamhet som fastighetsmäklar företag i Sverige och som kan få betydelse för fastighetsmäklar företag från andra stater inom EES som vill etablera sig i Sverige bedöms vara förenlig med tjänstedirektivets krav.

Även när det gäller rätten för fastighetsmäklar företag som är etablerade i andra stater inom EES att tillfälligt utöva fastighetsmäklartjänster i Sverige måste reglerna för registrering uppfylla vissa krav i tjänstedirektivet. Utrymmet för att ställa krav på den som tillfälligt vill tillhandahålla tjänster i en annan stat är mycket litet. Kraven ska kunna motiveras med skäl som avser allmän ordning, allmän säkerhet, folkhälsa eller miljöskydd. Krav som innebär skyldighet för tjänsteleverantören att få ett tillstånd från myndighet eller att skriva in sig i register är inte tillåtna. Mot denna bakgrund bör fastighetsmäklar företag ha rätt att tillfälligt bedriva verksamhet i Sverige utan krav på registrering ifall de är etablerade i en annan stat inom EES. Dessa företag bör alltså vara undantagna från skyldigheten att vara registrerade. Det bör i den nya lagen införas en bestämmelse med den innebörden. Utredningen föreslår att även fastighetsmäklar företag som är etablerade i Schweiz och som vill tillfälligt bedriva verksamhet i Sverige ska undantas från skyldigheten att vara registrerade. Tjänstedirektivet är tillämpligt på tjänster som tillhandahålls av en fysisk eller juridisk person som är etablerad i en stat inom EES. Schweiz är inte part till EES-avtalet och bör därför inte omfattas av undantagsbestämmelsen.

Yrkeskvalifikationsdirektivet

Yrkeskvalifikationsdirektivet ställer krav på att varje medlemsstat erkänner yrkeskvalifikationer från andra stater inom EU. Bestämmelserna i direktivet gäller för den som i egenskap av anställd eller egenföretagare vill utöva ett reglerat yrke i en annan stat inom EES eller i Schweiz. Syftet med direktivet är att jämställa yrkesutövare som har förvärvat sina yrkeskvalifikationer i en stat inom EES med dem som har förvärvat sina yrkeskvalifikationer i en annan EES-stat eller i Schweiz.

Fastighetsmäklaryrket är redan i dag ett reglerat yrke i Sverige i den mening som avses i direktivet. För att en fastighetsmäklare ska kunna registreras krävs att han eller hon har en tillfredsställande utbildning. Den som vill utöva fastighetsmäklaryrket i Sverige och som har förvärvat sina yrkeskvalifikationer eller har fått dem erkända i en annan stat inom EES eller i Schweiz kan få sina yrkeskvalifikationer erkända här. Ett erkännande av yrkeskvalifikationerna ger personen rätt till tillträde till fastighetsmäklaryrket om han eller hon är behörig att utöva yrket i en annan stat inom EES eller i Schweiz. Han eller hon har därmed rätt att utöva fastighetsmäklaryrket på samma villkor som om yrkesutövaren hade förvärvat

sina yrkeskvalifikationer här i landet. Förutsättningarna för ett sådant erkännande regleras i lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer, förordningen (2016:157) om erkännande av yrkeskvalifikationer och 2011 års fastighetsmäklarförordning. Av dessa författningar framgår vad som gäller om en fastighetsmäklare med utländska yrkeskvalifikationer vill etablera sig i Sverige. I författningarna finns även regler om förutsättningarna för den som är etablerad i annan stat inom EES eller i Schweiz att tillfälligt utöva verksamhet här. Reglerna för fastighetsmäklare är således anpassade till bestämmelserna i yrkeskvalifikationsdirektivet. I avsnitt 6 föreslås att ytterligare hyresförmedlare ska vara registreringskyldiga och stå under tillsyn. Även dessa kommer då att omfattas av de regler som finns om erkännande av yrkeskvalifikationer. Förslagen kräver därför inte några anpassningar i de nämnda författningarna.

I dag framgår det av de nyssnämnda författningarna att utländska fastighetsmäklare som är etablerade i en annan stat inom EES eller i Schweiz och som tillfälligt vill utöva verksamhet här ska skicka en förhandsunderrettelse till Fastighetsmäklarinspektionen. Det finns inte – vilket *Kommerskollegium* förordar – anledning att reglera frågan även i fastighetsmäklarlagen. För att underlätta för rättstillämparna bör det dock tas in i den lagen en upplysningsbestämmelse som anger att bestämmelser om tillfällig yrkesutövning och erkännande av yrkeskvalifikationer som har förvärvats i en annan stat inom EES eller i Schweiz finns i andra författningar.

Yrkeskvalifikationsdirektivet gäller inte andra än fysiska personer i deras egenskap av anställda eller egenföretagare. De föreslagna reglerna om fastighetsmäklarföretag kräver därför inte någon särskild anpassning i förhållande till yrkeskvalifikationsdirektivets regler.

9 Regler för fastighetsmäklarverksamheten

9.1 Fastighetsmäklarföretagets ansvar

Regeringens förslag: Ett fastighetsmäklarföretag ska inte få vara part i uppdragsavtal om förmedling av fastigheter.

Ett fastighetsmäklarföretag ska verka för att fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i mäklarföretaget uppfyller sina skyldigheter enligt god fastighetsmäklarsed.

Utredningens förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser tillstyrker eller har inga invändningar mot utredningens förslag. *Förvaltningsrätten i Karlstad* anför att förslaget är något oklart och kan innebära svårigheter för fastighetsmäklarföretagen att avgöra hur långt deras ansvar sträcker sig i förhållande till den enskilda mäklarens ansvar. *Sveriges advokatsamfund* och *Högskolan i Gävle* har liknande synpunkter. *Högskolan i Gävle*, *Sparbankernas Riksförbund* och *Swedbank Fastighetsbyrå AB* anser att det krav som ställs på fastighetsmäklarföretaget inte – som utredningen förespråkar – ska vara beroende av företagets storlek eller inriktning. *Malmö universitet* för fram att det är viktigt att fastighetsmäklarens personliga ansvar inte urholkas

Prop. 2020/21:119 och att bedömningen av om det är fastighetsmäklarforetaget eller fastighetsmäklaren som har åsidosatt sina skyldigheter måste göras separat för var och en av dem.

Skälen för regeringens förslag: En grundläggande skyldighet för varje fastighetsmäklare är att utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttaga god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta tillvara både säljarens och köparens intresse. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. 2011 års fastighetsmäklarlag utgår från att uppdragsavtalet om förmedling ingås av fastighetsmäklaren. Det finns krav på att ett uppdragsavtal ska vara skriftligt och att en muntlig uppsägning av avtalet ska bekräftas skriftligen av fastighetsmäklaren. Det finns en möjlighet att avtala om ensamrätt för fastighetsmäklaren, men sådan ensamrätt får vara högst tre månader åt gången.

Förmedlingsuppdraget är centralt vid utförande av mäklartjänster. I avtalet anges det vem som är ansvarig att utföra förmedlingsuppdraget. Avtalet har betydelse för parternas rättigheter och skyldigheter. Att bara fysiska personer kan ta ett uppdrag om förmedling av fastigheter har en lång tradition i svensk rätt. Det har uttryckligen framgått av lag sedan den första fastighetsmäklarlagen trädde i kraft 1984. Förmedlingen avser verksamhet som grundar sig på uppdragsavtal och som syftar till att anvisa en motpart med vilken uppdragsgivaren kan träffa avtal om överlåtelse eller upplåtelse. Regleringen innebär att fastighetsmäklarforetagen inte kan vara parter i sådana avtal. Den som ger ett uppdrag om förmedling till ett foretag anses ha uppdragit åt foretaget att anvisa uppdragsgivaren en fastighetsmäklare. Det verkliga uppdraget kommer då att gälla mellan uppdragsgivaren och den fastighetsmäklare som utför uppdraget (se prop. 1983/84:16 s. 63). Även i fortsättningen bör det vara fastighetsmäklaren och inte fastighetsmäklarforetaget som åtar sig förmedlingsuppdraget och får ersättning för utförandet av uppdraget. Det bör framgå av den nya lagen att ett fastighetsmäklarforetag inte får åta sig uppdrag om förmedling av fastigheter.

Mot bakgrund av att fastighetsmäklaren även fortsättningsvis ska vara part i ett uppdragsavtal om förmedling av en fastighet är det lämpligt att det också – liksom hittills – är fastighetsmäklaren som har det grundläggande ansvaret för att uppdraget utförs omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Denna lösning tydliggör fastighetsmäklarens ansvar och ger fastighetsmäklaren ett starkt incitament att följa lagens krav. Även enligt den nya lagen bör alltså den enskilda fastighetsmäklare som utför förmedlingsuppdraget ha ett självständigt ansvar att följa god fastighetsmäklarsed.

Det är samtidigt fastighetsmäklarforetaget som typiskt sett har bäst förutsättningar att styra vilken inriktning mäklarverksamheten ska ha och hur resurserna ska fördelas. Foretaget har normalt sett också bättre möjligheter än den enskilda fastighetsmäklaren att bestämma hur arbetet ska organiseras. Det bör krävas att fastighetsmäklarforetaget aktivt medverkar till att de fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i foretaget uppfyller sina skyldigheter enligt lagen. Foretaget måste också ge förutsättningar för fastighetsmäklarna att utföra sina förmedlingsuppdrag. Det föreslås därför att ett fastighetsmäklarforetag ska ha en skyldighet att verka för att de fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i foretaget uppfyller sina skyl-

digheter enligt god fastighetsmäklarsed. I detta ligger att ett fastighetsmäklarfirmatag bör ha riktlinjer och rutiner för den verksamhet som bedrivs i företaget. De kan gälla sådana vanliga moment i en fastighetsmäklares arbete som att ta fram avtalsutkast eller praktiska frågor om journal och budgivningslista. Mäklarfirmataget ska även se till att mäklarna har tillgång till de verktyg som behövs för att de ska kunna fullgöra förmedlingsuppdraget, t.ex. förse mäklarna med ändamålsenliga datasystem och avtalsmallar. Det kan också handla om att ordna interna utbildningar för mäklarna i företaget. Fastighetsmäklarfirmatagets skyldighet kan variera beroende på bl.a. fastighetsmäklarens erfarenhet och förmedlingsuppdragets art. I kravet på att mäklarfirmataget ska verka för att mäklarna i företaget uppfyller sina skyldigheter ligger också en aktivitetsplikt. Om en mäklare i ett mäklarfirmatag åsidosätter lagens krav, bör det krävas att företaget vidtar åtgärder för att se till att det inte upprepas. Företaget bör också verka för att mäklaren vidtar åtgärder för att begränsa konsekvenserna av åsidosättandet.

Några remissinstanser – *Förvaltningsrätten i Karlstad, Högskolan i Gävle* och *Sveriges advokatsamfund* – pekar på att det kan uppstå gränsdragningsproblem och efterfrågar klargöranden av hur de enskilda fastighetsmäklarnas ansvar och fastighetsmäklarfirmatagets ansvar förhåller sig till varandra. Till skillnad från skyldigheten för fastighetsmäklarna att följa god fastighetsmäklarsed tar skyldigheten för företaget inte sikte på de enskilda förmedlingsuppdragen. Fastighetsmäklarfirmataget ska i stället kunna göras ansvarigt om det inte har verkat för att de fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i företaget uppfyller sina skyldigheter enligt lagen. I linje med vad *Malmö universitet* för fram bör som utgångspunkt inte mäklarens ansvar förändras. Det är fråga om överträdelser av olika handlingsnormer, och det är således olika bedömningar som ska göras för fastighetsmäklarfirmataget och den enskilda fastighetsmäklaren. Bedömningen kan leda till att både företaget och en enskild mäklare åläggs ansvar, men den kan också leda till att endast en av dem ska hållas ansvarig (eller ingen av dem). Bedömningen av om ett fastighetsmäklarfirmatag har åsidosatt sina skyldigheter enligt lagen ska med andra ord vara skild från den som görs av om en mäklare som är verksam i företaget följer lagen och iakttar god fastighetsmäklarsed. Det torde därför normalt sett inte uppstå några gränsdragningsproblem. Om det ändå skulle uppkomma sådana problem, torde det – precis som i många andra sammanhang där ansvaret för flera rättssubjekt ska bedömas – finnas goda förutsättningar att lösa dem i rätts-tillämpningen.

Utredningen anser att fastighetsmäklarfirmatagets storlek bör beaktas när det övervägs vilka åtgärder som ska vidtas och att det är rimligt att ställa högre krav på ett större mäklarfirmatag än på ett där endast en fastighetsmäklare är verksam. Vidare anser utredningen att det är rimligt att anpassa kraven efter vilken verksamhet som bedrivs i företaget och nämner som exempel att det finns anledning att ställa strängare krav på ett företag med fullständig registrering än på ett med registrering för hyresförmedling. *Högskolan i Gävle, Sparbankernas Riksförbund* och *Swedbank Fastighetsbyrå AB* invänder mot att kravet på fastighetsmäklarfirmatagen ska kunna variera beroende på företagets storlek och inriktning. Enligt regeringens uppfattning bör det generellt sett inte ställas olika krav beroende på företagets storlek. Det kan dock krävas av ett större företag att särskilda

Prop. 2020/21:119 åtgärder vidtas för att säkerställa att man har överblick över verksamheten och att varje fastighetsmäklare – i samma utsträckning som i ett mindre företag – får stöd utifrån sin erfarenhet och sina förutsättningar. Även verksamhetens art kan få betydelse för bedömningen. I ett företag där fastighetsmäklarna har olika typer av registrering kan t.ex. skyldigheten att verka för att fastighetsmäklarna följer lagen och iakttar god fastighetsmäklarsed komma att få olika innebörd utifrån den registreringskategori som gäller för den enskilda mäklaren.

9.2 Krav på verksamhetens bedrivande

Regeringens förslag: Förbudet mot köp i anslutning till en fastighetsmäklares förmedlingsuppdrag ska utvidgas. Om en fastighetsmäklare bedriver verksamhet i ett fastighetsmäklarföretag, ska inte fastighetsmäklarföretaget i anslutning till förmedlingsuppdraget få köpa fastigheten.

Förbudet mot förmedling till eller från närstående ska utvidgas. En fastighetsmäklare ska inte få förmedla en fastighet till eller från den som bedriver verksamhet i samma företag som fastighetsmäklaren eller i ett fastighetsmäklarföretag som har en nära anknytning till det förstnämnda fastighetsmäklarföretaget. Fastighetsmäklaren ska inte heller få förmedla en fastighet till någon som fastighetsmäklaren har en nära anknytning till. Om någon som omfattas av de föreslagna utvidgade förbuden förvärvar en fastighet som fastighetsmäklaren före förvärvet har haft i uppdrag att förmedla, ska mäklaren genast anmäla förvärvet till Fastighetsmäklarinspektionen.

Förbudet mot förtroenderubbande verksamhet ska utvidgas. Ett fastighetsmäklarföretag ska inte få ägna sig åt verksamhet som kan rubba förtroendet för de fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i företaget. Vid bedömningen av om en fastighetsmäklares eller ett fastighetsmäklarföretags verksamhet är förtroenderubbande ska beaktas verksamhetens art och omfattning, ersättningens storlek och omständigheterna i övrigt. Fastighetsmäklaren ska tydligt upplysa tilltänkta säljare och köpare om verksamheten och de andra omständigheter som kan vara av betydelse för om den är förtroenderubbande. Om ett kreditinstitut eller ett försäkringsföretag har ett kvalificerat innehav i ett fastighetsmäklarföretag, ska fastighetsmäklaren upplysa köpare och säljare om detta. Upplysningarna ska lämnas innan uppdragsavtalet ingås och i övrigt snarast.

Ett fastighetsmäklarföretag ska inte som ombud få företräda säljare gentemot köpare eller köpare gentemot säljare.

Om en fastighetsmäklare bedriver verksamhet i ett fastighetsmäklarföretag, ska mäklaren hos mäklarföretaget förvara kopior av de handlingar som hör till verksamheten.

Uppdrags- och depositionsavtal ska få undertecknas med elektronisk underskrift.

Utredningens förslag överensstämmer delvis med regeringens. Utredningen föreslår inte ett förbud mot förmedling av en fastighet till eller från någon som mäklaren har en nära anknytning till. Utredningen lämnar inte

något förslag om att det i lagtexten ska anges att vid bedömningen av om en verksamhet är förtroenderubbande ska beaktas verksamhetens art och omfattning, ersättnings storlek och omständigheterna i övrigt. Utredningen föreslår i stället att det i lagtexten anges att enbart det förhållandet att fastighetsmäklaren eller fastighetsmäklar företaget får ersättning för en annan verksamhet än förmedling av fastigheter ska inte anses rubba förtroendet för mäklaren eller mäklar företaget, under förutsättning att ersättningen är endast obetydlig. Utredningen föreslår vidare att fastighetsmäklaren ska upplysa tilltänkta säljare och köpare om verksamheten och den ersättning som mäklaren och mäklar företaget får för den. Utredningen föreslår att det i den nya lagen ska tas in ett uttryckligt krav på att fastighetsmäklaren ska upprätta en objektsbeskrivning. Utredningen föreslår vidare att fastighetsmäklaren ska hålla objektsbeskrivningen och övriga handlingar tillgängliga för en tilltänkt köpare som är konsument och att mäklaren ska tillhandahålla handlingarna endast på begäran av en tilltänkt köpare som är konsument. Utredningen föreslår slutligen att mäklaren ska säkerställa att en köpare som är konsument har tagit del av handlingarna innan försäljningen genomförs.

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser tillstyrker eller har inga invändningar mot utredningens förslag. *Mäklarsamfundet* ifrågasätter behovet av ett förbud mot att ett fastighetsmäklar företag köper fastigheter. Ett antal remissinstanser har synpunkter på förbudet mot viss förmedling. *Mäklarsamfundet* anser att uttrycket nära anknytning inte ska omfatta företag i en rikstäckande mäklarkedja som verkar under samma varumärke när företagen finns i olika delar av landet. *Sparbankernas Riksförbund* och *Svensk Fastighetsförmedling AB* är kritiska mot att förbudet omfattar situationer med olika mäklar företag, i vart fall om det betyder att det ska anses finnas en nära anknytning enbart på den grunden att företagen verkar under samma varumärke. *Swedbank Fastighetsbyrå AB* har liknande synpunkter och anser att det, för att det ska vara fråga om nära anknytning, bör krävas att de juridiska personerna helt eller delvis har samma ägare eller annars ingår i samma kontrollstruktur. *Sveriges advokatsamfund* anser att lagens närståendebegrepp bör förtydligas och utvidgas när det gäller närstående till ägare och ledning.

Ett antal remissinstanser invänder mot förslaget som avser förtroenderubbande verksamhet. *Malmö universitet* anser att det finns skäl att överväga ett förbud mot samarbeten med banker och försäkringsbolag. Universitetet efterlyser vidare vissa klargöranden av vad som utgör obetydlig ersättning när ett fastighetsmäklar företag får ersättning från annan verksamhet. *Fastighetsmäklar förbundet* anser att det saknas anledning att införa en skyldighet för ett fastighetsmäklar företag att upplysa om att ett kreditinstitut eller försäkrings företag har ett kvalificerat innehav i mäklar företaget, eftersom det i princip inte finns något sådant ägande.

Vissa remissinstanser har synpunkter på utredningens förslag om nya regler om objektsbeskrivningen. *HSB Riksförbund* ser positivt på att hålla objektsbeskrivningen tillgänglig digitalt så länge som dokumentationen sköts betryggande. *Fastighetsmäklarinspektionen* avstyrker förslaget, eftersom det försämrar konsumentskyddet. *Konsumentverket* anser att kravet på att mäklaren tillhandahåller tilltänkta köpare objektsbeskrivningen i pappersform ska behållas, men att det bör införas en möjlighet för den potentiella köparen att aktivt välja att ta emot objektsbeskrivningen i

Prop. 2020/21:119 varaktigt digital form. *Sveriges Konsumenter* har liknande synpunkter. Flera remissinstanser – bl.a. *Bjurfors Sverige AB*, *Mäklarsamfundet* och *Svensk Fastighetsförmedling AB* – invänder mot förslaget att fastighetsmäklaren ska säkerställa att en faktisk köpare som är konsument har tagit del av objektsbeskrivningen. De anser att det bör räcka att fastighetsmäklaren gett köparen tillfälle att ta del av objektsbeskrivningen och övriga handlingar. *Högskolan i Gävle* och *Swedbank Fastighetsbyrå AB* har liknande synpunkter och anser att det ska räcka att mäklaren tillhandahåller handlingarna. Fastighetsbyrån påpekar vidare att det är viktigt att köparen tillhandahålls objektsbeskrivningen i god tid före köpet, men att det inte är möjligt om parterna vill genomföra ett köp omedelbart. Fastighetsbyrån anser att detta bör klargöras i förarbetena. *Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd*, som har liknande synpunkter, konstaterar vidare att utredningens förslag att bilägga objektsbeskrivningen till avtalet enligt gällande rätt bedömts vara grund för varning. *Malmö universitet* har liknande synpunkter som Fastighetsmäklarinspektionen.

Skälen för regeringens förslag

Vissa regler bör gälla direkt för fastighetsmäklarföretag

I avsnitt 9.1 behandlas fastighetsmäklarföretagens övergripande skyldighet att verka för att fastighetsmäklarna uppfyller sina skyldigheter enligt lagen och följer god fastighetsmäklarsed. Flertalet av den föreslagna lagens regler kommer primärt att gälla fastighetsmäklaren. Vissa regler om verksamhetens bedrivande bör dock gälla direkt för fastighetsmäklarföretag och behandlas i det följande.

I avsnittet lämnas också ett antal förslag till ändringar i fastighetsmäklarnas skyldigheter. Avslutningsvis föreslås att uppdrags- och depositionsavtal ska få undertecknas med elektronisk underskrift.

Ett utvidgat förbud mot köp i anslutning till ett förmedlingsuppdrag

En fastighetsmäklare får enligt 2011 års fastighetsmäklarlag inte själv köpa en fastighet i anslutning till ett förmedlingsuppdrag (s.k. självinträde). Förbudet gäller både i fråga om pågående och avslutade förmedlingsuppdrag. Ett skäl till förbudet är att fastighetsmäklarens ställning som oberoende mellanman skulle äventyras om en fastighetsmäklare tilläts köpa en fastighet som omfattas av ett uppdragsavtal där han eller hon själv är part. Ett annat skäl är att det skulle vara svårt för säljaren att avgöra om det pris som fastighetsmäklaren erbjuder motsvarar priset vid en normal försäljning efter marknadsföring.

Ett fastighetsmäklarföretag är, enligt 2011 års fastighetsmäklarlag, där emot inte förhindrat att köpa en fastighet som en fastighetsmäklare som är verksam i företaget har, eller har haft, i uppdrag att förmedla. Det finns dock regelmässigt en intressegemenskap mellan ett sådant företag och de fastighetsmäklare som är verksamma i det. Om fastighetsmäklaren är verksam i fastighetsmäklarföretaget, är det svårt för säljaren att veta om det pris som fastighetsmäklarföretaget är berett att betala motsvarar priset vid en normal försäljning efter marknadsföring. De ändamål som talar för ett förbud för fastighetsmäklare att köpa fastigheter som de har eller har haft i uppdrag att förmedla talar även för ett motsvarande förbud för det fastig-

hetsmäklarföretag i vilket fastighetsmäklaren bedriver verksamhet. Ett förbud främjar en rättvis fastighetsmarknad och minskar risken för att tvivel uppstår om fastighetsmäklarens oberoende.

Mäklarsamfundet ifrågasätter behovet av ett uttryckligt förbud för fastighetsmäklarföretaget att köpa fastigheter. Enligt samfundet bör företaget nämligen anses ingå i den närståendekrets till vilken fastighetsmäklaren redan i dag är förbjuden att förmedla en fastighet under pågående uppdrag. Samfundet pekar också på att det finns en skyldighet för mäklaren att anmäla ett närståendeförvärv till Fastighetsmäklarinspektionen om mäklaren tidigare har haft i uppdrag att förmedla fastigheten. Även om fastighetsmäklarföretaget i vissa fall kan ingå i närståendekretsen är det, enligt regeringens uppfattning, tydligare om det uttryckligen framgår av den nya lagen att förbudet omfattar även fastighetsmäklarföretaget. Det bör därför föreskrivas i den nya lagen att om fastighetsmäklaren bedriver verksamhet i ett fastighetsmäklarföretag, får inte företaget köpa fastigheten i anslutning till förmedlingsuppdraget.

Ett utvidgat förbud mot att förmedla fastigheter i vissa fall

En fastighetsmäklare får inte förmedla fastigheter till eller från fysiska och juridiska personer som är närstående till fastighetsmäklaren. Regeln syftar till att upprätthålla förtroendet för fastighetsmäklaren som opartisk mellanman. Om uppdragsgivarens motpart i överlåtelsen är närstående till fastighetsmäklaren, måste mäklaren avsäga sig uppdraget för att inte handla i strid mot förbudet eller avstyra den närståendes intresse för fastigheten. Om den närstående köper fastigheten sedan fastighetsmäklaren har avsagt sig förmedlingsuppdraget, är mäklaren skyldig att anmäla förvärvet till Fastighetsmäklarinspektionen.

Enligt 12 § första stycket i 2011 års fastighetsmäklarlag får en fastighetsmäklare eller förmedla en fastighet till eller från sin make eller sambo, sitt syskon eller sin släkting i rätt upp- eller nedstigande led, någon som mäklaren är besvägrad med i rätt upp- eller nedstigande led på sådant sätt att den ene är gift med den andres syskon, eller någon annan sådan närstående som avses i 4 kap. 3 § konkurslagen (1987:672). Genom hänvisningen till konkurslagens närståendedefinition omfattas – utöver de praktiskt viktigaste situationerna som framgår direkt av lagen – den som har en på ekonomiskt intresse grundad gemenskap med fastighetsmäklaren och den som genom en ledande ställning har ett bestämmande inflytande över den verksamhet som fastighetsmäklaren bedriver. Detta innebär bl.a. att ett fastighetsmäklarföretag som ägs av en fastighetsmäklare är närstående till denna mäklare. Vidare är två fastighetsmäklare som är delägare i samma fastighetsmäklarföretag närstående till varandra.

Två fastighetsmäklare som är verksamma i samma fastighetsmäklarföretag utan att någon av dem är delägare i företaget är däremot inte närstående enligt 2011 års fastighetsmäklarlag. Det kan dock ifrågasättas om en fastighetsmäklare som förmedlar en fastighet till eller från en annan mäklare i samma företag kan leva upp till kravet på att vara en oberoende och opartisk mellanman, oavsett om mäklarna är ägare till eller anställda i företaget. Förmedlingsförbudet bör därför – i likhet med vad bl.a. *Mäklarsamfundet*, *Sparbankernas Riksförbund* och *Svensk Fastighetsförmedling AB* anser – utvidgas så att det omfattar varje annan fastighetsmäklare som

Prop. 2020/21:119 bedriver verksamhet i samma företag som fastighetsmäklaren i fråga. Därigenom kommer det att råda förbud för en fastighetsmäklare mot att förmedla fastigheter till eller från en annan fastighetsmäklare i samma fastighetsmäklarföretag. Denna ändring ligger i linje med Mäklarsamfundets rekommendation till sina medlemmar att fastighetsmäklare som är verksamma i samma fastighetsmäklarföretag inte ska förmedla till varandra, och det gäller oavsett om de är likställda eller om den ena mäklaren är överordnad den andra.

Det finns vidare skäl att utvidga förbudet mot förmedling till att omfatta viss förmedling till fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i andra företag. En rimlig avgränsning av ett sådant förbud bör, som utredningen föreslår, vara att det endast gäller fastighetsmäklare som är verksamma i företag som har en nära anknytning till varandra. Enligt utredningen kan en sådan nära anknytning finnas framför allt när fastighetsmäklarna bedriver verksamhet i företag som verkar under samma varumärke. *Svensk Fastighetsförmedling AB*, *Sparbankernas Riksförbund* och *Swedbank Fastighetsbyrå AB* anser att två företag inte ska anses vara närstående bara för att de verkar under samma varumärke. Man pekar bl.a. på att många personer kan arbeta under samma varumärke. Riksförbundet anför att en sådan regel skulle påverka marknaden negativt på små orter där flera företag med stor marknadsandel verkar under samma varumärke. Regeringen har förståelse för att anknytningen kan vara olika stark i olika situationer. Swedbank Fastighetsbyrå AB anser att det bör krävas, för att det ska röra sig om nära anknytning, att mäklarföretagen har samma ägare eller annars ingår i samma kontrollstruktur. Det är samtidigt av stor vikt hur en förmedling typiskt sett uppfattas av uppdragstagaren och andra berörda. Det framstår för många som att fastighetsmäklare i företag som bedriver verksamhet under samma varumärke har en tydlig koppling till varandra. Det får mot den bakgrunden ifrågasättas om en fastighetsmäklare vid en förmedling till en annan fastighetsmäklare som arbetar under samma varumärke kommer att uppfattas vara en opartisk mellanman. I slutändan riskerar överlåtelse som ifrågasätts av enskilda att urholka allmänhetens förtroende för fastighetsmäklarbranschen. Mot denna bakgrund anser regeringen att det i normalfallet bör vara fråga om nära anknytning när två mäklarföretag verkar under samma varumärke. Som *Mäklarsamfundet* är inne på kan det finnas skäl att i vissa fall göra undantag från den utgångspunkten. Så kan vara fallet exempelvis om de berörda fastighetsmäklarföretagen finns i olika delar av landet.

Det kan finnas andra situationer när det bör anses vara fråga om nära anknytning mellan två företag. Som *Swedbank Fastighetsbyrå AB* anför kan så vara fallet om företagen ingår i samma ägar- eller kontrollstruktur. Saken utvecklas i författningskommentaren.

Regleringen i 2011 års fastighetsmäklarlag anger alltså de praktiskt viktigaste närståendesituationerna och hänvisar därutöver till den konkursrättsliga närståendedefinitionen. Det finns inte anledning att i sig göra ändringar i den regleringen eller att – som *Sveriges advokatsamfund* förespråkar – förtydliga den. *Lagrådet* tar emellertid upp två konkreta situationer som bör omfattas av ett förbud. Det gäller förmedling mellan fastighetsmäklare som är i kontorsgemenskap eller som har verksamhet i ett enkelt bolag. Regeringen delar Lagrådets uppfattning att ett förmedlingsförbud bör gälla även i dessa fall. Det kan även finnas andra personer som inte

omfattas av närståendekretsen i konkurslagen, men som bedöms ha en sådan ekonomisk eller annan intressegemenskap med fastighetsmäklaren att de bör omfattas av ett förbud. I enlighet med Lagrådets förslag bör det därför införas ett förbud mot förmedling till någon som fastighetsmäklaren på något annat sätt har en nära anknytning till.

Det finns mot bakgrund av den kritik som framförs av vissa remissinstanser anledning att påpeka att det inte finns något hinder mot att – efter det att mäklaren frånträtt sitt uppdrag – en överlåtelse sker till någon som mäklaren är förbjuden att förmedla till. I den situationen föreslås i stället – i enlighet med vad som gäller enligt 12 § andra stycket i 2011 års fastighetsmäklarlag – en anmälningsskyldighet till Fastighetsmäklarinspektionen för mäklaren som säkerställer dels transparens, dels att inspektionen kan utreda saken och besluta om disciplinpåföljd om säljarens intressen inte har tagits tillvara.

Förbudet mot förtroenderubbande verksamhet utvidgas

En fastighetsmäklare får enligt 2011 års fastighetsmäklarlag inte ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom eller henne som mäklare. Syftet med förbudet är att hindra att fastighetsmäklaren i samband med sin förmedlingsverksamhet driver någon verksamhet som kan ge anledning till misstanke om att mäklaren i sin förmedlingsverksamhet påverkas av ovidkommande intressen och att hans eller hennes opartiska ställning äventyras.

De skäl som bär upp bestämmelserna om förtroenderubbande verksamhet för fastighetsmäklare motiverar att motsvarande regler införs i fråga om fastighetsmäklar företag. Ett fastighetsmäklar företag bör därför inte få ägna sig åt verksamhet som kan rubba förtroendet för de fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i företaget.

Förbudet mot förtroenderubbande verksamhet i 2011 års fastighetsmäklarlag balanseras av en regel som innebär att enbart det förhållandet att det utgår ersättning till mäklaren inte medför att verksamheten ska anses förtroenderubbande, så länge som ersättningen är obetydlig. Även andra omständigheter än ersättningen kan dock – som *Lagrådet* pekar på – vara av betydelse för bedömningen av om en verksamhet kan vara förtroenderubbande. Dessutom finns det situationer då en verksamhet inte är förtroendeskadlig trots att mäklaren får en ersättning som inte är obetydlig. I enlighet med Lagrådets förslag bör den aktuella regeln ersättas av en mer allmänt formulerad regel som innebär att vid bedömningen av om en verksamhet är förtroenderubbande ska beaktas verksamhetens art och omfattning, ersättningens storlek och omständigheterna i övrigt. Innebörden av den nya regeln kommenteras i författningskommentaren.

Det finns i 2011 års fastighetsmäklarlag även en regel om att fastighetsmäklaren ska informera säljare och köpare om sidoverksamheten och om den ersättning som mäklaren får för den. Regeln bör anpassas till den föreslagna regeln om vilka omständigheter som ska beaktas vid bedömningen av om en verksamhet är förtroenderubbande. Det ska således föreskrivas att en fastighetsmäklare tydligt ska upplysa tilltänkta säljare och köpare om verksamheten och de omständigheter som kan vara av betydelse för om den är förtroenderubbande. Upplysningen ska lämnas till uppdragsgivaren innan uppdragsavtalet ingås och i övrigt snarast.

En särskild form av sidoverksamhet består i att fastighetsmäklare eller fastighetsmäklarföretag samarbetar med kreditinstitut och försäkringsföretag. Utredningen föreslår inget särskilt förbud mot att fastighetsmäklar-företag har sådana samarbeten. Det innebär att samarbetena inte i sig är förtroenderubbande verksamhet utan att de får prövas enligt de allmänna reglerna. *Malmö universitet* anser att det finns skäl att överväga en reglering som skulle innebära att samarbeten med banker och försäkringsbolag alltid ska anses utgöra förtroenderubbande verksamhet. Regeringen kan konstatera att utredningens förslag inte kan anses innebära ett reservationslöst godkännande av varje samarbete med ett kreditinstitut eller försäkringsföretag. Det kan inte uteslutas att det i något fall skulle kunna anses vara förtroenderubbande.

Utredningen föreslår att det införs en skyldighet för fastighetsmäklaren att informera säljaren och köparen om att mäklarföretaget ägs av ett kreditinstitut eller ett försäkringsföretag. Denna skyldighet föreslås gälla när kreditinstitutet eller försäkringsföretaget har ett direkt eller indirekt innehav i fastighetsmäklarföretaget som uppgår till minst tio procent av kapitalet eller av samtliga röster eller annars möjliggör ett väsentligt inflytande över ledningen av företaget. Förslaget skulle kunna bidra till att undvika spekulationer om att mäklaren tar ovidkommande hänsyn, t.ex. om att mäklaren förespråkar en viss köpare som vill använda sig av ett kreditinstitut eller försäkringsföretags tjänster. *Fastighetsmäklarförbundet* anser att det saknas anledning att införa en skyldighet att informera om att ett kreditinstitut eller försäkringsföretag har ett sådant innehav i ett mäklar-företag, eftersom det, enligt förbundet, i princip inte finns något sådant ägande i fastighetsmäklarbranschen. Det kan dock inte uteslutas att sådana ägarförhållanden förekommer eller skulle kunna aktualiseras i framtiden. Det är onekligen värdefullt för säljarna och köparna att det finns transparens, vilket även *Fastighetsmäklarförbundet* konstaterar. Det finns därför skäl att införa den föreslagna informationsskyldigheten.

Förbud för fastighetsmäklarföretag att uppträda som ombud

En fastighetsmäklare får inte uppträda som ombud för säljare gentemot köpare eller för köpare gentemot säljare. Det finns dock en möjlighet för fastighetsmäklaren att företräda köpare eller säljare i begränsade frågor som har anknytning till förmedlingsuppdraget. Det kan t.ex. handla om behörighet att kvittera ut nycklar i samband med tillträdet, om säljaren inte kan närvara.

Förbudet syftar till att upprätthålla förtroendet för fastighetsmäklaren som opartisk och oberoende mellanman. Ett fastighetsmäklar-företag ska inte heller i fortsättningen kunna åta sig förmedlingsuppdrag. Om man bortser från de begränsningar som finns för juridiska personer att vara rättegångsombud, finns det inget hinder i lag mot att företaget uppträder som ombud för en säljare eller köpare. Samma skäl som bär upp förbudet för en fastighetsmäklare att vara ombud för säljare eller köpare talar för att inte heller ett fastighetsmäklar-företag ska kunna åta sig ett sådant ombuds-uppdrag. Även om det inte har framkommit att det är vanligt förekommande att företagen åtar sig sådana uppdrag, kan det dock inte uteslutas att det kan förekomma. Det finns därför anledning att införa ett förbud mot att ett fastighetsmäklar-företag som ombud företräder säljare gentemot

köpare eller köpare gentemot säljare. Det finns – till skillnad mot vad som gäller i fråga om fastighetsmäklare – inte anledning att göra något undantag som medger att ett företag får åta sig begränsade uppgifter.

Objektsbeskrivningen

Enligt 18 § i 2011 års fastighetsmäklarlag ska fastighetsmäklaren tillhandahålla en tilltänkt köpare en objektsbeskrivning (och vid förmedling av en bostadsrätt den senast tillgängliga årsredovisningen för bostadsrättsföreningen och föreningens stadgar). Med tilltänkt köpare avses en person som överväger att lägga ett bud på objektet (se prop. 2010/11:15 s. 55 och 93). Objektsbeskrivningen kan tillhandahållas t.ex. genom att objektsbeskrivningen i form av en handling i pappersform överlämnas vid en visning eller genom att objektsbeskrivningen skickas med e-post. Kravet kan också vara uppfyllt om mäklaren hänvisar till att den finns på en webbplats, under förutsättning att mäklaren kontrollerar att den tilltänkta köparen har laddat ner objektsbeskrivningen. I Fastighetsmäklarinspektionens praxis har det godtagits att mäklaren har hänvisat den tilltänkta köparen att ladda ner objektsbeskrivningen när köparen sedan i samband med kontraktsskrivningen bekräftat att han eller hon har tagit del av den (FMI 4.2-1764-14). Kravet innebär alltså att fastighetsmäklaren ska veta att den tilltänkta köparen har fått objektsbeskrivningen.

Utredningen föreslår att det ska vara tillräckligt att fastighetsmäklaren håller objektsbeskrivningen tillgänglig för en tilltänkt köpare som är konsument. Förslaget kompletteras av en regel som innebär att om den tilltänkta köparen är konsument och begär det, ska mäklaren genast och utan kostnad tillhandahålla honom eller henne objektsbeskrivningen. Förslaget innebär att fastighetsmäklaren uppfyller kravet om han eller hon presenterar objektsbeskrivningen på en läsplatta under visningen eller hänvisar till att den finns på webben. Det innebär också att fastighetsmäklaren inte särskilt behöver kontrollera om de tilltänkta köparna laddar ner eller på annat sätt införskaffar objektsbeskrivningen.

Mäklarsamfundet och *Fastighetsmäklarförbundet* välkomnar utredningens förslag i dessa delar. Samfundet framhåller att den nuvarande ordningen är både kostsam och betungande. De flesta tilltänkta köpare som i dag kommer på en visning har redan tagit del av informationen på fastighetsmäklarens webbplats. Förslaget är, enligt remissinstanserna, även gynnsamt från miljösynpunkt.

Regeringen konstaterar att objektsbeskrivningen är av central betydelse för att en konsument ska kunna fatta ett väl underbyggt beslut. Särskilt på en marknad med stor efterfrågan kan många köpare uppleva att det finns en stor förväntan på att fatta snabba beslut. Objektsbeskrivningen säkerställer då att konsumenten har tillgång till relevant, begriplig och lättillgänglig information. Det är därför angeläget att lagen ger bästa möjliga förutsättningar för konsumenter att få objektsbeskrivningen och läsa den. Enligt regeringens uppfattning tillgodoses detta behov bäst genom att konsumenten får objektsbeskrivningen i en form som medger att han eller hon i lugn och ro – i vart fall efter visningen – kan fördjupa sig i innehållet. I linje med de invändningar mot utredningens förslag som förs fram av *Fastighetsmäklarinspektionen* och *Konsumentverket* anser regeringen att förslaget försämrar konsumentskyddet på ett sätt som inte vägs upp av de

Prop. 2020/21:119 fördelar som de remissinstanser som är positiva till utredningens förslag pekar på. Förslaget bör därför inte genomföras. Det innebär alltså att fastighetsmäklaren även fortsättningsvis ska tillhandahålla tilltänkta köpare som är konsumenter objektsbeskrivningen och övriga handlingar. Eftersom fastighetsmäklaren även fortsättningsvis ska tillhandahålla tilltänkta köpare som är konsumenter objektsbeskrivningen finns det inte anledning att – som utredningen föreslår – införa ett krav på att fastighetsmäklaren ska säkerställa att köparen faktiskt har läst objektsbeskrivningen före köpet. Det finns inte heller något behov av en uttrycklig regel om att fastighetsmäklaren ska upprätta en objektsbeskrivning, eftersom det är självklart att den ska upprättas innan den tillhandahålls.

Vissa remissinstanser, bl.a. *Fastighetsmäklarinspektionen* och *Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd*, tar upp det förhållandet att objektsbeskrivningen enligt gällande ordning ska tillhandahållas i god tid före köpet. Samtidigt förekommer, som t.ex. *Swedbank Fastighetsbyrå AB* konstaterar, situationer där det inte går att tillhandahålla objektsbeskrivningen i god tid före köpet, eftersom parterna vill träffa avtal snabbt. Kravet på att fastighetsmäklaren ska se till att köparen har fått objektsbeskrivningen och övriga handlingar i god tid före köpet bör – enligt regeringens uppfattning – förstås i ljuset av dessa förhållanden.

Förvaring av handlingar som hör till verksamheten

I avsnitt 5.2 och 10.1 lämnas förslag om att fastighetsmäklarföretagen ska stå under tillsyn. Det föreslås i avsnitt 10.2 att Fastighetsmäklarinspektionen får förelägga en registrerad fastighetsmäklare eller ett registrerat fastighetsmäklarföretag att till inspektionen lämna de upplysningar och ge tillgång till de handlingar som behövs för tillsynen. En förutsättning för att detta ska fungera på ett ändamålsenligt sätt är att fastighetsmäklarföretaget har tillgång till sådana handlingar som hör till verksamheten. Samtidigt har mäklarna också ett behov av handlingarna, bl.a. för att de också är skyldiga att tillhandahålla Fastighetsmäklarinspektionen dem vid tillsyn. Mot den bakgrunden bör det säkerställas att både fastighetsmäklarna och fastighetsmäklarföretagen har tillgång till handlingarna. Det bör därför införas ett krav på att kopior av de handlingar som behövs för att Fastighetsmäklarinspektionen ska kunna utöva sin tillsyn förvaras hos fastighetsmäklar-företaget i de fall som fastighetsmäklaren bedriver sin verksamhet i ett fastighetsmäklar-företag. Eftersom det är den fastighetsmäklare som är ansvarig för uppdraget som har tillgång till handlingarna, bör skyldigheten att förvara kopiorna hos fastighetsmäklar-företaget gälla honom eller henne. Regler om detta bör införas i lagen.

Elektroniskt undertecknande av uppdrags- och depositionsavtal

Enligt 2011 års fastighetsmäklarlag ska uppdragsavtal och depositionsavtal vara skriftliga och undertecknade av parterna. Ett krav på skriftlighet brukar i sig inte hindra elektroniska rutiner. Kravet på att avtalet ska vara undertecknat av parterna innebär dock att det i dag inte är möjligt att skriva under ett uppdragsavtal eller ett depositionsavtal elektroniskt (jfr prop. 2010/11:15 s. 50 och 2015/16:125 s. 68).

I samhället sker i snabb takt en omställning mot en ökad användning av modern informationsteknologi. Syftet är att kunna erbjuda förbättrad in-

formationsförsörjning och tillgänglighet oavsett tid och plats. Det finns också en större förväntan och efterfrågan på att kunna vidta rättshandlingar elektroniskt. Ökade möjligheter att ingå uppdragsavtal och depositionsavtal elektroniskt skulle – som bl.a. *Bjurfors Sverige AB* och *Bjurfors Näringsliv* framhåller – innebära en förenklad hantering och tidsvinster för fastighetsmäklaren och hans eller hennes uppdragsgivare. Regeringen föreslår därför att det ska införas en möjlighet att underteckna avtalen på elektronisk väg. Det kan inte förutsättas att alla som vill anlita en fastighetsmäklare använder eller har tillgång till den teknik som krävs. Det bör därför vara möjligt att även i fortsättningen underteckna uppdragsavtal och depositionsavtal för hand på en pappershandling.

För att det ska bli möjligt med elektroniskt undertecknande bör det föreskrivas att om ett uppdrags- eller depositionsavtal ska ingås på elektronisk väg får det undertecknas med en elektronisk underskrift som uppfyller tillräckliga krav på säkerhet.

9.3 Inget skadeståndsansvar för fastighetsmäklar företag

Regeringens bedömning: Det bör inte – utöver det skadeståndsansvar som finns för fastighetsmäklare – införas ett skadeståndsansvar för ett fastighetsmäklar företag som åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

Utredningens förslag överensstämmer inte med regeringens bedömning. Utredningen föreslår att ett fastighetsmäklar företag som åsidosätter sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen ska vara skyldigt att ersätta den skada som till följd av åsidosättandet drabbar köparen eller säljaren. Utredningen föreslår också regler för företagen om jämkning av skadestånd, om återkrav och om underrättelse om skadeståndskrav.

Remissinstanserna: Av de remissinstanser som särskilt kommenterar utredningens förslag är det bara två – *Malmö universitet* och *Sveriges Konsumenter* – som i grunden är positiva till förslaget. Sveriges Konsumenter vill att fastighetsmäklar företagen även ska ansvara för fastighetsmäklarnas skadeståndsansvar. *Svensk Försäkring* ställer frågor om förhållandet mellan utredningens förslag och fastighetsmäklar företagets principalansvar. Ett stort antal remissinstanser – bl.a. *Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd*, *Högskolan i Gävle* och *Mäklarsamfundet* – ställer sig tveksamma till eller avstyrker förslaget. Det anförs att fastighetsmäklarnas ansvarsförsäkring typiskt sett täcker de skador som fastighetsmäklarna orsakar. Förslaget kan enligt remissinstanserna leda till en försämring av konsumentskyddet, eftersom det skulle vara svårt för konsumenterna att bedöma vem de ska rikta sina krav mot. Det kan resultera i fler processer. Förslaget skulle vidare innebära högre försäkringskostnader för fastighetsmäklar företagen.

Skälen för regeringens bedömning: Det föreslås i avsnitt 5.1 att reglerna i 2011 års fastighetsmäklarlag om fastighetsmäklares skadeståndsansvar ska flyttas över till den nya lagen. Det innebär att en fastighetsmäklare som uppsåtligt eller av oaktsamhet åsidosätter sina skyldigheter

enligt reglerna om god fastighetsmäklarsed ska ersätta den skada som till följd av åsidosättandet drabbar en köpare eller säljare. Det innebär också att bestämmelser om jämkning av skadeståndsansvar och om möjlighet för en mäklare att under vissa förutsättningar kräva tillbaka skadeståndet från säljaren förs över till den nya lagen. Detsamma gäller regler om under rättelse om skadeståndskrav. Det finns också ett krav på att fastighetsmäklaren ska ha en försäkring för skadeståndsansvaret. I 2011 års fastighetsmäklarförordning ställs det krav på att försäkringen för varje skadefall ska täcka skadeståndsskyldighet upp till 2 000 000 kronor för fastighetsmäklare med fullständig registrering och upp till 200 000 kronor för fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter. *Swedbank Fastighetsbyrå AB* pekar på att många fastighetsmäklare har en ansvarsförsäkring som täcker ett högre belopp. *Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd* och *Mäklarsamfundet* känner inte till att det förekommit att skadan i enskilda skadefall överstiger det författningsstadgade beloppet.

Utredningen föreslår att det för fastighetsmäklarföretag införs ett motsvarande regelverk om skadestånd. Förslaget går sålunda ut på att ett fastighetsmäklarföretag som uppsåtligt eller av oaktsamhet åsidosätter sina skyldigheter enligt lagen ska ersätta den skada som till följd av åsidosättandet drabbar köparen eller säljaren.

Ett skadeståndsansvar skulle bl.a. gälla ett fastighetsmäklarföretags överträdelse av förbuden mot köp i anslutning till ett förmedlingsuppdrag, mot förtroenderubbande verksamhet och mot att vara ombud (avsnitt 9.2). Sådana överträdelser ger dock sällan anledning till skadeståndsansvar för enskilda mäklare. Det får – som bl.a. *Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd* och *Swedbank Fastighetsbyrå AB* pekar på – antas att det skulle vara ännu mer sällsynt med ett skadeståndsansvar för företagen på någon av dessa grunder. Vid ett fastighetsmäklarföretags åsidosättande av sin skyldighet att verka för att en fastighetsmäklare fullgör sina skyldigheter skulle det i de allra flesta fall finnas möjligheter att kräva skadestånd av fastighetsmäklaren. Det är också sällsynt att ett skadestånd överstiger maximibeloppet i ansvarsförsäkringen. Det finns därför anledning att tro att ett skadeståndsansvar för företagen, i likhet med vad bl.a. *Fastighetsmäklarförbundet* anför, skulle få en mycket begränsad praktisk betydelse. Mot denna bakgrund kan det, som bl.a. *Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd* för fram, ifrågasättas om det finns något behov av en särskild skadeståndsregel för fastighetsmäklarföretagen. Det finns – under alla förhållanden – en möjlighet att se över kravet på ansvarsförsäkringens skadebelopp om det skulle visa sig att försäkringarna inte längre täcker de skador som uppstår.

Det får också antas vara svårt för den skadelidande att få inblick i om fastighetsmäklarföretaget har verkat för att fastighetsmäklarna följer god fastighetsmäklarsed. Ännu svårare skulle det vara för den skadelidande att föra bevisning om detta förhållande. Som flera av de kritiska remissinstanserna – bl.a. *Högskolan i Gävle*, *Mäklarsamfundet* och *Fastighetsmäklarsamfundet* – pekar på finns det vidare en risk för att ett skadeståndsanspråk riktas mot fel part, inte minst om det är en konsument som framställer anspråket. Om en process förs mot två olika motparter, innebär det – som *Bjurfors Sverige AB* och *Bjurfors Näringsliv* tillägger – högre kostnader på bägge sidor. Ett skadeståndsansvar för fastighetsmäklarföretagen skulle innebära högre kostnader för företagen – och i förlängningen för de perso-

ner som anlitar en mäklare – utan att innebära någon reell förstärkning av konsumentskyddet. Det finns t.o.m. – vilket *Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd* lyfter fram – en risk för att konsumentskyddet i praktiken försämrats. Ett skadeståndsansvar motiveras inte heller av preventiva skäl. I propositionen lämnas förslag som gör det möjligt för Fastighetsmäklarinspektionen att meddela disciplinpåföljd mot ett fastighetsmäklar företag som inte följer lagen. Det kommer alltså att finnas effektiva tillsynsverktyg att ta till för att säkerställa att företagen följer lagen.

Mot denna bakgrund föreslår regeringen ingen särskild regel om att ett fastighetsmäklar företag ska vara skadeståndsskyldigt för skada som drabbar en köpare eller säljare på grund av att företaget har åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Det saknas därmed anledning att lämna förslag om regler om möjlighet till återkrav, om nedsättning av skadestånd och om krav på underrättelse om skadeståndskrav.

9.4 Skyldigheter enligt penningtvättslagen

Regeringens förslag: Eftersom fastighetsmäklar företag föreslås ha skyldigheter enligt penningtvättslagen och stå under tillsyn, ska den särskilda skyldigheten för fastighetsmäklare som är anställda i en juridisk person att göra en allmän riskbedömning och upprätta dokumenterade riktlinjer tas bort.

Utredningens förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna tillstyrker eller har ingen invändning mot utredningens förslag. *Revisorsinspektionen* har synpunkter på utredningens beskrivning av vilka åtgärder en fastighetsmäklare enligt penningtvättslagen ska vidta för att uppnå kundkännedom och vill att frågan belyses ytterligare.

Skälen för regeringens förslag: En fastighetsmäklare med fullständig registrering är i dag verksamhetsutövare enligt penningtvättslagen och är skyldig att följa den lagen. Om en verksamhetsutövare som är en fysisk person driver sin verksamhet som anställd hos en juridisk person, ska vissa av penningtvättslagens krav gälla den juridiska personen (2 kap. 16 § första stycket). Det innebär att om ett fastighetsmäklar företag som är en juridisk person har anställda fastighetsmäklare med fullständig registrering, ska företaget göra en bedömning av hur de produkter och tjänster som tillhandahålls i verksamheten kan utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism och hur stor risken är för att detta sker (allmän riskbedömning). Företaget ska också ha rutiner och riktlinjer avseende sina åtgärder för kundkännedom, övervakning och rapportering samt för behandling av personuppgifter. Det finns också krav på att företaget ska se till att anställda och vissa andra får relevant utbildning och information. Företaget ska även skydda dem från hot och andra fientliga åtgärder till följd av att de fullgör verksamhetsutövarens skyldigheter enligt lagen. Det finns vidare ett förbud mot att verksamhetsutövaren utsätter dem för represalier för att de informerar polisen om misstänkt penningtvätt eller finansiering av terrorism. Slutligen finns det krav på intern kontroll.

En fastighetsmäklare med fullständig registrering som är anställd i företaget är skyldig att göra en allmän riskbedömning och att upprätta

Prop. 2020/21:119 rutiner och riktlinjer (2 kap. 16 § andra stycket penningtvättslagen). Denna regel har motiverats av att fastighetsmäklarföretagen inte står under tillsyn och att Fastighetsmäklarinspektionen alltså inte har möjlighet att ingripa mot ett fastighetsmäklarföretag som åsidosätter sina skyldigheter. För att se till att dessa skyldigheter efterlevs har det bedömts nödvändigt att skyldigheterna åligger även fastighetsmäklarna i företaget (se prop. 2014/15:80 s. 48–51).

Förslagen i avsnitt 5.3, 7.1 och 7.2 innebär att fastighetsmäklarföretag med fullständig registrering eller särskild registrering för hyresförmedling ska vara verksamhetsutövare enligt penningtvättslagen. Detta betyder att samtliga skyldigheter som framgår av 2 kap. 16 § första stycket kommer att gälla för ett fastighetsmäklarföretag som en fastighetsmäklare är verksam i. Företaget kommer också att stå under tillsyn. Detta talar för att det inte finns anledning att hålla fast vid att även den anställda fastighetsmäklaren ska ha de skyldigheter som anges i 2 kap. 16 § andra stycket.

Det kan visserligen förekomma att en fastighetsmäklare bedriver verksamhet i ett företag och är anställd i ett annat. Det senare företaget kommer då inte att vara verksamhetsutövare enligt penningtvättslagen. Eftersom fastighetsmäklaren är anställd i företaget, måste företaget dock enligt 2 kap. 16 § första stycket uppfylla de skyldigheter som anges där. Företaget står då visserligen inte under tillsyn. Samtidigt torde det inte behövas någon tillsyn över ett företag där det inte bedrivs någon verksamhet.

Mot denna bakgrund finns det inte längre något behov av den särskilda regeln i 2 kap. 16 § andra stycket om att även en anställd fastighetsmäklare ska göra en allmän riskbedömning och upprätta dokumenterade riktlinjer. Regeringen föreslår därför att denna regel tas bort.

Revisorsinspektionen vill att frågan om vilka åtgärder fastighetsmäklare behöver vidta för att uppnå kundkännedom belyses ytterligare. Regeringen föreslår inte några ändring av reglerna i denna del, och det finns därför inte förutsättningar att i lagstiftningsärendet komplettera de bedömningar som tidigare gjorts.

10.1 Tillsynens omfattning

Regeringens förslag: Fastighetsmäklarinspektionen ska – utöver dagens tillsyn över registrerade fastighetsmäklare – ha tillsyn över fastighetsmäklarföretag som är registrerade. Genom tillsynen ska det kontrolleras att den verksamhet som kräver registrering bedrivs enligt den nya fastighetsmäklarlagen och enligt penningtvättslagen och föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen.

Utredningens förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens. Utredningen lämnar inget förslag om att tillsynen ska vara begränsad till den verksamhet som kräver registrering.

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser – bl.a. *Förvaltningsrätten i Karlstad*, *Kammarrätten i Göteborg* och *Mäklarsamfundet* – tillstyrker eller har inga invändningar mot utredningens förslag. *Fastighetsmäklarinspektionen* anser att den, i syfte att uppnå en effektivare tillsyn, bör ha utrymme att ägna sig åt egeninitierad tillsyn och tematisk tillsynsverksamhet. Det bör därför, enligt inspektionen, klargöras att inspektionen inte har en skyldighet att utreda varje anmälan, utan ska kunna pröva i det enskilda fallet om anmälan ska innebära att ett tillsynsärende inleds. *Konsumentverket* har liknande synpunkter.

Skälen för regeringens förslag: Enligt 2011 års fastighetsmäklarlag bedriver Fastighetsmäklarinspektionen tillsyn över att fastighetsmäklare som är registrerade följer lagen. I propositionen föreslås att fastighetsmäklarföretagen ska omfattas av den nya lagen och stå under tillsyn (se avsnitt 5.1). De ska också vara registrerade hos Fastighetsmäklarinspektionen; dock föreslås det vissa undantag från registreringskyldigheten som till stora delar motsvarar dem som finns för fastighetsmäklare (se avsnitt 7). Det är mot denna bakgrund naturligt att Fastighetsmäklarinspektionen också får till uppgift att utöva tillsyn över registrerade fastighetsmäklarföretag.

Tillsynen bör, liksom i fråga om fastighetsmäklare, omfatta att verksamheten bedrivs enligt fastighetsmäklarlagen. Förslaget innebär att Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn ska omfatta att de registrerade företagen i sin verksamhet dels fortsätter att uppfylla villkoren för registrering, dels iakttar de skyldigheter i övrigt som företagen har enligt lagen. Fastighetsmäklarföretag kommer inte att kunna åta sig förmedlingsuppdrag. De kommer därmed inte att omfattas av den allmänna omsorgsplikten och det generella kravet på iakttagande av god fastighetsmäklarsed. Vissa av reglerna om god fastighetsmäklarsed för fastighetsmäklare föreslås dock innebära skyldigheter även för företagen. Så är fallet med förbudet mot köp i anslutning till förmedlingsuppdraget, förbudet mot förtroenderubbande verksamhet och förbudet mot att uppträda som ombud (se avsnitt 9.2). Mäklarföretaget föreslås också få en allmän skyldighet att verka för att de fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i företaget iakttar god fastighetsmäklarsed (se avsnitt 9.1). Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn över fastighetsmäklarföretagens efterlevnad av fastighetsmäklarlagen gäller därför främst dessa frågor.

Fastighetsmäklarinspektionen har enligt gällande ordning ett tillsynsansvar inte bara när det gäller fastighetsmäklarnas efterlevnad av fastighetsmäklarlagen utan även av penningtvättslagen och föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen. Inspektionens tillsynsansvar bör på motsvarande sätt avse att fastighetsmäklarföretagen följer penningtvättsreglerna. Dessa regler föreslås gälla de fastighetsmäklare och fastighetsmäklar-företag som har fullständig registrering eller särskild registrering för hyresförmedling (se avsnitt 5.1 och 5.3).

I dag är tillsynen i praktiken begränsad till den verksamhet som kräver registrering. Denna begränsning bör komma till uttryck i lagtexten.

Antalet anmälningar till Fastighetsmäklarinspektionen har de senaste tio åren ökat med 338 procent. Trenden är starkt ökande. Bara under 2020 skedde en ökning med 130 procent. Antalet beslutade disciplinföljder som avser återkallelse av registreringen har också ökat kraftigt, framför allt under de senaste åren. De vanligaste skälen för disciplinpåföljd har varit brister i anbudsförteckningen, utformningen av objektsbeskrivningarna och bristande journalföring. Marknaden för mäklartjänster har av konsumenter upplevts som en av de mest problematiska (se Konsumentrapporten 2017, Konsumentverkets rapport 2017:3). Inte minst i ljuset av hur stor betydelse fastighetsaffärer har för enskildas privatekonomi är det därför angeläget att det allmänna säkerställer inte bara att det finns ett väl utvecklat regelverk utan också att det följs. Regeringen har därför de senaste åren genomfört flera satsningar för att stärka tillsynen över fastighetsmäklarna.

Regeringen inledde 2017 en satsning för att Fastighetsmäklarinspektionen ska kunna genomföra en aktiv, underbyggd och mer omfattande tillsyn. Fastighetsmäklarinspektionens anslag ökades med 21 miljoner kronor till år 2020. Genom en omlokalisering av myndigheten till Karlstad har också myndigheten getts möjligheter till ökat samarbete med Konsumentverket som sedan tidigare har sin verksamhet där. Konsumentverket har också getts ett uppdrag att särskilt belysa fastighetsmäklarområdet, vilket resulterade i den konsumentrapport som redovisas ovan. Fastighetsmäklarinspektionen har dessutom inlett ett arbete med att se över vilka utbildningskrav som ska ställas för att bli registrerad som fastighetsmäklare.

Fastighetsmäklarinspektionen anger i sitt remissyttrande att man vill bedriva mer s.k. tematisk tillsyn. För att frigöra resurser för sådant arbete anser inspektionen att man bör ha möjlighet att besluta om och när ett tillsynsärende ska inledas. Det kan konstateras att lagstiftningen och den organisatoriska form som Fastighetsmäklarinspektionen har getts utgår från att anmälningar från enskilda tas emot och hanteras inom ramen för tillsynsverksamheten. I rollen som tillsynsmyndighet ligger dock även att Fastighetsmäklarinspektionen tar egna initiativ för att undersöka förhållanden som kommer till dess kännedom på annat sätt än genom anmälningar. Utredningen föreslår ingen ändring av det gällande regelverket. Det är samtidigt angeläget att myndigheten bedriver ett kontinuerligt förbättringsarbete för att få till stånd en effektiv och rättssäker tillsyn. Regeringen har i de senaste årens regleringsbrev till myndigheten pekat på vikten av att utveckla tillsynen. Ett exempel på detta är att tillsynen bör göras mer riskbaserad och vara proaktiv. Underlaget för riskbedömningen består många gånger av de iakttagelser som har gjorts vid tillsynen, av omvärldsbevakning och av samtal med företrädare i branschen. Den tematiska till-

synen fyller en viktig funktion när inspektionen vill granska en särskild företeteelse. Tillsynen kan då bidra till att utveckla god fastighetsmäklarsed på särskilda områden och förbättra kunskapsöverföringen till fastighetsmäklarbranschen. En tematisk studie kan dokumenteras i en rapport eller promemoria och ligga till grund för ställningstaganden om vad som är god fastighetsmäklarsed. Den kan också vara en del i att planera tillsynsverk-samheten.

I en situation där antalet anmälningar ökat kraftigt det senaste decenniet är det givetvis angeläget med en tillsyn som riktas mot de företeteelser som är mest angelägna att granska. En väl fungerande tematisk tillsyn kan bidra till lärande och verksamhetsutveckling som förebygger problem vid fastighetsförmedling. Den tematiska tillsynen är därmed ett viktigt verktyg för att få antalet anmälningar att minska. En riskbaserad och framåtblickande tillsynsstrategi ligger också väl i linje med den allmänna utvecklings-trenden inom den statliga tillsynen. I och med att ett fastighetsmäklar-företag inte är direkt ansvarigt för utförandet av förmedlingsuppdraget kan det också antas att antalet anmälningar gentemot företaget kommer att vara lägre än i förhållande till mäklare. En framgångsrik tillsyn kan då i många fall kräva att andra tillsynsåtgärder än den mest konventionella vidtas.

10.2 Uppgiftsskyldighet och platsundersökning

Regeringens förslag: Fastighetsmäklarinspektionen ska få förelägga en registrerad fastighetsmäklare eller ett registrerat fastighetsmäklar-företag att lämna de upplysningar och ge tillgång till de handlingar som behövs för tillsynen.

Fastighetsmäklarinspektionen ska också, när den anser att det är nöd-vändigt, få genomföra en undersökning på plats hos en registrerad fas-tighetsmäklare eller ett registrerat fastighetsmäklar-företag.

Utredningens förslag överensstämmer i sak med regeringens.

Remissinstanserna tillstyrker eller har ingen invändning mot utred-ningens förslag.

Skälen för regeringens förslag: En förutsättning för att Fastighets-mäklarinspektionen ska kunna bedriva en effektiv och meningsfull tillsyn är att den har tillgång till effektiva tillsynsverktyg. I detta ligger att inspek-tionen måste få tillgång till det material som behövs för att granska om skyldigheterna enligt lagstiftningen uppfylls (se prop. 1994/95:14 s. 26).

Enligt 2011 års fastighetsmäklarlag är en registrerad fastighetsmäklare skyldig att låta Fastighetsmäklarinspektionen granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt lämna de uppgifter som begärs för tillsynen. Eftersom även registrerade fastighetsmäklar-företag föreslås omfattas av tillsyn, bör de på motsvarande sätt som registrerade fastighetsmäklare vara skyldiga att lämna upplysningar och ge tillgång till handlingar. Skyldigheten bör, liksom för fastighetsmäklare, gälla vid till-synen av efterlevnaden av den nya lagen och penningtvättsreglerna. Be-stämmelsen bör dock utformas i överensstämmelse med motsvarande be-stämmelser i andra lagar. Den bör efter förebild från penningtvättslagen utformas så att Fastighetsmäklarinspektionen ska få förelägga en registre-rad fastighetsmäklare eller ett registrerat fastighetsmäklar-företag att lämna

Prop. 2020/21:119 de upplysningar och ge tillgång till de handlingar som behövs för tillsynen. Om ett fastighetsmäklar företag efter ett sådant föreläggande vägrar att lämna sådana upplysningar eller ge tillgång till handlingar, bör det kunna leda till att registreringen återkallas eller någon annan disciplinpåföljd meddelas (se om disciplinpåföljder avsnitt 10.4, jfr prop. 1994/95:14 s. 27 och prop. 2016/17:173 s. 342).

Fastighetsmäklarinspektionen har enligt 2011 års fastighetsmäklarlag en rätt att vid sin penningtvättstillsyn utföra en undersökning på plats hos en registrerad fastighetsmäklare. Regeln tillkom vid genomförandet av det fjärde penningtvättsdirektivet 2017 (se prop. 2016/17:173 s. 342 och 343). Någon motsvarande möjlighet finns inte i dag vid tillsyn av efterlevnaden av fastighetsmäklarlagen. Enligt nuvarande ordning är det inte heller möjligt att rikta åtgärden mot ett fastighetsmäklar företag, eftersom mäklar företagen inte står under tillsyn.

En platsundersökning kan underlätta och effektivisera Fastighetsmäklarinspektionens arbete på flera sätt. Vid en undersökning på plats är det lättare att förstå hur it-system fungerar. En platsundersökning åskådliggör också undersökningsmaterialet, såsom t.ex. bokföringsunderlag. Det blir också svårare för den som undersökningen avser att undanhålla information. Mot den bakgrunden bör möjligheten att genomföra en platsundersökning utvidgas. Den bör för det första gälla även fastighetsmäklar företag. Den bör för det andra även gälla vid tillsyn av efterlevnaden av den nya fastighetsmäklarlagen. Därmed kommer svensk rätt att stå i överensstämmelse med EU-rätten, som föreskriver att tillsynsmyndigheten ska ha befogenheter att genomföra platsundersökning (artikel 48.1 a tredje stycket i det fjärde penningtvättsdirektivet).

10.3 Anmälningsskyldighet

Regeringens förslag: Om det har gjorts en ändring i ledningen i ett registrerat fastighetsmäklar företag, ska mäklar företaget snarast anmäla ändringen till Fastighetsmäklarinspektionen.

Om ett registrerat fastighetsmäklar företag får kännedom om att en ändring har gjorts i den krets som har ett kvalificerat innehav i mäklar företaget, ska mäklar företaget snarast anmäla ändringen till Fastighetsmäklarinspektionen.

Utredningens förslag överensstämmer i sak med regeringens.

Remissinstanserna tillstyrker eller har ingen invändning mot utredningens förslag. *Kammarrätten i Göteborg* efterfrågar ett klargörande av vilka personer som anses ingå i ledningskretsen, som är det uttryck som utredningen använder. *Kammarrätten* undrar också vem i företaget som ska ha vetskap om ändringen för att företaget ska anses ha fått kännedom om den.

Skälen för regeringens förslag: Som framgår av avsnitt 7.3 ska Fastighetsmäklarinspektionen i samband med en ansökan om registrering av ett fastighetsmäklar företag göra en prövning av om personer som ingår i företagets ledning eller har ett kvalificerat innehav i företaget har gjort sig skyldiga till allvarlig brottslighet eller i väsentlig utsträckning åsidosatt sina skyldigheter i näringsverksamhet. Detta är en viktig del i prövningen

av om företaget ska få registreras och bedriva verksamhet. Det kan dock ske ändringar i lednings- eller ägarkretsen efter det att registrering skett. Bland annat av det skälet krävs det en fortlöpande tillsyn. För att den ska kunna komma till stånd på ett effektivt sätt krävs det att inspektionen känner till de förändringar som sker i den aktuella personkretsen. Det bör därför föreskrivas en skyldighet för fastighetsmäklarföretagen att anmäla ändringar till Fastighetsmäklarinspektionen.

Anmälningsskyldigheten bör – vilket *Kammarrätten i Göteborg* ställer frågor om – omfatta ändringar i den krets av personer som omfattas av lämplighetsprövningen enligt den nya lagen (se avsnitt 7.3). Det innebär att skyldigheten för det första bör avse ändringar i företagets ledning. För det andra bör en anmälningsskyldighet inträda när ett fastighetsmäklar-företag får kännedom om att en ändring skett i den krets som har ett kvalificerat innehav i mäklar-företaget. Kammarrätten undrar också vem i företaget som ska ha vetskap om förändringen för att företaget ska anses ha fått kännedom om den. Det får normalt anses att företaget har fått informationen när den når någon som ingår i företagets ledning.

Enligt förslaget ska anmälningar ske snarast från den tidpunkt då företaget får informationen. Om fastighetsmäklar-företaget inte fullgör sin anmälningsskyldighet, bryter företaget mot sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen, vilket kan föranleda disciplinpåföljd (se avsnitt 10.4).

10.4 Disciplinpåföljder

Regeringens förslag: Fastighetsmäklarinspektionen ska återkalla registreringen för ett fastighetsmäklar-företag som

- är i konkurs eller likvidation eller inte är redbart eller i övrigt lämpat att bedriva fastighetsmäklarverksamhet,
- trots påminnelse inte betalar årlig avgift,
- handlar i strid mot sina skyldigheter enligt den nya lagen, eller
- överträder en bestämmelse i penningtvättslagen eller föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen.

Om det kan anses tillräckligt, ska Fastighetsmäklarinspektionen i stället för att återkalla registreringen få ge fastighetsmäklar-företaget en varning eller erinran eller, vid en överträdelse av penningtvättsreglerna, utfärda ett föreläggande att göra rättelse. Om förseelsen är ringa, ska inspektionen få avstå från att ge en påföljd.

Om det är fråga om en överträdelse av penningtvättslagen eller föreskrifter som har beslutats med stöd av den lagen ska samma omständigheter beaktas som vid bestämmande av sanktionsavgift för ett fastighetsmäklar-företag.

Utredningens förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens. Utredningen föreslår att avsaknad av ansvarsförsäkring ska vara en grund för återkallelse. Utredningen föreslår vidare att återkallelse också ska kunna ske om fastighetsmäklar-företaget inte längre har för avsikt att vara verksamt som fastighetsmäklar-företag. Utredningen föreslår att möjligheten att förelägga om rättelse ska vara generell och alltså inte vara begränsad till att gälla vid överträdelser av penningtvättsreglerna.

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser tillstyrker eller har ingen invändning mot utredningens förslag. *Fastighetsmäklarinspektionen* ifrågasätter om det finns skäl att införa en generell möjlighet att förelägga om rättelse vid en fastighetsmäklares överträdelse av fastighetsmäklarlagen.

Skälen för regeringens förslag: Enligt 29 § i 2011 års fastighetsmäklarlag ska Fastighetsmäklarinspektionen återkalla registreringen för en fastighetsmäklare som inte längre uppfyller kraven för registrering, inte betalar årlig avgift, handlar i strid mot sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen eller överträder en bestämmelse i penningtvättslagen eller föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen. Återkallelse på grund av utebliven betalning av årlig avgift får ske först efter påminnelse. Om det kan anses tillräckligt, får Fastighetsmäklarinspektionen i stället för att återkalla registreringen ge fastighetsmäklaren en varning eller erinran eller, vid en överträdelse av penningtvätsreglerna, utfärda ett föreläggande att göra rättelse. Är förseelsen ringa, får inspektionen avstå från påföljd. Dessa regler bör i sak oförändrade överföras till den nya lagen (se avsnitt 5.1).

Av 29 b § i 2011 års lag framgår att när en fråga uppkommer om bestämmande av disciplinpåföljd för en fastighetsmäklare vid en överträdelse av penningtvätsreglerna ska vissa bestämmelser i penningtvättslagen tillämpas. Bland annat ska det beaktas hur allvarlig överträdelsen är, hur länge den har pågått och vilka skador som överträdelsen har orsakat. Det anges vidare kriterier som ska beaktas i försvårande eller förmildrande riktning (se vidare avsnitt 10.7). Detta bör gälla även vid bestämmande av disciplinpåföljd för ett fastighetsmäklarföretag. En bestämmelse som i sak svarar mot den angivna paragrafen bör därför finnas även i den nya lagen. Den bör gälla såväl fastighetsmäklare som fastighetsmäklarföretag.

Eftersom även registrerade fastighetsmäklarföretag ställs under tillsyn enligt den nya lagen, uppkommer frågan om under vilka förutsättningar som fastighetsmäklarföretagen ska kunna ådömas disciplinpåföljd och vilka disciplinpåföljder som i så fall blir aktuella. Regeringen bedömer att förutsättningarna för att återkalla registreringen för ett fastighetsmäklarföretag i stort bör motsvara förutsättningarna för att återkalla registreringen för en fastighetsmäklare. Det innebär att ett fastighetsmäklarföretags registrering bör kunna återkallas om företaget inte längre uppfyller kraven för registrering. Det bör gälla när mäklarföretaget är i konkurs eller likvidation eller inte är redbart eller i övrigt lämpat att bedriva fastighetsmäklarverksamhet. Eftersom någon ansvarsförsäkring inte föreslås krävas för registrering av ett fastighetsmäklarföretag, bör avsaknaden av en sådan givetvis inte vara grund för återkallelse. Av motsvarande skäl finns det inte anledning att införa en återkallelsegrund för det fall att ett fastighetsmäklarföretag inte har för avsikt att vara verksamt som fastighetsmäklarföretag (se avsnitt 7.3). I avsnitt 10.5 lämnas förslag på vilka åtgärder som Fastighetsmäklarinspektionen bör få vidta om någon i företagets ledning eller någon som har ett kvalificerat innehav i fastighetsmäklarföretaget har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet eller i väsentlig utsträckning har åsidosatt sina skyldigheter i näringsverksamhet.

På motsvarande sätt som föreslås för fastighetsmäklare bör återkallelse av registreringen kunna ske för ett fastighetsmäklarföretag som trots påminnelse inte betalar årlig avgift, handlar i strid mot sina skyldigheter enligt den nya fastighetsmäklarlagen eller överträder penningtvätsregler-

na. Genom det sistnämnda förslaget uppfylls kravet i artikel 59.2 c i det fjärde penningtvättsdirektivet på att det ska finnas en sanktion vid överträdelse av penningtvättsregleringen.

Vidare bör återkallelse kunna ske om ett fastighetsmäklarföretag handlar i strid mot sina skyldigheter enligt den nya lagen. Detta innebär för det första att Fastighetsmäklarinspektionen får ingripa mot ett fastighetsmäklarföretag, om det bryter mot något av förbuden mot att köpa fastigheter, bedriva förtroenderubbande verksamhet och uppträda som ombud. Det utesluter inte att även en mäklare i företaget kan ha handlat i strid mot lagen och att även mäklaren kan hållas självständigt ansvarig vid sidan av företaget. Så skulle t.ex. kunna vara fallet om mäklaren förmedlar en fastighet till det mäklarföretag som han eller hon bedriver verksamhet i. Mäklaren kan då hållas ansvarig för förmedlingen, medan mäklarföretaget kan hållas ansvarigt för att ha köpt en fastighet som en mäklare i företaget har haft i uppdrag att förmedla. För det andra tar återkallelsegrunden sikte på att fastighetsmäklarföretaget handlar i strid mot sin skyldighet att verka för att mäklarna uppfyller sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Även i denna situation kan frågan om huruvida fastighetsmäklaren eller fastighetsmäklarföretaget, eller båda, ska tilldelas en påföljd aktualiseras. Innebörden av fastighetsmäklarföretagets ansvar att verka för att mäklarna uppfyller sina skyldigheter enligt lagen och gränsdragningen mot mäklarans ansvar behandlas i avsnitt 9.1.

Ett beslut om att återkalla registreringen för ett fastighetsmäklarföretag innebär att de mäklare som är verksamma i företaget inte längre får bedriva sin verksamhet i företaget. Till skillnad från vad som är fallet när mäklarens registrering återkallas, är mäklaren dock inte förhindrad att fortsätta att bedriva yrkesmässig förmedling av fastigheter.

I övrigt bedöms de disciplinpåföljder som Fastighetsmäklarinspektionen har tillgång till mot en fastighetsmäklare – dvs. varning och erinran – vara ändamålsenliga att tillämpa även i förhållande till ett fastighetsmäklarföretag. Om det kan anses tillräckligt, bör Fastighetsmäklarinspektionen alltså i stället för att återkalla registreringen få ge fastighetsmäklarföretaget en varning eller erinran. Om förseelsen är ringa, bör inspektionen få avstå från att ge en påföljd.

En särskild fråga är vad som ska gälla i fråga om rättelse. I dag kan en fastighetsmäklare föreläggas att göra rättelse vid överträdelse av penningtvättsreglerna. Enligt artikel 59.2 b i det fjärde penningtvättsdirektivet måste en sådan möjlighet finnas i den nationella lagstiftningen. Utredningen föreslår emellertid att det ska införas en möjlighet för Fastighetsmäklarinspektionen att utfärda förelägganden gentemot fastighetsmäklarna och fastighetsmäklarföretagen om att göra rättelse inte bara vid överträdelser av penningtvättsreglerna utan också vid överträdelser av den nya fastighetsmäklarlagen. Den ordning som finns i dag när det gäller överträdelser av fastighetsmäklarlagen med en påföljdstrappa med erinran, varning och återkallelse har motsvarigheter i disciplinreglerna om revisorer och advokater. De skäl som förs fram av utredningen till stöd för att vid sidan av denna trappa ha en generell möjlighet att förelägga om rättelse är att åtgärden skulle kunna vidtas innan det blir aktuellt med mer ingripande åtgärder och att påföljdssystemet skulle bli mer nyanserat. *Fastighetsmäklarinspektionen* anser att det är oklart i vilka situationer ett föreläggande om rättelse

Prop. 2020/21:119 skulle bli aktuellt. Inspektionen menar vidare att det redan i dag finns ett utvecklat påföljdssystem med en rikhaltig praxis.

Det finns en möjlighet att underlåta påföljd för ringa fall. Om någon ges en disciplinpåföljd, förväntas denne redan i dag vidta åtgärder för att undvika att handlandet inträffar på nytt. Om handlandet upprepas, kan återfallet beaktas vid påföljdsbestämningen i skärpande riktning. Det är mot den bakgrunden – inte minst i ljuset av tillsynsmyndighetens skepsis – inte klart att en generell rättelsemöjlighet skulle ge något mervärde. Det bör därför inte i den nya lagen införas någon generell möjlighet att förelägga om rättelse. Däremot bör det för att uppfylla Sveriges åtaganden enligt EUrätten – på motsvarande sätt som gäller i dag i fråga om fastighetsmäklarna – finnas en möjlighet att förelägga ett fastighetsmäklar företag om rättelse vid överträdelse av penningtvättsreglerna.

10.5 Åtgärder vid bristande lämplighet hos ledning eller ägare

Regeringens förslag: Om ett fastighetsmäklar företag inte längre uppfyller villkoret för registrering på grund av att en person som ingår i mäklar företagets ledning har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet eller i väsentlig utsträckning åsidosatt sina skyldigheter i näringsverksamhet, ska Fastighetsmäklarinspektionen få förelägga mäklar företaget att göra rättelse.

Om mäklar företaget inte längre uppfyller villkoret för registrering på grund av att någon som har ett kvalificerat innehav i företaget har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet eller i väsentlig utsträckning åsidosatt sina skyldigheter i näringsverksamhet, ska Fastighetsmäklarinspektionen få förelägga innehavaren att avyttra så stor del av andelarna i företaget att innehavet därefter inte är kvalificerat.

Om ett föreläggande inte följs, ska Fastighetsmäklarinspektionen få återkalla registreringen för fastighetsmäklar företaget.

Utredningens förslag överensstämmer delvis med regeringens. Utredningen föreslår även att en juridisk person som har ett kvalificerat innehav i fastighetsmäklar företaget ska kunna föreläggas att byta ut personer i dess ledning som har gjort sig skyldiga till allvarlig brottslighet eller i väsentlig utsträckning åsidosatt sina skyldigheter i näringsverksamhet.

Remissinstanserna tillstyrker eller har inga invändningar mot utredningens förslag.

Skälen för regeringens förslag: I avsnitt 10.4 föreslås att Fastighetsmäklarinspektionen ska kunna besluta om återkallelse eller andra åtgärder mot ett fastighetsmäklar företag om det inte längre uppfyller kraven för registrering eller om det åsidosätter någon skyldighet i penningtvättsregleringen. Utöver de förslag som lämnas där är det nödvändigt att överväga en regel om tillsyn över och ingripanden mot ledningspersoner och ägare i registrerade fastighetsmäklar företag. Av det fjärde penningtvättsdirektivet följer nämligen att tillsynsmyndigheten ska hindra att personer som har dömts inom relevanta områden eller deras medhjälpare har en ledande befattning eller är verkliga huvudmän i ett fastighetsmäklar företag (artikel

47.3). Direktivet ställer alltså krav på att personer i ledande befattning eller verkliga huvudmän ska vara föremål för en lämplighetsprövning och att åtgärder kan vidtas när någon inte klarar en sådan prövning.

I avsnitt 7.3 föreslås det att registrering inte ska ske av ett fastighetsmäklar företag när det finns personer i företagsledningen eller ägarkretsen som har gjort sig skyldiga till allvarlig brottslighet eller i väsentlig utsträckning har åsidosatt skyldigheter i näringsverksamhet. Det finns mot bakgrund av direktivets bestämmelser skäl att ge Fastighetsmäklarinspektionen en möjlighet att ingripa om det efter registreringen visar sig att en sådan person ingår i mäklar företagets ledning eller ägarkrets. Det kan t.ex. handla om att en styrelseledamot åsidosätter sina skyldigheter i näringsverksamhet efter registreringen eller att en brottsbelastad person träder in som ägare. Att i dessa situationer omedelbart besluta om återkallelse mot mäklar företaget framstår som ett alltför drastiskt ingripande. En styrelseledamot kan t.ex. ha åsidosatt sina skyldigheter i en annan näringsverksamhet utan att det kommit till kännedom för fastighetsmäklar företagets styrelse i övrigt. Regeringen föreslår därför att om en person i ledande befattning har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet eller i väsentlig utsträckning åsidosatt skyldigheter i näringsverksamhet, ska Fastighetsmäklarinspektionen kunna ingripa genom att förelägga företaget att göra rättelse. Om mäklar företaget därefter skiljer den aktuella personen från hans eller hennes ledningsbefattning, får rättelse anses ha skett. Om föreläggandet inte följs, bör Fastighetsmäklarinspektionen ha möjlighet att återkalla fastighetsmäklar företagets registrering.

På motsvarande sätt bör det också föreslås att Fastighetsmäklarinspektionen ska kunna ingripa mot den som har ett kvalificerat innehav i ett fastighetsmäklar företag och som inte uppfyller de lämplighetskrav som ställs (se avsnitt 7.3 om begreppet kvalificerat innehav). Om mäklar företaget inte längre uppfyller registreringskravet på grund av att någon som har ett kvalificerat innehav i mäklar företaget har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet eller i väsentlig utsträckning åsidosatt sina skyldigheter i näringsverksamhet, bör Fastighetsmäklarinspektionen kunna förelägga innehavaren att avyttra så stor del av andelarna att innehavet därefter inte är kvalificerat. Om föreläggandet inte följs, bör Fastighetsmäklarinspektionen – liksom när rättelse inte sker när någon i ledningen inte uppfyller lämplighetskravet – kunna återkalla fastighetsmäklar företagets registrering.

Utredningen föreslår vidare att en juridisk person som har ett kvalificerat innehav i fastighetsmäklar företaget ska kunna föreläggas att byta ut personer i dess ledning som inte uppfyller lämplighetskravet. Något sådant krav ställs inte i det fjärde penningtvättsdirektivet. Den nya lagens regel om ingripande på grund av bristande lämplighet hos ledning eller ägare bör spegla de krav som finns på företaget vid registrering och i fråga om skyldigheten att anmäla ändringar i lednings- och ägarkretsen. Det finns annars i praktiken inte några förutsättningar för Fastighetsmäklarinspektionen att bedriva tillsyn över att reglerna följs och vidta åtgärder. Utredningen lämnar inte något förslag om att det vid registreringen ska ske en lämplighetsprövning av ledningspersoner i en juridisk person som har ett kvalificerat innehav i fastighetsmäklar företaget. Utredningen föreslår inte heller någon regel om anmälningsskyldighet som motsvarar den föreslagna regeln om möjlighet att ingripa med föreläggande om att byta ut en

Prop. 2020/21:119 ledningsperson i ägarföretaget. Några motsvarande regler i fråga om registrering och anmälan finns inte heller i annan central lagstiftning på området (jfr 7 kap. 6 § andra stycket och 7 § penningtvättslagen). Vidare skulle ett införande av en sådan regel som utredningen föreslår öka Fastighetsmäklarinspektionens tillsynsskyldigheter väsentligt, eftersom företagsledningarna i samtliga kvalificerade ägarföretag skulle behöva kontrolleras. Mot denna bakgrund finns det inte skäl att införa en regel av det slag som utredningen föreslår. Om det framkommer omständigheter av nyss nämnt slag, kan de dock i enskilda fall få betydelse vid den allmänna bedömning som görs av om ett fastighetsmäklarföretag är redbart och i övrigt lämpat att bedriva fastighetsmäklarverksamhet.

10.6 Beslut om disciplinpåföljd och sanktioner innan återkallelse eller avregistrering sker

Regeringens förslag: Innan Fastighetsmäklarinspektionen beslutar att återkalla registreringen för en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag på grund av en inträffad omständighet, ska inspektionen få besluta om disciplinpåföljd, sanktionsavgift eller sanktionsföreläggande på grund av en annan omständighet.

Innan Fastighetsmäklarinspektionen beslutar att avregistrera en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag med anledning av en ansökan från mäklaren eller mäklarföretaget, ska inspektionen få besluta om motsvarande ingripanden.

Utredningens förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: De flesta remissinstanser – bl.a. *Förvaltningsrätten i Karlstad* och *Fastighetsmäklarinspektionen* – tillstyrker eller har inga invändningar mot utredningens förslag. *Revisorsinspektionen* avstyrker förslaget med hänvisning till att det inte bör vara möjligt att tvinga en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag att vara fortsatt registrerat i avvaktan på prövning av en annan fråga.

Skälen för regeringens förslag: Det har förekommit att en fastighetsmäklare ansöker om avregistrering när han eller hon får kännedom om att Fastighetsmäklarinspektionen har inlett ett tillsynsärende. I den situationen har kravet i förvaltningslagen på en snabb handläggning historiskt tillämpats så att avregistrering har skett utan föregående prövning av tillsynsärendet. Fastighetsmäklaren har alltså genom en begäran om avregistrering undgått en prövning i tillsynsärendet. Därefter har det varit möjligt för mäklaren att ansöka om registrering på nytt, och omständigheterna i det avskrivna tillsynsärendet skulle då inte kunna beaktas vid prövningen av om registrering ska ske. På liknande sätt skulle en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag kunna undgå en prövning i ett disciplinärende när en återkallelse ska ske på grund av att den registrerade inte längre uppfyller ett formellt villkor för registrering.

Kringgåenden av tillsynsreglerna underminerar reglernas funktion samtidigt som de påverkar allmänhetens förtroende för tillsynsverksamheten och fastighetsmäklarbranschen negativt. I den mån det är möjligt för olämpliga fastighetsmäklare att efter ett beslut om återkallelse eller av-

registrering ansöka om och beviljas registrering på nytt är det oacceptabelt, eftersom det försämrar skyddet för köpare och säljare. Regeringen anser – i motsats till *Revisorsinspektionen* – att fastighetsmäklarens eller fastighetsmäklarföretagets intresse av en snabb handläggning bör få stå tillbaka för det allmänna intresset av att en prövning av samtliga relevanta tillsynsfrågor kan ske.

Fastighetsmäklarinspektionen bör mot den angivna bakgrunden kunna avvakta med ett beslut om återkallelse då det finns anledning att besluta om en annan disciplinpåföljd, en sanktionsavgift eller ett sanktionsföreläggande. Detta bör även gälla om det sker någon förändring i ett fastighetsmäklarföretags ledning eller i ägarkretsen, som gör att kravet på lämplighet för ledning och ägare inte längre är uppfyllt. Samtidigt är det givetvis angeläget att Fastighetsmäklarinspektionen handlägger tillsynsärenden av nu aktuellt slag med särskild skyndsamhet för att se till att berörda påverkas i minsta möjliga mån.

Det bör vidare vara möjligt för Fastighetsmäklarinspektionen att göra en disciplinär prövning även när en mäklare eller ett mäklarföretag begär avregistrering. På motsvarande sätt som i viss annan lagstiftning bör det tas in en bestämmelse i den nya lagen som klargör att Fastighetsmäklarinspektionen har rätt att pröva ett tillsynsärende innan inspektionen beslutar om avregistrering (jfr 25 kap. 5 § andra stycket lagen [2007:528] om värdepappersmarknaden och prop. 2016/17:16 s. 574–577).

10.7 Beslut om sanktionsavgift mot ett fastighetsmäklarföretag

Regeringens förslag: Om Fastighetsmäklarinspektionen ger ett fastighetsmäklarföretag en varning eller erinran för en överträdelse av penningtvättslagen eller föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen, ska inspektionen även få besluta att fastighetsmäklarföretaget ska betala en sanktionsavgift.

Reglerna för fastighetsmäklarföretag om vilka omständigheter som beaktas vid beslut om sanktionsavgift, sanktionsavgiftens storlek och verkställighet av sanktionsavgiften ska motsvara reglerna för fastighetsmäklare.

Utredningens förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens. Utredningens förslag skiljer sig i lagtekniskt hänseende från regeringens genom att regleringen om huruvida sanktionsavgift ska beslutas och om sanktionsavgiftens storlek i utredningens förslag framgår genom hänvisningar till bestämmelser i penningtvättslagen.

Remissinstanserna tillstyrker eller har inga invändningar mot utredningens förslag.

Sanktionsavgift ska kunna påföras även fastighetsmäklarföretag

I 2011 års fastighetsmäklarlag föreskrivs att när Fastighetsmäklarinspektionen meddelat varning eller erinran för en överträdelse av penningtvättsreglerna, får inspektionen besluta att fastighetsmäklaren ska betala en sanktionsavgift. Det föreslås att den bestämmelsen förs över till den nya lagen (se avsnitt 5.1). Det följer även av artikel 59.2 e i det fjärde penningtvättsdirektivet en skyldighet att tillhandahålla tillsynsmyndigheten en möjlighet att besluta om sanktionsavgifter. Det bör införas en möjlighet att besluta om sanktionsavgift även mot ett fastighetsmäklarföretag.

Enligt 2011 års fastighetsmäklarlag ska Fastighetsmäklarinspektionen vid ingripande mot en fastighetsmäklare på grund av en överträdelse av penningtvättsreglerna tillämpa 7 kap. 13 § penningtvättslagen. Denna hänvisning får anses innebära att Fastighetsmäklarinspektionen vid bestämmande av om en sanktionsavgift ska påföras en fastighetsmäklare ska ta hänsyn till hur allvarlig överträdelsen är och hur länge den har pågått. Särskild hänsyn ska tas till skador som har uppstått och graden av ansvar. I försvårande riktning ska det beaktas om mäklaren tidigare har begått en överträdelse. I förmildrande riktning ska det beaktas om mäklaren i väsentlig utsträckning genom ett aktivt samarbete har underlättat Fastighetsmäklarinspektionens utredning, och om mäklaren snabbt upphört med överträdelsen sedan den anmälts till eller påtalats av Fastighetsmäklarinspektionen. Dessa regler bör gälla även fortsättningsvis, och bör gälla även vid bedömningen av om en sanktionsavgift ska beslutas mot ett fastighetsmäklarföretag.

För att underlätta förståelsen av reglerna och få en mer träffsäker reglering bör dock hänvisningen till penningtvättslagen ersättas med en reglering i den nya fastighetsmäklarlagen och anpassas till den lagens reglering.

Sanktionsavgiftens storlek

En sanktionsavgift som påförs en fastighetsmäklare ska enligt 2011 års fastighetsmäklarlag uppgå till det högsta av två gånger den vinst som gjorts till följd av regelöverträdelsen, om beloppet går att fastställa, eller ett belopp i kronor motsvarande en miljon euro. En sanktionsavgift får inte bestämmas till ett lägre belopp än 5 000 kronor. Avgiften tillfaller staten. Dessa regler motsvarar kravet i artikel 59.2 e i det fjärde penningtvättsdirektivet. Dessa regler bör gälla även fortsättningsvis, och bör även gälla för sanktionsavgifter som riktas mot fastighetsmäklarföretag.

Enligt 2011 års fastighetsmäklarlag ska Fastighetsmäklarinspektionen vid bestämmande av sanktionsavgiftens storlek tillämpa 7 kap. 16 § penningtvättslagen. Detta innebär att kriterierna för att bestämma om sanktionsavgift ska beslutas även ska beaktas vid bestämmande av sanktionsavgiftens storlek. Därutöver ska särskild hänsyn tas till den juridiska eller fysiska personens finansiella ställning och, om det går att fastställa, den vinst som gjorts till följd av överträdelsen. Även dessa regler bör gälla även fortsättningsvis, och bör gälla även för sanktionsavgifter som riktas mot fastighetsmäklarföretag. För att underlätta för rättstillämparna bör kriterierna för bestämmande av sanktionsavgiftens storlek framgå direkt av

den nya lagen, och inte som i dag genom en hänvisning till penningtvättslagen.

Prop. 2020/21:119

Enligt 2011 års fastighetsmäklarlag gäller i fråga om verkställighet av sanktionsavgift bestämmelserna i 7 kap. 21–23 §§ penningtvättslagen. Dessa regler bör även gälla sanktionsavgifter som beslutas enligt den nya lagen.

10.8 Åtgärder mot ledningspersoner

Regeringens förslag: Om ett registrerat fastighetsmäklarföretag överträder en bestämmelse i penningtvättslagen eller föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen, ska Fastighetsmäklarinspektionen få besluta om ingripande mot en person som ingår i mäklarföretagets ledning.

Sådant ingripande ska bara få beslutas om överträdelsen är allvarlig, upprepad eller systematisk och personen i fråga uppsåtligen eller av grov oaktsamhet har orsakat överträdelsen.

Ingripandet ska avse

1. att personen i fråga inte får inneha en befattning i ett registrerat fastighetsmäklarföretag under längst tre år och högst tio år, eller
2. sanktionsavgift.

Vid ett ingripande ska samma omständigheter beaktas som vid beslut om sanktionsavgift mot en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag.

Vid bestämmande av sanktionsavgiftens storlek ska samma kriterier gälla som vid bestämmande av sanktionsavgift mot en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag. En sanktionsavgift ska dock få bestämmas till ett lägre belopp än 5 000 kronor.

Beslut om ingripande tas upp av Fastighetsmäklarinspektionen genom sanktionsföreläggande.

Den nya lagen ska innehålla bestämmelser om vad ett sanktionsföreläggande innebär, vilka uppgifter sanktionsföreläggandet ska innehålla, förfarandet om ett sanktionsföreläggande inte godkänts inom angiven tid samt preskription.

Utredningens förslag överensstämmer i sak med regeringens. Utredningens förslag skiljer sig i lagtekniskt hänseende från regeringens genom att bestämmelserna om omständigheter som beaktas vid beslut om sanktionsavgift och sanktionsföreläggande och om sanktionsavgiftens storlek framgår genom hänvisningar till bestämmelser i penningtvättslagen. Utredningen föreslår även att ett sanktionsföreläggande som avser en sanktionsavgift inte ska få bestämmas till ett lägre belopp än 5 000 kronor.

Remissinstanserna tillstyrker eller har inga invändningar mot utredningens förslag.

Skälen för regeringens förslag: Av det fjärde penningtvättsdirektivet framgår att om en juridisk person har begått en överträdelse av penningtvätsreglerna ska sanktioner och åtgärder även kunna riktas mot företagets ledning och andra fysiska personer som bär ansvar för överträdelsen (artikel 58.3). Enligt artikel 59.2 d krävs att medlemsstaterna åtminstone vid överträdelser som är allvarliga, upprepade eller systematiska ska införa

Prop. 2020/21:119 ett tillfälligt förbud för personer med ledningsansvar eller andra fysiska personer som är ansvariga för överträdelsen att utöva ledningsfunktioner i företaget som har begått överträdelsen. 2011 års fastighetsmäklarlag innehåller inte några regler som gör det möjligt att vidta åtgärder mot en ledningsperson i ett fastighetsmäklarföretag som har överträtt penningtvättsreglerna.

De åtgärder som finns i liknande lagstiftning när det gäller ledningspersoners ansvar för en juridisk persons överträdelse av penningtvättsreglerna är antingen förbud att under viss tid utöva ledande funktioner i företaget eller sanktionsavgift (jfr 32 j § revisorslagen och 7 a kap. 7 § andra stycket 2 penningtvättslagen). Visserligen finns det redan i dag en möjlighet att meddela näringsförbud enligt lagen (2014:836) om näringsförbud. Ett sådant förbud innebär att personen inte får vara ledamot eller suppleant i styrelsen i ett aktiebolag och inte heller vara verkställande direktör eller vice verkställande direktör i ett aktiebolag. Näringsförbud kan meddelas på en rad grunder. Den grund som oftast torde bli aktuell att tillämpa förutsätter att personen har gjort sig skyldig till brott för att näringsförbud ska kunna meddelas. Det har tidigare ansetts att det inte bör vara en förutsättning att någon har gjort sig skyldig till brott för att kunna förbjuda honom eller henne från att inneha en ledande befattning i ett företag (se prop. 2014/15:57 s. 45 och prop. 2016/17:173 s. 408 och 409). Det finns inte anledning att göra någon annan bedömning i detta sammanhang. Det bör därför införas en möjlighet att förbjuda en ledningsperson från att inneha en befattning som företrädare för ett registrerat fastighetsmäklarföretag eller vara ersättare för en sådan företrädare. Längden på förbudet bör likasom i andra sammanhang bestämmas till lägst tre och högst tio år. Förbudet innebär att personen inte får upprätthålla funktionen i fastighetsmäklarföretaget, men förbudets räckvidd omfattar även ledande funktioner i andra fastighetsmäklarföretag. Det bör också finnas en alternativ möjlighet att besluta om sanktionsavgift mot ledningspersonen.

Enligt annan lagstiftning om åtgärder mot en ledningsperson vid en juridisk persons överträdelse av penningtvättsreglerna krävs att överträdelsen är allvarlig, upprepad eller systematisk och att ledningspersonen i fråga uppsåtligt eller av grov oaktsamhet har orsakat överträdelsen (se t.ex. 32 j § revisorslagen). Detta motsvarar reglerna i det fjärde penningtvättsdirektivet. Motsvarande begränsning av ledningspersonens ansvar bör gälla enligt den nya lagen.

Vid beslut om ingripande bör samma omständigheter beaktas som vid beslut om sanktionsavgift mot en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag (se avsnitt 10.7). Även vid bestämmande av sanktionsavgiftens storlek bör – med ett undantag – samma kriterier tillämpas som vid bestämmande av sanktionsavgift för en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag. Undantaget gäller frågan om huruvida det ska finnas någon lägsta gräns för storleken på sanktionsavgiften i sanktionsföreläggandet. I det nyssnämnda avsnittet framgår att en sanktionsavgift mot en fastighetsmäklare inte får sättas till ett lägre belopp än 5 000 kronor och det föreslås att detsamma ska gälla i fråga om sanktionsavgift mot ett fastighetsmäklarföretag. I senare regler på området finns det i fråga om sanktionsavgift som ska meddelas mot fysiska personer i företagets ledning inte något sådant minimibelopp (se t.ex. 7 a kap. 8 § andra stycket

penningtvättslagen). Det bör därför inte heller i den nya lagen finnas ett lägsta belopp vid denna typ av sanktionsavgift.

De aktuella sanktionerna bör kunna beslutas oavsett om personen i fråga är fastighetsmäklare eller inte. Även om det kommer att vara vanligare att rikta en sanktion mot fastighetsmäklarföretaget än mot någon eller några i företagets ledning, är det inte en förutsättning för att rikta en sanktion mot en ledningsperson att en sådan också riktas mot företaget.

Frågan är då vilket slags förfarande som ska gälla för ingripande mot en person i ledningen för ett fastighetsmäklarföretag. Enligt det fjärde penningtvättsdirektivet ska behöriga myndigheter utöva sina befogenheter att påföra administrativa sanktioner och föreskriva åtgärder i enlighet med direktivet och nationell rätt direkt, i samarbete med eller genom delegering till andra myndigheter eller genom hänvändelse till behöriga rättsliga myndigheter, t.ex. domstol (artikel 58.5). Direktivet ställer inte upp några krav på att förfarandet måste utformas på ett visst sätt, utan det lämnas till medlemsstaterna att avgöra. Fastighetsmäklarinspektionen är enligt gällande ordning behörig att besluta att en fastighetsmäklare som har överträtt penningtvätsreglerna ska betala sanktionsavgift. Beslutet kan överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Fastighetsmäklarinspektionens beslut i sådana fall skiljer sig dock från ett beslut om sanktion mot en ledningsperson som bär ansvaret för ett mäklarföretags överträdelse av penningtvätsregelverket. Det krävs nämligen inte att fastighetsmäklaren har begått överträdelsen uppsåtligen eller av grov oaktsamhet för att ett beslut om sanktionsavgift ska kunna meddelas mot mäklaren. En sanktionsavgift bör prövas av domstol i stället för av en förvaltningsmyndighet, om det är aktuellt att göra en bedömning av om en person har agerat uppsåtligen eller av grov oaktsamhet (subjektivt rekvisit) eller om det är fråga om kännbara ingripanden mot fysiska personer (se prop. 2004/05:142 s. 47 och prop. 2014/15:57 s. 57). Detta talar för att sanktionen bör fastställas av domstol, om föreläggandet inte godtas av den som föreläggandet berör. Till saken hör också att det många gånger kommer att bli aktuellt att ta ställning till en mer omfattande utredning vid prövning av frågan om sanktionsavgift mot en person i ledningen än i andra ärenden. Dels ska prövningen nämligen avse det subjektiva rekvisitet, dels ska den avse frågan om ledningspersonens ansvar i överträdelsen. Ett helt och hållet skriftligt förfarande hos en förvaltningsmyndighet kan då vara till nackdel för den enskilde.

Mot denna bakgrund är det lämpligt att ingripande mot ledningspersoner på motsvarande sätt som i annan lagstiftning tas upp genom sanktionsföreläggande (se t.ex. 32 l § revisorslagen och 7 kap. 17 § penningtvättslagen). Om den som ingripandet riktas mot inte godtar föreläggandet, bör prövningen ske i domstol efter ansökan av Fastighetsmäklarinspektionen. Förfarandet innebär att ledningspersonen föreläggs att inom viss tid godkänna ett ingripande som är bestämt till tid eller belopp. När föreläggandet har godkänts, gäller det som ett domstolsavgörande som har fått laga kraft. Ett godkännande som görs efter den tid som angetts i föreläggandet är utan verkan. Regler om förfarande för sanktionsföreläggande finns i penningtvättslagen, och utredningens förslag innebär att en hänvisning sker till dessa regler (7 kap. 17–20 §§ penningtvättslagen). De paragraferna är emellertid utformade att tillämpas i den kontext som gäller för den lagen. En tillämpning av dem i detta sammanhang kräver därför att rättstillämparen tolkar om dem för att de ska passa in i den nya lagen. Reglerna bör

Prop. 2020/21:119 därför för att underlätta för rättstillämparna framgå direkt av den nya lagen och anpassas till den nya lagens uttryck. I enlighet med *Lagrådets* synpunkt föreslås att förutsättningarna för att besluta om ingripande och om hur ingripande får tas upp (genom sanktionsföreläggande) regleras åtskilda.

Av den nya lagen bör det framgå att om ett sanktionsföreläggande inte har godkänts inom angiven tid, får Fastighetsmäklarinspektionen ansöka till Förvaltningsrätten i Karlstad om att en sanktion ska beslutas. En skillnad i förhållande till penningtvättslagens regler är att det bör framgå att vid domstolens prövning av ansökan tillämpas de regler som föreslås om sanktionsföreläggande i den nya lagen. I likhet med penningtvättslagen bör det krävas prövningstillstånd vid överklagande till kammarrätten.

Det bör – liksom i annan reglering om åtgärder mot ledningspersoner – finnas regler om preskription för det fall att mer än två år förflutit sedan överträdelsen inträffade. Preskriptionsregleringen bör – som *Lagrådet* påpekar – gälla i förfarandet både hos Fastighetsmäklarinspektionen och i domstol. Det bör därför föreskrivas i den nya lagen att ett beslut om sanktionsföreläggande förfaller, om det inte har delgetts den som sanktionen riktas mot inom två år från den tidpunkt då överträdelsen inträffade. I sådant fall bör inte heller någon sanktion få beslutas av domstol.

10.9 Föreläggande till oregistrerade fastighetsmäklarföretag

Regeringens förslag: Fastighetsmäklarinspektionen ska få förelägga ett fastighetsmäklarföretag som är skyldigt att vara registrerat, men inte är det, att ansöka om registrering eller, när det finns särskilda skäl för det, att upphöra med verksamheten. Ett föreläggande att upphöra med verksamheten ska få förenas med vite.

Om det är osäkert ifall ett företag är skyldigt att vara registrerat som fastighetsmäklarföretag, ska Fastighetsmäklarinspektionen få förelägga företaget att lämna de upplysningar och ge tillgång till de handlingar som inspektionen behöver för att bedöma om så är fallet.

Utredningens förslag överensstämmer delvis med regeringens. Utredningen föreslår att Fastighetsmäklarinspektionen ska få förelägga ett mäklarföretag att upphöra med verksamheten om det inte registreras efter att ha förelagts att ansöka om registrering. Utredningen föreslår inte att Fastighetsmäklarinspektionen ska få förelägga ett företag att lämna upplysningar och ge till handlingar om det är osäkert ifall företaget är registreringsskyldigt.

Remissinstanserna tillstyrker eller har inga invändningar mot utredningens förslag.

Skälen för regeringens förslag: En person som bedriver yrkesmässig förmedling av fastigheter utan att vara registrerad fastighetsmäklare står inte under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen. Det finns dock ett straffansvar för en mäklare som uppsåtligt yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid mot kravet på registrering (31 § i 2011 års fastighetsmäklarlag). Den regeln föreslås i sak föras över till den nya lagen (se avsnitt

5.1). Enligt 11 § i 2011 års fastighetsmäklarförordning har Fastighetsmäklarinspektionen en skyldighet att anmäla till allmän åklagare om den har anledning att anta att någon yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid mot registreringskravet. Det finns alltså ett regelverk som gör det möjligt att ingripa mot oregistrerade fastighetsmäklare.

Det ankommer givetvis på fastighetsmäklarföretag som är registreringskyldiga att ansöka till Fastighetsmäklarinspektionen om registrering. Om det framkommer att ett registreringspliktigt fastighetsmäklarföretag inte är registrerat, bör det finnas en möjlighet för inspektionen att ingripa. Fastighetsmäklarinspektionen bör därför ges möjlighet att förelägga ett oregistrerat fastighetsmäklarföretag att ansöka om registrering. Det kan dock finnas situationer då ett föreläggande om att ansöka om registrering skulle vara en verkningslös åtgärd. En ansökan om registrering kan t.ex. redan ha avslagits. Det kan också redan stå klart att mäklarföretaget inte kommer att ansöka om registrering eller att en ansökan om registrering aldrig kommer att kunna beviljas. Det kan också finnas situationer då det är angeläget att mäklarföretagets verksamhet upphör utan vidare dröjsmål. I linje med den synpunkt som *Lagrådet* lämnar bör det därför finnas en möjlighet för Fastighetsmäklarinspektionen att – om det finns särskilda skäl för det – förelägga ett mäklarföretag att upphöra med verksamheten. Det finns dock inte skäl att som *Lagrådet* föreslår särskilt i lagtext ange att Fastighetsmäklarinspektionen kan låta företaget välja mellan att ansöka om registrering eller att upphöra med verksamheten. Om Fastighetsmäklarinspektionen förelägger ett företag att ansöka om registrering, står det givetvis företaget fritt att upphöra med verksamheten. Då har ändamålet med föreläggandet – att se till att det inte finns oregistrerade registreringsskyldiga mäklarföretag i fastighetsmäklarbranschen – uppfyllts och det finns inte anledning för inspektionen att vidta ytterligare åtgärder. Om Fastighetsmäklarinspektionen förelägger ett företag att upphöra med verksamheten, sker det för att en registrering inte kommer att bli aktuell eller inte kan avvaktas.

Ett föreläggande till mäklarföretaget att upphöra med verksamheten bör få förenas med vite.

Det är inte givet att Fastighetsinspektionen utan vidare kan bedöma om ett företag ska anses vara ett fastighetsmäklarföretag eller om det är skyldigt att vara registrerat enligt lagen. För att Fastighetsmäklarinspektionen ska kunna ta ställning till om ett företag ska föreläggas eller inte, bör det vara möjligt för inspektionen att reda ut den frågan. Om det är osäkert ifall ett företag är registreringsskyldigt som fastighetsmäklarföretag, bör Fastighetsmäklarinspektionen därför ges rätt att förelägga företaget att lämna de upplysningar och ge tillgång till de handlingar som inspektionen behöver för att bedöma om företaget är registreringsskyldigt.

Det kan konstateras att ett föreläggande att upphöra med verksamheten inte ger Fastighetsmäklarinspektionen möjligheten att förelägga ett fastighetsmäklarföretag, som visserligen är registrerat, att ansöka om registrering i en annan kategori. Ett sådant föreläggande skulle kunna vara motiverat om det i ett företag som är registrerat i en viss kategori bedrivs sådan verksamhet som innebär att företaget ska vara registrerat i en annan kategori. Som en jämförelse omfattar straffansvaret för fastighetsmäklare denna situation (jfr prop. 2002/03:71 s. 24). Det kan dock konstateras att ett fastighetsmäklarföretag som är registrerat i fel kategori står under tillsyn

10.10 Omedelbart gällande beslut och överklagandeförbud

Regeringens förslag: Fastighetsmäklarinspektionen, eller efter överklagande domstol, ska få bestämma att ett beslut om återkallelse av registreringen ska gälla omedelbart. Detsamma ska gälla ett beslut om föreläggande att ett oregistrerat fastighetsmäklarföretag ska upphöra med den registreringspliktiga verksamheten.

Ett beslut om sanktionsföreläggande mot en person som ingår i fastighetsmäklarföretagets ledning ska inte få överklagas.

Utredningens förslag överensstämmer delvis med regeringens. Utredningen lämnar inte något förslag om att Fastighetsmäklarinspektionen eller domstol ska kunna bestämma att ett beslut om föreläggande om att upphöra med den registreringspliktiga verksamheten ska gälla omedelbart. Utredningen föreslår inte heller något överklagandeförbud.

Remissinstanserna tillstyrker eller har inga invändningar mot utredningens förslag.

Skälen för regeringens förslag: Enligt 29 § fjärde stycket i 2011 års fastighetsmäklarlag får Fastighetsmäklarinspektionen eller, efter överklagande, domstol besluta att en återkallelse av registrering ska gälla omedelbart. Det finns även vid tillämpningen av den nya lagen ett behov av att förordna att motsvarande beslut i fråga om fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag ska kunna verkställas omedelbart. Visserligen finns det numera en allmän regel i 35 § tredje stycket förvaltningslagen som föreskriver att en myndighet får verkställa ett beslut omedelbart om ett väsentligt allmänt eller enskilt intresse kräver det. Enligt den regeln ska myndigheten först noga överväga om det finns skäl att avvakta med att verkställa beslutet på grund av att beslutet medför mycket ingripande verkningar för någon enskild, att verkställigheten inte kan återgå om ett överklagande av beslutet leder till att det upphävs, eller någon annan omständighet. Denna allmänna regel får anses innebära något mer begränsade möjligheter för Fastighetsmäklarinspektionen att förordna om att ett återkallelsebeslut ska gälla omedelbart än vad som gäller enligt regleringen i 2011 års fastighetsmäklarlag.

Om en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag som inte längre uppfyller kraven för att behålla en registrering under förhållandevis lång tid skulle kunna fortsätta att bedriva verksamhet i avvaktan på att ett återkallelsebeslut får laga kraft, skulle det vara negativt för köpare och säljare och dessutom riskera att försämra allmänhetens förtroende för fastighetsmäklarbranschen. En aspekt i sammanhanget är också att förvaltningslagens regel – till skillnad från den aktuella regeln i 2011 års fastighetsmäklarlag – inte gäller vid handläggningen i domstol. Mot den bakgrunden föreslås att den nuvarande regeln i 29 § fjärde stycket i 2011 års fastighetsmäklarlag förs över till den nya lagen. Det omfattar sådana fall då fastighetsmäklarföretaget får sin registrering återkallad för att det inte

längre uppfyller kraven för registrering, inte betalar årlig avgift, handlar i strid mot sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen eller överträder en bestämmelse i penningtvättslagen eller föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen (se avsnitt 10.4). I den nya lagen föreslås också att Fastighetsmäklarinspektionen ska få besluta om återkallelse av registreringen för ett fastighetsmäklarföretag när ett föreläggande, vid bristande lämplighet hos ledning eller ägare, inte har följts. Det gäller för det första vid ett mäklarföretags underlåtenhet att följa ett föreläggande att göra rättelse när någon som ingår i fastighetsmäklarföretagets ledning har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet eller i väsentlig utsträckning åsidosatt sina skyldigheter i näringsverksamhet. Det gäller för det andra vid underlåtenhet av någon som har ett kvalificerat innehav i mäklarföretaget, och som har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet eller i väsentlig utsträckning åsidosatt sina skyldigheter i näringsverksamhet, att följa ett föreläggande att avyttra så stor del av andelarna att innehavet därefter inte är kvalificerat (se avsnitt 7.5). Möjligheten att förordna om att ett återkallelsebeslut ska gälla omedelbart föreslås omfatta även dessa fall. På motsvarande sätt bör det finnas möjlighet att förordna om att ett föreläggande att ett oregistrerat fastighetsmäklarföretag ska upphöra med den registreringspliktiga verksamheten ska gälla omedelbart.

Enligt 2011 års fastighetsmäklarlag får Fastighetsmäklarinspektionens beslut enligt lagen överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Det föreslås ingen ändring av denna huvudregel. Det bör – liksom enligt nuvarande reglering – krävas prövningstillstånd i kammarrätten. Genom den nya lagen införs emellertid en möjlighet att besluta om sanktionsföreläggande mot någon eller några i ledningen i ett fastighetsmäklarföretag. Den som ett sådant föreläggande riktas mot kan välja att inte godta det. I ett sådant fall kommer den sanktion som anges i föreläggandet att prövas i domstol (se avsnitt 10.8). Mot den bakgrunden saknas det anledning att tillåta överklagande av beslutet om sanktionsföreläggande och det bör därför införas ett förbud mot att överklaga ett sådant beslut.

11 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Regeringens förslag: Den nya lagen och lagändringarna ska träda i kraft den 1 juli 2021.

Genom den nya lagen ska 2011 års fastighetsmäklarlag upphävas.

Registrering som har skett enligt den upphävda lagen ska fortfarande gälla. En fastighetsmäklare med registrering för hyresförmedlare enligt den upphävda lagen ska dock inte ha rätt att bedriva annan verksamhet än vad en fastighetsmäklare med registrering för hyresförmedling har rätt till.

Ett fastighetsmäklarföretag, som vid lagens ikraftträdande bedriver verksamhet som omfattas av kravet på registrering enligt lagen och som senast den 1 januari 2022 ansöker om registrering, ska få fortsätta att bedriva verksamheten utan att vara registrerat till dess att beslutet i registreringsfrågan har fått laga kraft.

En fastighetsmäklare, som vid lagens ikraftträdande – i enlighet med den upphävda lagens krav – bedriver verksamhet som enligt den nya lagen kräver registrering i kategorin särskild registrering för hyresförmedling och som senast den 1 januari 2022 ansöker om sådan registrering eller om fullständig registrering, ska få fortsätta att bedriva verksamheten till dess att beslutet i registreringsfrågan har fått laga kraft.

En fastighetsmäklare, som vid lagens ikraftträdande bedriver verksamhet som enligt lagen kräver registrering i kategorin särskild registrering för hyresförmedling, ska få registreras i den kategorin utan att uppfylla kravet på utbildning i lagen och de föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, om han eller hon vid lagens ikraftträdande sedan minst ett år bedriver och har haft rätt att bedriva yrkesmässig förmedling av hyresrätter.

Den upphävda lagen ska fortfarande gälla i fråga om uppdragsavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Den ska dessutom fortfarande gälla för överträdelser som har inträffat före ikraftträdandet.

Utredningens förslag överensstämmer delvis med regeringens. Utredningen lämnar inget förslag om att registrering som skett enligt den upphävda lagen ska fortsätta att gälla. Utredningen föreslår att ett fastighetsmäklarföretag som ansöker om registrering inom sex månader från lagens ikraftträdande – om ansökan om registrering avslås – ska få fortsätta att bedriva sin verksamhet under tre månader efter det att beslutet i registreringsfrågan fått laga kraft. Utredningen har även ett motsvarande förslag i fråga om fastighetsmäklare som får avslag på en ansökan om registrering i kategorin särskild registrering för hyresförmedling. Utredningen föreslår ingen dispens från kravet på utbildning för den som sedan minst ett år bedriver yrkesmässig förmedling av hyresrätter. Utredningen föreslår att pågående tillsynsärenden ska avgöras enligt äldre föreskrifter.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker eller har inga invändningar mot utredningens förslag. *Kammarrätten i Göteborg* vill att det tydliggörs att pågående tillsynsärenden ska avgöras enligt äldre bestämmelser i fråga om överträdelser som har skett före den nya lagens ikraftträdande. Domstolen efterlyser också en regel som anger vad som ska gälla för sådana överträdelser där något tillsynsärende inte har inletts när den nya lagen träder i kraft. *Fastighetsmäklarinspektionen* anser att det kan strida mot legalitetsprincipen att vid lämplighetsprövningen av ett fastighetsmäklarföretag beakta omständigheter som har inträffat före ikraftträdandet. *Svensk Försäkring* för fram att förberedelsearbetet inför nya regler om ansvarsförsäkring skulle kräva att det går ett år innan beslutade lagändringar träder i kraft.

Skälen för regeringens förslag: Flera av förslagen i propositionen har koppling till de krav som det ursprungliga fjärde penningtvättsdirektivet ställer på nationell lagstiftning. Det direktivet skulle ha varit genomfört i svensk rätt senast i juni 2017. I maj 2018 antogs direktiv 2018/843 om ändring i det ursprungliga direktivet. Ändringsdirektivet skulle, med vissa undantag, vara genomfört senast den 10 januari 2020. Det är mot denna bakgrund angeläget att den nya lagen och lagändringarna träder i kraft så snart som möjligt. Eftersom det inte föreslås några nya regler om skadestånd eller ansvarsförsäkring för fastighetsmäklarföretag, krävs inte den särskilda förberedelseperioden som *Svensk Försäkring* efterlyser. Med

hänsyn till de återstående leden i lagstiftningsprocessen bör den nya lagstiftningen kunna träda i kraft den 1 juli 2021, då 2011 års fastighetsmäklarlag bör upphöra att gälla.

Registrering är ett myndighetsbeslut som krävs för rätten att utöva yrkesmässig förmedling av fastigheter i Sverige. Det bör tas in en övergångsregel som anger att registrering som har skett enligt den upphävda lagen fortfarande ska gälla. En fastighetsmäklare med registrering för hyresförmedlare enligt den upphävda lagen bör dock inte ha rätt att bedriva annan verksamhet än vad en fastighetsmäklare med registrering för hyresförmedling har rätt till.

I propositionen föreslås att även fastighetsmäklarföretag ska omfattas av registreringskyldighet. Det föreslås också att det ska införas en ny registreringskategori – särskild registrering för hyresförmedling – som avser förmedling av hyresrätter oavsett belopp (se avsnitt 5.1, 6 och 7). Registrering måste ske i den kategorin eller i kategorin fullständig registrering om förmedling sker av hyresrätter vars månadshyra uppgår till eller överstiger 10 000 euro. Om ingen övergångsbestämmelse införs, kommer registreringsplikten att gälla omedelbart när lagen träder i kraft. Det kan förutses svårigheter för de berörda att förbereda ansökningar om registrering och ansöka om registrering innan lagen och föreskrifterna har trätt i kraft. I sammanhanget bör också beaktas den tid som det tar att handlägga ansökan hos Fastighetsmäklarinspektionen – särskilt i ljuset av att det lär uppstå en ärendeanhopning i samband med att den nya lagen träder i kraft. För att undvika att den som väntar på registrering tvingas upphöra med verksamheten bör det föreskrivas att ett fastighetsmäklarföretag, som vid lagens ikraftträdande bedriver verksamhet som omfattas av kravet på registrering enligt lagen och som senast den 1 januari 2022 ansöker om registrering, får fortsätta att bedriva verksamheten utan att vara registrerat till dess att beslutet i registreringsfrågan har fått laga kraft. Av samma skäl bör det införas en regel om att en fastighetsmäklare som vid lagens ikraftträdande – i enlighet med den upphävda lagens krav – bedriver verksamhet som enligt den nya lagens krav kräver registrering i kategorin särskild registrering för hyresförmedling och som senast den 1 januari 2022 ansöker om sådan registrering eller om fullständig registrering, ska få fortsätta att bedriva verksamheten till dess att beslutet i registreringsfrågan har fått laga kraft.

Utredningen föreslår att ett fastighetsmäklarföretag som får avslag på sin ansökan om registrering ska få tre månader på sig att avveckla den verksamhet som är registreringspliktig. Ett företag skulle då under en förhållandevis lång tid kunna bedriva sådan verksamhet som företaget har befunnits inte uppfylla kraven för att bedriva. En sådan regel skulle inte rimma särskilt väl med andra regler i lagen som innebär att ett företag som inte längre uppfyller kraven för registrering kan få sin registrering återkallad med omedelbar verkan och att ett oregistrerat företag som bedriver registreringspliktig verksamhet kan föreläggas att omedelbart upphöra med verksamheten. Det kan också konstateras att företagen – enligt förslagen ovan – ges en sex månader lång period efter att lagen har trätt i kraft att anpassa sig till de nya kraven och inkomma med en ansökan om registrering. Mot den bakgrunden bör utredningens förslag i denna del inte genomföras. Detsamma bör gälla för utredningens motsvarande förslag rörande fastighetsmäklare som inte är registrerade i kategorin fullständig

Prop. 2020/21:119 registrering och som får avslag på en ansökan om registrering i kategorin särskild registrering för hyresförmedling.

För fastighetsmäklare krävs tillfredsställande utbildning som villkor för registrering. Detta krav föreslås omfatta även den med särskild registrering för hyresförmedling. Avsikten är att regeringen och Fastighetsmäklarinspektionen ska meddela föreskrifter om vilka närmare utbildningskrav som ska gälla för mäklare som är registrerade i kategorin särskild registrering för hyresförmedling. Det kan inte uteslutas att vissa fastighetsmäklare som kommer att behöva ansöka om registrering i kategorin särskild registrering för hyresförmedling inte kommer att uppfylla utbildningskravet. Det skulle leda till att denna grupp kommer att förlora rätten att yrkesmässigt förmedla hyresrätter. Övergångsvis får det anses att den som har minst ett års erfarenhet av att bedriva yrkesmässig förmedling av hyresrätter har förvärvat sådana färdigheter att han eller hon inte behöver uppfylla det formella utbildningskravet. Det föreslås mot denna bakgrund att den fastighetsmäklare som när lagen träder i kraft bedriver sådan verksamhet som är registreringspliktig i kategorin särskild registrering för hyresförmedling och som sedan minst ett år bedriver och har haft rätt att bedriva yrkesmässig förmedling av hyresrätter inte behöver uppfylla kravet på tillfredsställande utbildning för att få registrering i kategorin särskild registrering för hyresförmedling.

Den nya lagen innehåller några nya regler för fastighetsmäklarverksamheten. Den grundläggande principen i svensk förmögenhetsrätt är att ny lag inte ska få retroaktiv verkan. Huvudprincipen är att nya bestämmelser bara ska vara tillämpliga på avtal som ingåtts efter ikraftträdandet. Denna princip har inte ansetts behöva komma till uttryck i lagtext, om det är fråga om nya bestämmelser som inte samtidigt upphäver äldre. Om det däremot är fråga om att ge äldre bestämmelser ett nytt innehåll, kan det finnas skäl för särskilda övergångsbestämmelser med innebörd att äldre bestämmelser ska tillämpas på avtal som har ingåtts före ikraftträdandet (se prop. 1984/85:110 s. 366 och 367). Av allmänna principer följer alltså att den nya lagens regler om t.ex. elektronisk underskrift bara kommer att vara tillämpliga på avtal som ingåtts efter ikraftträdandet. Eftersom förutsättningarna för att ingå avtal förändras genom den nya lagen, bör det i denna införas en övergångsbestämmelse om att den upphävda lagen fortfarande ska tillämpas i fråga om uppdragsavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

Kammarrätten i Göteborg efterlyser en regel som anger vad som ska gälla för överträdelse som har skett före ikraftträdandet. Det handlar om huruvida disciplinpåföljder och sanktioner ska bedömas enligt 2011 års lag. I den nya lagen införs nya regler för fastighetsmäklarföretag, fastighetsmäklare med registrering i kategorin särskild registrering för hyresförmedling och ledningspersoner i ett fastighetsmäklarföretag. De kan därmed komma att bli föremål för disciplinpåföljder eller andra ingripanden som inte tidigare kunde aktualiseras. Det är rimligt att berörda mäklare, mäklarföretag och andra personer kan överblicka konsekvenserna av sitt handlande. De nya reglerna bör därför inte ges retroaktiv tillämpning. Det bör därför föreskrivas att den upphävda lagen fortfarande ska gälla för överträdelse som har inträffat före ikraftträdandet.

Fastighetsmäklarinspektionen anser att det skulle strida mot legalitetsprincipen att vid prövningen av om ett fastighetsmäklarföretag uppfyller lämplighetskravet för registrering beakta om företaget har underlåtit att

ingripa mot mäklare som åsidosätter sina skyldigheter. Även om ett mäklarföretag i disciplinärt hänseende bara kan lastas för sådana överträdelser av den nya lagen eller penningtvättslagen som har skett efter att den nya lagstiftningen trätt i kraft, finns det inget hinder mot att vid den allmänna prövningen av företagets lämplighet och redbarhet beakta förhållanden som inträffat före ikraftträdandet. Det är alltså möjligt att vid registreringsprövningen t.ex. beakta brott som en ledningsperson har begått före ikraftträdandet eller skatteskulder som uppkom före denna dag. Detsamma gäller för fastighetsmäklare som ansöker om registrering i kategorin särskild registrering för hyresförmedling.

Det föreslås att straffbestämmelsen om att den som yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid mot registreringsreglerna ska föras över i sak oförändrad till den nya lagen. Straffbestämmelsen kommer att omfatta även den som yrkesmässigt bedriver förmedlingsverksamhet i strid mot den nya registreringsskyldigheten. Bestämmelsen kommer alltså att gälla även för en registreringspliktig fastighetsmäklare som förmedlar hyresrätter över tröskelvärdet utan att vara registrerad. Paragrafen kommer även att omfatta den som är registrerad i kategorin registrering för hyresförmedling eller särskild registrering för hyresförmedling, men som bedriver förmedling som kräver registrering i en mer kvalificerad registreringskategori. Av 5 § brottsbalkens promulgationslag – som är tillämplig även inom specialstraffrätten – följer att de nya reglerna inte får ges retroaktiv verkan till den tilltalades nackdel. Någon övergångsbestämmelse krävs därför inte.

12 Ekonomiska och andra konsekvenser

Regeringens bedömning: Förslagen skärper tillsynen över fastighetsmäklarbranschen, vilket stärker skyddet för köpare och säljare av fastigheter. De främjar också en sund konkurrens på fastighetsmäklarmarknaden. Förslaget om att uppdrags- och depositionsavtal får undertecknas elektroniskt leder till minskade kostnader för fastighetsmäklare och uppdragsgivare.

Förslagen innebär en något ökad administrativ börda för fastighetsmäklarföretag och vissa fastighetsmäklare. Förslagen innebär också ökade kostnader för dem. De innebär även ökade kostnader för Fastighetsmäklarinspektionen. Inspektionens kostnader bör finansieras genom dels avgifter för registrering, dels en årlig avgift.

Utredningens bedömning överensstämmer i huvudsak med regeringens. Utredningen pekar inte särskilt på fördelarna med att införa elektroniskt undertecknande.

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser instämmer i bedömningen eller har inga invändningar mot den. *Boverket* ifrågasätter om de ekonomiska konsekvenserna för Fastighetsmäklarinspektionen är fullständigt utredda när det gäller förslaget om att inspektionen ska kunna förelägga oregistrerade fastighetsmäklare att ansöka om registrering eller upphöra med verksamheten. *Fastighetsmäklarinspektionen* menar att förslaget om lämplighetsprövning av fastighetsmäklarföretagen samt företagsled-

Prop. 2020/21:119 ning och ägare kommer att kräva betydande resurser för inspektionen. Man bedömer att den ökade arbetsbörda som förslagen innebär svarar mot tio årsarbetskrafter. Inspektionen påpekar vidare att man kommer att ha ytterligare kostnader för uppdatering av ärendehanteringssystemet. *Fastighetsmäklarförbundet* anser att man bör utreda om de ekonomiska konsekvenserna blir olika för små och stora företag. *Förvaltningsrätten i Karlstad* tvivlar på bedömningen att förslagen endast marginellt kommer att påverka de berörda förvaltningsdomstolarnas verksamhet och att kostnaderna ryms inom befintliga ramar. *Regelrådet* anser att redovisningen av behovet av särskilda informationsinsatser är bristfällig. Vidare efterlyser *Regelrådet* en bedömning av konsekvenserna för företagen utifrån företagets storlek. Rådet anser att det är en brist att det inte redovisas huruvida det har tagits någon särskild hänsyn till små företag i bedömningen att avgifterna inte ska differentieras utifrån företagets storlek. *Regelrådet* konstaterar emellertid att det är fråga om brister i enstaka delar och att utredningens konsekvensutredning sammantaget uppfyller de krav som ställs.

Skälen för regeringens bedömning: Förslagen innebär att det kommer att ställas krav på registrering av fastighetsmäklarföretag. För att ett fastighetsmäklarföretag ska registreras kommer det bl.a. att krävas att företaget är redbart och i övrigt lämpat att utöva förmedlingsverksamhet. Det kommer även att göras en lämplighetsprövning av personer i företagets ledning och av de ägare som har ett kvalificerat innehav i företaget. Det blir därmed möjligt att sälla bort oseriösa aktörer från fastighetsmäklarmarknaden. Det bidrar till konkurrens på lika villkor. Förslagen innebär också att företagen kommer att ställas under tillsyn. Fastighetsmäklarinspektionens tillsynsverktyg förbättras. En effektiv tillsyn stärker skyddet för köpare och säljare av fastigheter och bidrar till att minska de problem som dessa upplever. Förslagen innebär slutligen att det införs en ny registreringskategori (särskild registrering för hyresförmedling) och att vissa av de fastighetsmäklare som i dag inte omfattas av registreringsskyldigheten kommer att behöva vara registrerade. Förslaget att möjliggöra elektroniskt under-tecknande av uppdrags- och depositionsavtal leder – i vart fall på sikt – till minskade kostnader för fastighetsmäklare samt köpare och säljare.

Fastighetsmäklarinspektionen bedömer att det i dag finns ca 4 000 företag i fastighetsmäklarbranschen. Alla dessa företag är dock inte fastighetsmäklarföretag och kommer inte att omfattas av den föreslagna registreringsskyldigheten. Det finns också viss osäkerhet kring hur många lokalhyresförmedlare som kommer att behöva registreras i kategorin särskild registrering för hyresförmedling. I den kategorin kommer det också att bli aktuellt med registrering av företagsmäklare som förmedlar inkräm som innefattar en eller flera lokalhyresrätter som överstiger tröskelvärdet. Utredningen uppskattar att förslaget kommer att påverka runt 1 500 fastighetsmäklarföretag och 100 lokalhyresförmedlare. För dem som omfattas av den föreslagna registreringsskyldigheten uppstår ökade kostnader för avgifter till Fastighetsmäklarinspektionen och en något ökad administrativ börda. Fastighetsmäklare som registreras i kategorin särskild registrering för hyresförmedling, måste också ställa om sin verksamhet för att säkerställa att man följer penningtvättsregelverket.

Trots den osäkerhet som finns angående hur många som omfattas av den föreslagna registreringsskyldigheten står det klart att förslagen innebär att Fastighetsmäklarinspektionen kommer att få ökade kostnader för regist-

rerings- och tillsynsverksamheten. Även om Fastighetsmäklarinspektionen redan har en organisation för registreringsärenden och tillsyn, kommer den nya lagen att innebära kostnader för att uppdatera ärendehanteringssystemet och nyanställa personal. Det finns vidare ett behov av informationsinsatser om den nya lagstiftningen, och inspektionen planerar att anställa en informatör för dessa uppgifter. *Regelrådet* efterfrågar en närmare redovisning av om det finns några som kan vara i behov av sådana insatser och hur deras behov skulle kunna tillgodoses. Det ter sig enligt regeringens bedömning naturligt att informationsinsatserna kan anpassas efter behovet hos olika mottagare. I detta avseende finns det säkert anledning att ge riktad information till fastighetsmäklare och fastighetsmäklar företag. Det kan också vara naturligt att ge särskild information till personer som sitter i ledningen i eller äger fastighetsmäklar företag. Hur informationsinsatserna närmare ska gå till är en fråga för Fastighetsmäklarinspektionen att bedöma.

Den årliga kostnaden för att hantera den ökade bördan av registrering av fastighetsmäklare i kategorin särskild registrering för hyresförmedling bedömer utredningen vara ca 30 000 kronor. Den initiala kostnaden för att registrera dem som nu är verksamma bedöms uppgå till ca 270 000 kronor. Den årliga kostnaden för tillkommande tillsynsarbete avseende fastighetsmäklarna uppskattas av utredningen till ca 160 000 kronor. Den årliga kostnaden för att hantera den ökade börda som registrering av företag innebär och för att kunna bedriva en effektiv tillsyn över dem bedömer utredningen uppgår till ca 4 300 000 kronor, dock att kostnaderna i ett inledningsskede kan vara ännu högre. Den initiala kostnaden för registrering av fastighetsmäklar företag bedöms uppgå till 4 000 000 kronor.

Fastighetsmäklarinspektionen menar att förslaget om lämplighetsprövning kommer att driva upp kostnaderna för tillsynen. Det finns anledning att instämma i inspektionens uppfattning att det finns inslag i de nya förslagen som kommer att innebära en ökad arbetsbelastning för inspektionen. Detta gäller kanske framför allt när det gäller de nya ärenden som tillkommer till följd av att den nya lagen kommer att omfatta även fastighetsmäklar företag. En kostnadsbegränsande faktor i förhållande till utredningens förslag som bör framhållas är att det inte föreslås att Fastighetsmäklarinspektionen ska kunna rikta åtgärder mot ledningen i en juridisk person som äger andelar i ett fastighetsmäklar företag (se avsnitt 10.5). I praktiken innebär detta en väsentlig begränsning av Fastighetsmäklarinspektionens tillsynsuppgift i förhållande till utredningens förslag.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning är att förslagen i utredningen kommer att kräva tio nya årsarbetskrafter. Det är hundra procent mer än utredningens bedömning och motsvarar en väsentlig ökning av antalet årsarbetskrafter vid myndigheten. Som både Fastighetsmäklarinspektionen och utredningen konstaterar är det svårt att göra några säkra bedömningar av hur många nya ärenden som det kan bli fråga om. Även om det – som ofta är fallet när det gäller konsekvensbedömningar – finns osäkerhetsmoment, framstår utredningens uppskattning som rimlig. Det kan dock finnas anledning att framöver följa upp vilka konsekvenser som reformen fått för Fastighetsmäklarinspektionen.

Boverket ställer frågor om de ekonomiska konsekvenserna av att Fastighetsmäklarinspektionen ska kunna rikta förelägganden mot oregistrerade företag att ansöka om registrering. Enligt regeringens bedömning bör det

Prop. 2020/21:119 knappast vara fråga om något särskilt stort antal företag. Kostnaderna för sådant arbete bör därför rymmas inom de planerade anslagshöjningarna för Fastighetsmäklarinspektionen.

För att Fastighetsmäklarinspektionen ska kunna förbereda sin verksamhet för införandet av förslagen har på utgiftsområde 18 Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik anslagspost 2:3 som avser anslag till Fastighetsmäklarinspektionen i vårändringsbudgeten för 2020 ökats med 2 000 000 kronor (se prop. 2019/20:99 s. 128 och 129). Detta tillskott finansierar de uppstartskostnader som myndigheten har. För att finansiera utvidgningen av Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn ökas anslaget med 4 000 000 kronor från och med år 2021 (se prop. 2020/21:1 utg.omr. 18 s. 51).

Avsikten är – i enlighet med utredningens förslag – att de ökade kostnaderna för Fastighetsmäklarinspektionen ska finansieras genom att avgifter tas ut från de fastighetsmäklarfirmor som ansöker om registrering. *Fastighetsmäklarförbundet* och *Regelrådet* ställer frågor om de ekonomiska konsekvenserna för olika företag. Utredningens förslag innebär att avgifterna kommer att uppgå till 3 250 kronor per år och att de inte ska differentieras utifrån företagets storlek. Det kan alltså konstateras att det är fråga om en avgiftsnivå som i sammanhanget är måttlig. Den närmare storleken på avgifterna och avgiftssystemets utformning avser regeringen att återkomma till i förordning.

I den nya lagen införs möjligheter för Fastighetsmäklarinspektionen att besluta om disciplinära och andra åtgärder mot fastighetsmäklarfirmor. Dessa åtgärder kan komma under domstols prövning efter ett överklagande. Dessutom kommer inspektionen att kunna besluta om sanktionsföreläggande mot ledningspersoner. Om sanktionsföreläggandet inte godtas, prövas frågan av domstol efter ansökan av Fastighetsmäklarinspektionen. *Förvaltningsrätten i Karlstad* ifrågasätter utredningens bedömning att förslagen endast marginellt kommer att påverka de berörda förvaltningsdomstolarnas verksamhet och att kostnaderna ryms inom befintliga ramar. Det kan dock konstateras att antalet överklaganden av Fastighetsmäklarinspektionens beslut (ungefär 30–40 per år) är begränsat i en tillsynsverksamhet som omfattar drygt 7 000 registrerade fastighetsmäklare. När nu fastighetsmäklarfirmor och fler fastighetsmäklare föreslås stå under tillsyn kan antalet mål i domstol öka. Ökningen bedöms dock vara marginell. Inte heller i övrigt bedöms förslagen få några nämnvärda ekonomiska konsekvenser för det allmänna.

Förslagen bedöms inte ha någon påverkan på vare sig jämställdheten mellan män och kvinnor eller möjligheten att nå de integrationspolitiska målen. Förslagen bedöms inte heller ha några sociala eller miljömässiga konsekvenser.

13.1 Förslaget till fastighetsmäklarlag

Lagen är ny och ersätter fastighetsmäklarlagen (2011:666). Lagen gäller för fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag. Den innehåller både civil- och näringsrättsliga bestämmelser.

Lagen är indelad i kapitel. I 1 kap. finns inledande bestämmelser. De anger lagens innehåll, förklarar uttryck i lagen, anger lagens tillämpning på viss egendom och vid viss förmedling samt reglerar lagens tillämpning i internationella situationer. Kapitlet innehåller också en central paragraf om att lagen delvis är tvingande. Därefter följer ett kapitel om registrering av fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag (2 kap.). Vissa fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag är undantagna från registreringskyldigheten. Även advokater och advokatbolag är undantagna från registreringsplikten. Registrering sker i någon av registreringskategorierna registrering för hyresförmedling, särskild registrering för hyresförmedling och fullständig registrering. Vilken registreringskategori som är aktuell beror på vilken typ av förmedling som fastighetsmäklaren ägnar sig åt. I kapitlet finns också regler om villkoren för registrering och om avgifter. Sedan kommer ett kapitel om fastighetsmäklarverksamheten (3 kap.). Det innehåller bestämmelser om god fastighetsmäklarsed, om fastighetsmäklarföretagets skyldigheter, om fastighetsmäklarens ersättning och om skadestånd. Det kapitlet följs av ett kapitel om tillsyn och straffansvar (4 kap.). De fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag som är registrerade står under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen. Tillsynen har till syfte att säkerställa att den verksamhet som kräver registrering bedrivs enligt denna lag och enligt lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) och föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen. Inspektionen får under vissa förhållanden ge fastighetsmäklaren eller fastighetsmäklarföretaget disciplinpåföljd och besluta andra åtgärder. Inspektionen får också ge särskilda sanktioner vid överträdelse av penningtvätsreglerna. Vidare får inspektionen ingripa mot ett fastighetsmäklarföretag som bedriver verksamhet utan registrering. Det finns också en straffbestämmelse som avser fastighetsmäklare som förmedlar fastigheter i strid mot registreringsreglerna (s.k. svartmäklari). Lagen avslutas med regler om överklagande och bemyndiganden (5 kap.).

Genom lagen genomförs delvis Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2015/849 av den 20 maj 2015 om åtgärder för att förhindra att det finansiella systemet används för penningtvätt eller finansiering av terrorism, om ändring av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 648/2012 och om upphävande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/60/EG och kommissionens direktiv 2006/70/EG, i lydelsen enligt Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2018/843 (det fjärde penningtvättsdirektivet). Även penningtvättslagen innehåller skyldigheter för fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag med fullständig registrering eller särskild registrering för hyresförmedling (se 1 kap. 6 § i förevarande lag).

1 kap. Inledande bestämmelser

Lagens innehåll

1 § Denna lag innehåller bestämmelser om fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag.

I paragrafen anges lagens innehåll. Paragrafen motsvarar delvis 1 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Av paragrafen framgår att lagen innehåller bestämmelser om fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag. Vad som avses med en fastighetsmäklare och ett fastighetsmäklarföretag anges i 2 § första stycket 1 respektive 2. Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

Uttryck i lagen

2 § I denna lag avses med

1. *fastighetsmäklare*: en fysisk person som bedriver yrkesmässig förmedling av fastigheter, delar av fastigheter, bostadsrätter, byggnader på annans mark, tomträtter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter,

2. *fastighetsmäklarföretag*: en juridisk person i vilken en eller flera fastighetsmäklare bedriver sådan verksamhet som anges i 1,

3. *förmedling*: en verksamhet som grundar sig på ett uppdragsavtal och som syftar till att anvisa en motpart som uppdragsgivaren kan ingå avtal om överlåtelse eller upplåtelse med,

4. *konsument*: en fysisk person som handlar huvudsakligen för ändamål som faller utanför näringsverksamhet,

5. *kvalificerat innehav*: ett direkt eller indirekt ägande i ett fastighetsmäklarföretag, om innehavet, beräknat på det sätt som anges i 1 kap. 5 a § lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse, representerar tio procent eller mer av kapitalet eller av samtliga röster eller annars möjliggör ett väsentligt inflytande över ledningen av mäklarföretaget.

Till fastighetsmäklarföretagets ledning hör enligt denna lag fastighetsmäklarföretagets styrelse och verkställande direktör eller den som på motsvarande sätt företräder mäklarföretaget, och ersättare för någon av dem.

I paragrafen förklaras några av lagens uttryck. Den motsvarar delvis 1 och 4 §§ i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 5.1, 5.2 och 7.3.

Första stycket

I *punkt 1* definieras uttrycket fastighetsmäklare. Definitionen har betydelse för lagens tillämpning på fysiska personer. Varje person som omfattas av definitionen är fastighetsmäklare i lagens mening. Detta gäller oavsett om personen är skyldig att vara registrerad eller enligt 2 kap. 2 § är undantagen från kravet på registrering. Det gäller också oavsett om en person som är skyldig att vara registrerad verkligen är det, eller i strid mot registreringskravet bedriver verksamhet ändå. Han eller hon omfattas alltså av lagen i den utsträckning som annat inte framgår av särskilda bestämmelser i lagen. Den som är undantagen från registreringsplikten är alltså att anse som fastighetsmäklare och omfattas exempelvis av bestämmelserna i 3 kap. Detsamma gäller en person som bedriver registreringspliktig verksamhet utan att vara registrerad (se även 4 kap. 18 §). Även en advokat som bedriver yrkesmässig förmedling av fastigheter omfattas av lagen. En

advokat är dock undantagen från registreringskyldighet (se 2 kap. 2 § andra stycket). Det är i praktiken sällsynt att advokater bedriver fastighetsförmedling. Det beror på att Advokatsamfundet har ansett att det är oförenligt med god advokatsed att en advokat – oavsett i vilken form advokatrörelsen drivs – förmedlar fastigheter som inte har direkt samband med ett pågående advokatuppdrag (se Advokatsamfundets disciplinnämnds beslut i ärende nr D-2007/1509). I förekommande fall tillämpas lagen utifrån de särskilda förutsättningar som gäller för advokatverksamheten.

Uttrycket fysisk person omfattar även den som bedriver verksamhet i en enskild firma. Det spelar ingen roll om förmedling sker i eget namn eller t.ex. såsom anställd. Den som i egenskap av praktikant eller motsvarande endast biträder en fastighetsmäklare utan att själv utföra någon uppgift på eget ansvar är inte fastighetsmäklare i lagens mening. Detsamma gäller givetvis den som utför administrativt arbete och liknande arbetsuppgifter för en fastighetsmäklares räkning.

Av punkten framgår dessutom att det ska vara fråga om förmedling som är yrkesmässig. Med yrkesmässig menas att någon handlar för ändamål som har samband med den egna näringsverksamheten och att verksamheten utförs mot ersättning (jfr t.ex. prop. 2015/16:197 s. 197). Hit räknas fastighetsmäklare som bedriver en affärsmässigt organiserad verksamhet i fastighetsförmedlingsbranschen. Även näringsidkare som normalt är verksamma i en annan bransch, men som förmedlar fastigheter eller annan egendom eller nyttjanderätter kan emellertid omfattas. Även andra som kan anses bedriva näringsverksamhet och utför förmedlingstjänster mot ersättning omfattas. Frågan om huruvida en verksamhet kan anses vara yrkesmässig får bedömas utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. Det har betydelse hur verksamheten marknadsförs. Om någon erbjuder allmänheten sina tjänster som fastighetsmäklare eller marknadsför sina tjänster t.ex. genom annonser, reklamblad eller anslag i bostadsområden, kan det – trots att det bara är fråga om något enstaka objekt och förmedling rent faktiskt äger rum vid något enstaka tillfälle – vara fråga om yrkesmässig förmedling (se rättsfallet NJA 2015 s. 1086). Vad som avses med förmedling framgår av punkt 3.

Av punkten framgår vidare vilken typ av egendom som personen ska förmedla för att han eller hon ska anses vara en fastighetsmäklare. Förmedlingen ska gälla fastigheter, delar av fastigheter, bostadsrätter, byggnader på annans mark, tomträtter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter. Regler om vad som avses med fastighet, byggnad på annans mark, tomträtt, arrenderätt och hyresrätt finns i jordabalken. Exempelvis är förevarande lag tillämplig vid förmedling av obebyggd tomtmark och mark med bostadshus eller andra hus. Vad som avses med en bostadsrätt framgår av bostadsrättslagen (1991:614). Med hyresrätter avses i förevarande punkt såväl hyresrätter till bostadslägenheter som hyresrätter till lokaler. Andelsrätter avseende lägenhet tar sikte på andra former av borätter än bostadsrätter, t.ex. lägenheter i bostadsföreningar. I andra paragrafer i lagen används endast begreppet fastigheter. Det framgår av 3 § första stycket att det som i lagen föreskrivs om fastigheter ska tillämpas på alla typer av egendom som anges i förevarande bestämmelse.

Lagen är tillämplig vid yrkesmässig förmedling av en fastighet i samband med överlåtelse av tillgångarna i en företagsrörelse (det s.k. inkträmet). Det saknar därvid betydelse om fastighetens värde utgör bara en be-

Prop. 2020/21:119 gränsad del av tillgångarna (se rättsfallet NJA 2015 s. 1086). Däremot omfattar lagen inte förmedling där det som överläts är en juridisk person som äger fastigheter (se t.ex. rättsfallet NJA 2015 s. 918). I vilken utsträckning som lagens bestämmelser ändå kan ge ledning när en fastighetsmäklare förmedlar bolag som äger fastigheter eller helt andra objekt får liksom hit-tills vara en fråga för rättstillämpningen (jfr t.ex. rättsfallen NJA 2010 s. 58 och NJA 2015 s. 918).

I *punkt 2* definieras uttrycket fastighetsmäklarföretag. Definitionen saknar motsvarighet i 2011 års lag. Varje företag som omfattas av definitionen är fastighetsmäklarföretag i lagens mening och omfattas därmed av lagen. Detta gäller, på motsvarande sätt som för fastighetsmäklare, oavsett om företaget är skyldigt att vara registrerat eller enligt 2 kap. 2 § är undantaget från kravet på registrering. Det gäller också oavsett om ett företag som är skyldigt att vara registrerat verkligen är det, eller i strid mot registreringskravet bedriver verksamhet ändå.

En första förutsättning för att ett företag ska falla in under definitionen är att det är en juridisk person. Det innebär att t.ex. aktiebolag, handelsbolag, kommanditbolag och ekonomiska föreningar omfattas av definitionen. Definitionen omfattar däremot inte en enskild firma (se kommentaren till punkt 1).

En andra förutsättning är att det i företaget bedrivs förmedling av någon fastighetsmäklare, dvs. att någon som omfattas av punkt 1 bedriver yrkesmässig förmedling i företaget. Vad som avses med förmedling framgår av punkt 3. Detta ska alltså vara fråga om ett företag i vilket en eller flera fastighetsmäklare bedriver en verksamhet som grundar sig på ett uppdragsavtal och som syftar till att anvisa en motpart som uppdragsgivaren kan ingå avtal om överlåtelse eller upplåtelse med. Många gånger bedriver fastighetsmäklaren sin verksamhet i det företag där han eller hon är anställd. Det kan dock förekomma situationer där fastighetsmäklaren är anställd i ett företag, men någon förmedlingsverksamhet inte bedrivs i det företaget utan i ett annat företag. I sådana fall är det alltså det senare, och inte det förra, företaget som är ett fastighetsmäklarföretag i lagens mening. Om en mäklare bedriver verksamhet i ett annat företag än där han eller hon är anställd, kan detta exempelvis framgå genom att det finns en överenskommelse om att utföra förmedlingsverksamhet i företaget. Verksamheten kan då bedrivas under ett annat namn än fastighetsmäklarens eller anställningsföretagets. Vid osäkerhet om var verksamheten bedrivs, kan Fastighetsmäklarinspektionen behöva förelägga företaget att lämna upplysningar i frågan (se 4 kap. 15 § andra stycket).

I *punkt 3* definieras uttrycket förmedling. Förmedlingen ska grundas på ett uppdragsavtal. Förmedling där någon i sin egenskap av anställd hos någon för dennes räkning köper eller säljer fastigheter omfattas inte av bestämmelsen. Frågan om huruvida en verksamhet utgör förmedling avgörs inte av om uppdragstagaren har en fullmakt. Den som bedriver verksamhet som är att anse som förmedlingsverksamhet faller inte utanför lagens tillämpningsområde genom att ta fullmakt från uppdragsgivaren. En annan sak är att det är förbjudet för en fastighetsmäklare att som ombud företräda en säljare gentemot en köpare eller vice versa annat än för begränsade uppgifter (se 3 kap. 11 §).

Förmedling går ut på att anvisa uppdragsgivaren någon som är lämplig att ingå avtal med, dvs. sammanföra uppdragsgivaren med en motpart som

uppdragsgivaren kan ingå avtal med. För att det ska vara fråga om förmedling krävs i praktiken att det vidtas en marknadsföringsåtgärd (t.ex. annonsering på en webbplats eller i en tidning) eller en annan inledande kontakt med spekulanter. En sådan annan inledande kontakt kan ha möjliggjorts genom förfrågningar från spekulanter eller slagningar i mäklarens kundregister.

Det är inte avgörande om uppdragsgivaren till slut verkligen ingår ett avtal med motparten, utan det som är av betydelse är om avsikten har varit att finna en motpart. Uppdraget ska alltså anses som förmedling även om det har avslutats utan att uppdragsgivaren har funnit någon som han eller hon träffar avtal med. Det är tillräckligt att en fastighetsmäklare med ett uppdragsavtal som grund vidtar åtgärder som syftar till att anvisa uppdragsgivaren en motpart som uppdragsgivaren kan träffa avtal med.

Det förekommer att fastighetsmäklare åtar sig uppdrag utan att det är fråga om förmedling i lagens mening. Det kan då i stället vara fråga om ett begränsat uppdragsavtal. I ett sådant fall är det alltså inte fråga om ett uppdragsavtal som syftar till att mäklaren ska anvisa uppdragsgivaren en motpart som uppdragsgivaren kan ingå avtal med. Ett begränsat uppdragsavtal kan exempelvis avse att mäklaren endast ska upprätta köpehandlingar (ett s.k. skrivuppdrag) eller värdera ett objekt. Ett begränsat uppdragsavtal utgör alltså i och för sig inte förmedling i lagens mening. Kravet på god fastighetsmäklarsed gäller emellertid även när en fastighetsmäklare inom ramen för sin yrkesverksamhet utför t.ex. ett skriv- eller värderingsuppdrag även om uppdraget saknar samband med ett förmedlingsuppdrag (se rättsfallet HFD 2018 ref. 57 och kommentaren till 3 kap. 1 §).

Om det i ett förmedlingsuppdrag ingår både sådana moment som avses med förmedling och andra moment, är lagen tillämplig på hela uppdraget.

I *punkt 4* anges vad som avses med uttrycket konsument. Definitionen motsvarar den som finns i 4 § i 2011 års lag (se prop. 1983/84:16 s. 29, 1994/95:14 s. 64 och 2010/11:15 s. 47). Uttrycket konsument används i 5 § och i 3 kap. 14 och 16 §§.

I *punkt 5* anges i vilka fall ett direkt eller indirekt ägande i ett fastighetsmäklarföretag utgör ett kvalificerat innehav. Definitionen har en motsvarighet i 1 kap. 5 § 15 lagen om bank- och finansieringsrörelse.

Andra stycket

Av stycket framgår vilka som hör till fastighetsmäklarföretagets ledning i lagens mening. Dit hör personer i fastighetsmäklarföretagets styrelse och företagets verkställande direktör. I fråga om företag där sådana funktioner saknas omfattas i stället den eller de personer som på motsvarande sätt kan företräda företaget på den högsta ledningsnivån. Detta överensstämmer med motsvarande reglering i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (se prop. 2016/17:173 s. 407–409 med vidare hänvisning samt s. 551). En styrelsesuppleant och en vice verkställande direktör omfattas också, eftersom en sådan person vid förfall för en styrelseledamot eller en verkställande direktör träder in i dennes ställe (se a. prop. s. 407–409 samt 2015/16:197 s. 203 och 448).

Lagens tillämpning på annan egendom än fastigheter och vid förmedling av nyttjanderätt

3 § Det som i lagen föreskrivs om fastigheter tillämpas också på annan egendom som anges i 2 § första stycket 1.

Vid förmedling av arrenderätt eller hyresrätt tillämpas inte 3 kap. 14–16 eller 21 §, 22 § första stycket eller 23 §.

Vid förmedling av nyttjanderätt ska det som föreskrivs om säljare tillämpas på den som överlåter eller upplåter nyttjanderätten och det som föreskrivs om köpare tillämpas på motparten.

Paragrafen innehåller regler om lagens tillämpning på andra förmedlingsobjekt än fastigheter och vid förmedling av nyttjanderätt. Paragrafen motsvarar 2 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

Lagen omfattar förmedling av all slags egendom som anges i 2 § första stycket 1. På andra ställen i lagen än i 2 § första stycket 1 används endast uttrycket fastigheter. Enligt *första stycket* tillämpas det som i lagen föreskrivs om fastigheter dock även på delar av fastigheter, bostadsrätter, byggnader på annans mark, tomträtter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter och hyresrätter. Där lagen talar om en fastighet får detta ord alltså i förekommande fall bytas ut mot något av de andra förmedlingsobjekt som det är fråga om (jfr dock 3 kap. 13 § samt 14 och 15 §§).

I *andra stycket* anges att vissa av paragraferna i 3 kap. inte tillämpas vid förmedling av arrenderätt eller hyresrätt. Det är fråga om bestämmelser om objektsbeskrivningen och vissa andra handlingar, om skyldigheten för fastighetsmäklaren att upplysa om sin möjliga rätt till ersättning vid en senare överlåtelse och om fastighetsmäklarens ersättning.

Av *tredje stycket* framgår att vid förmedling av nyttjanderätt ska det som sägs om säljare avse den som överlåter eller upplåter nyttjanderätten och det som sägs om köpare avse motparten.

Internationella situationer

4 § Bestämmelser om tillämplig lag i internationella situationer på privaträttens område finns i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 593/2008 av den 17 juni 2008 om tillämplig lag för avtalsförpliktelser (Rom I) och Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 864/2007 av den 11 juli 2007 om tillämplig lag för utomobligatoriska förpliktelser (Rom II). I internationella situationer som inte omfattas av någon av förordningarna är denna lag tillämplig om en väsentlig del av fastighetsmäklarens uppdrag utförs i Sverige.

Paragrafen innehåller regler om internationella situationer. Paragrafen motsvarar delvis 3 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 8.

I *första meningen* upplyses om att lagvalsregler på privaträttens område finns i Rom I- och II-förordningarna. Rom I-förordningen gäller avtalsförpliktelser, medan Rom II-förordningen gäller utomobligatoriska förpliktelser. Det innebär att Rom I-förordningen anger vilket lands lag som ska tillämpas på avtalsförhållandet mellan uppdragsgivaren och fastighetsmäklaren, exempelvis en säljare av en fastighet och en fastighetsmäklare som säljaren träffat ett förmedlingsavtal med. Rom II-förordningen anger vilket lands lag som ska tillämpas i fråga om en förpliktelse när det inte

finns något avtalsförhållande. Den torde främst aktualiseras om uppdragsgivarens motpart, typiskt sett en köpare av en fastighet, kräver skadestånd av en mäklare. Om någon av förordningarna anger att svensk lag är tillämplig, blir det aktuellt att tillämpa förevarande lag.

Vad som gäller i internationella situationer som inte träffas av någon av EU-förordningarna framgår av den *andra meningen*. I dessa fall krävs det, för att lagen ska vara tillämplig, att en väsentlig del av mäklarens uppdrag utförs i Sverige.

Det saknar vid tillämpning av den andra meningen självständig betydelse var fastigheten är belägen. Om en väsentlig del av förmedlingsuppdraget utförs i Sverige, är lagen tillämplig. Detta gäller även om fastigheten är belägen i ett annat land. Tyngdpunkten i förmedlingsuppdraget ligger i att anskaffa en avtalspart som är lämplig för uppdragsgivaren. Marknadsföringen och visningen av objektet är av avgörande betydelse både för säljarens möjligheter att välja avtalspart och för presumtiva köpares möjligheter att bedöma objektet. Marknadsföringen och de inledande kontakterna med presumtiva kunder är så viktiga delar av förmedlingsarbetet att de tillsammans, i detta sammanhang, normalt sett får anses utgöra en väsentlig del av uppdraget. Även om tyngdpunkten i förmedlingsuppdraget är att skaffa fram en lämplig avtalspart, kan det tänkas att det finns andra moment som kan anses innebära att en väsentlig del av uppdraget utförs i Sverige. Det kan röra sig om biträde med förhandlingar och med upprättande av kontrakt.

Om en fastighetsmäklare marknadsför ett utländskt objekt i Sverige och har kontakt med spekulanter här, ska en väsentlig del av uppdraget anses utföras här (även om fastighetsmäklaren är utländsk). Detta gäller oavsett om mäklaren därutöver biträder vid köpeförhandlingar, kontraktsskrivning eller andra moment och, om så är fallet, utför detta arbete utanför Sverige.

Om en utländsk fastighetsmäklare annonserar på en svensk webbplats eller i svenska tidningar och de presumtiva köparna i Sverige är hänvisade till att ta kontakt med mäklaren på hans eller hennes verksamhetsställe utomlands, kan däremot inte en väsentlig del av uppdraget anses utföras i Sverige. Tillräcklig anknytning till Sverige saknas också normalt sett om en utländsk mäklare annonserar i Sverige efter objekt och sedan marknadsför objekten utomlands mot utländska presumtiva köpare.

Om en utländsk mäklare vistas i Sverige under en tid för att som ett led i sin yrkesmässiga verksamhet förmedla ett antal fastigheter här, utförs en väsentlig del av respektive uppdrag i Sverige. Om en fastighetsmäklare som är verksam utomlands anlitar en medhjälpare i Sverige och medhjälparen utför en del av uppdraget här, får en bedömning göras av om de arbetsuppgifter som medhjälparen utför i Sverige kan anses utgöra en väsentlig del av uppdraget. Om så är fallet måste den medhjälparen uppfylla kraven för att verka som fastighetsmäklare här i landet.

Den andra meningen torde främst aktualiseras vid bedömningen av om lagens offentligt rättsliga regler ska tillämpas i en internationell situation. Det kan bli aktuellt att tillämpa dessa regler i fråga om en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag. Det kan då vara fråga om huruvida reglerna om registrering och tillsyn ska tillämpas. En annan sak är att, för att ingripande ska kunna ske på den grunden att någon handlar i strid mot sina skyldigheter enligt de civilrättsliga reglerna i 3 kap., det förutsätts

Prop. 2020/21:119 att, vid en tillämpning av någon av EU-förordningarna, svensk rätt är tillämplig.

Avtalsvillkor som avviker från lagen

5 § Avtalsvillkor som i jämförelse med denna lag är till nackdel för en konsument är utan verkan mot honom eller henne, om inte något annat föreskrivs i lagen.

Paragrafen anger lagens delvis tvingande karaktär. Den motsvarar 4 § första stycket i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

Bestämmelsen gäller till förmån för en avtalspart som är konsument. Av bestämmelsen följer att bestämmelserna i 3 kap. som utgångspunkt är tvingande till en konsuments förmån på så sätt att konsumenten inte är bunden av avtalsvillkor som i jämförelse med lagen är till nackdel för honom eller henne. Förarbetena till motsvarande bestämmelser i äldre lagar finns i prop. 1983/84:16 s. 29, 54 och 64, 1994/95:14 s. 64 och 2010/11:15 s. 47.

I de fall där det framgår av särskilda regler i lagen är det möjligt för parterna att avvika från lagens skyddsregler trots att det innebär en nackdel för en avtalspart som är konsument. Sådana särskilda regler finns i 3 kap. 4 § första stycket, 20 § och 22 § första stycket.

Vad som avses med en konsument framgår av 2 § första stycket 4.

Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

6 § Bestämmelser om vissa skyldigheter för fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag finns i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Paragrafen innehåller en upplysning om att det även i lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) finns vissa skyldigheter för fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag. Paragrafen motsvarar delvis 7 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

Penningtvättslagens skyldigheter gäller för mäklare och mäklarföretag med fullständig registrering eller med särskild registrering för hyresförmedling. Penningtvättslagen innehåller även vissa skyldigheter för juridiska personer med anställda fastighetsmäklare (se 2 kap. 16 § den lagen).

Förarbetena till motsvarande bestämmelse i äldre lagar finns i prop. 2008/09:70 s. 207 och 2010/11:15 s. 48.

2 kap. Registrering

Registreringsskyldighet

1 § Fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag ska vara registrerade hos Fastighetsmäklarinspektionen. Undantag från registreringsskyldigheten finns i 2 och 3 §§.

Paragrafen innehåller huvudregeln om att fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag är skyldiga att vara registrerade. Förevarande paragraf motsvarar delvis 5 § första stycket i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 5.1 och 7.1.

Enligt paragrafen ska fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag vara registrerade hos Fastighetsmäklarinspektionen. Av paragrafen framgår också att undantag från registreringskyldigheten finns i 2 och 3 §§.

Registreringskravet för fastighetsmäklarföretag är nytt i förhållande till 2011 års fastighetsmäklarlag. Definitionerna av fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag finns i 1 kap. 2 § första stycket 1 respektive 2.

Frågan om huruvida det föreligger registreringsplikt prövas särskilt för varje fastighetsmäklare och varje fastighetsmäklarföretag. Att ett fastighetsmäklarföretag är registrerat befriar inte fastighetsmäklarna som är verksamma i företaget från kravet på registrering. Inte heller befrias ett fastighetsmäklarföretag från kravet på registrering bara för att de i företaget verksamma fastighetsmäklarna är registrerade.

Bestämmelser om möjlighet för Fastighetsmäklarinspektionen att ingripa mot oregistrerade fastighetsmäklarföretag finns i 4 kap. 15 §. En bestämmelse om straffansvar för fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i strid mot kravet på registrering finns i 4 kap. 18 §.

Genom paragrafen genomförs delvis artikel 2.1.3 d i det fjärde penningtättsdirektivet.

2 § Registreringskyldigheten enligt 1 § gäller inte fastighetsmäklare som enbart bedriver förmedling av hyresrätter med en månadshyra som understiger ett belopp motsvarande 10 000 euro och det är fråga om

1. kommunal förmedling av hyresrätter,
2. kostnadsfri förmedling av hyresrätter till studerande,
3. förmedling av hyresrätter för fritidsändamål,
4. förmedling av hyresrätter till lokaler, eller
5. förmedling av hyresrätter till rum där hyrestiden uppgår till högst två veckor.

Skyldigheten gäller inte heller fastighetsmäklarföretag där inte någon fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i mäklarföretaget är registreringskyldig. Inte heller advokater och advokatbolag är skyldiga att vara registrerade.

Paragrafen innehåller undantag från registreringsplikten. Paragrafen motsvarar delvis 5 § andra stycket i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 5.1, 6 och 7.1.

I *första stycket* görs undantag i vissa fall från registreringsplikten för fastighetsmäklare. En första förutsättning för att undantaget ska vara tillämpligt är att fastighetsmäklaren enbart ägnar sig åt förmedling av hyresrätter, där varje hyresrätt har en månadshyra som understiger ett belopp som motsvarar 10 000 euro.

Begränsningen av undantaget till förmedling av hyresrätter med en månadshyra som understiger ett belopp som motsvarar 10 000 euro är en nyhet i förhållande till 2011 års fastighetsmäklarlag. Regeln innebär att en fastighetsmäklare – för att kunna omfattas av undantaget från kravet på registrering – inte får förmedla någon hyresrätt med en månadshyra som uppgår till eller överstiger det angivna beloppet. I praktiken torde beloppsgränsen främst aktualiseras vid förmedlingar av hyresrätter till lokaler. Beloppsgränsen tar sikte på månadshyran per hyresrätt. Den är uttryckt som ett belopp motsvarande 10 000 euro. Detta överensstämmer med hur be-

Prop. 2020/21:119 loppsgården är uttryckt i penningtvättsdirektivet. Det ankommer på den enskilda fastighetsmäklaren att göra en bedömning av huruvida han eller hon i framtiden kommer att åta sig sådana förmedlingsuppdrag som innebär att registrering är nödvändig.

Det är alltid den enskilda fastighetsmäklaren som ansvarar för att han eller hon bedriver förmedlingsverksamhet i enlighet med reglerna om registrering.

Som en andra förutsättning för att undantaget ska vara tillämpligt gäller att det enbart är fråga om förmedling enligt punkterna 1–5.

De fem punkterna är oförändrade i förhållande till 2011 års fastighetsmäklarlag. Förarbetena till motsvarande bestämmelser i äldre lagar finns i prop. 2002/03:71 s. 15–17, 29 och 30 samt 2010/11:15 s. 48.

I *andra stycket första meningen* görs undantag från registreringsskyldigheten för fastighetsmäklarföretag i vilka endast sådana fastighetsmäklare bedriver förmedling som enligt första stycket är undantagna från registreringsskyldigheten. För att undantaget i förevarande stycke ska vara tillämpligt krävs det att ingen av fastighetsmäklarna i företaget bedriver någon annan förmedling än sådan som de enligt första stycket får bedriva utan registrering. Det avgörande för bedömningen är vilken verksamhet fastighetsmäklarna bedriver i företaget. Det har ingen betydelse vilken registrering fastighetsmäklarna som bedriver verksamheten har. Således föreligger exempelvis ingen skyldighet för ett fastighetsmäklarföretag att vara registrerat, om den enda verksamheten som faktiskt bedrivs i företaget är förmedling av hyresrätter till lokaler med en månads hyra som understiger ett belopp motsvarande 10 000 euro, oavsett om den eller de fastighetsmäklare som bedriver denna verksamhet har registrering för hyresförmedling eller någon annan registrering. Om däremot någon fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i företaget är registreringsskyldig, är företaget registreringsskyldigt oavsett om mäklaren är registrerad eller inte.

I *andra stycket andra meningen* anges att registreringsskyldigheten inte gäller advokater och advokatbolag. För advokatväsendet gäller andra regler (se bl.a. 8 kap. rättegångsbalken och 7 a kap. lagen [2017:630] om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism).

I paragrafen genomförs delvis artikel 2.1.3 d i det fjärde penningtvättsdirektivet.

3 § Registreringsskyldigheten enligt 1 § gäller inte fastighetsmäklarföretag som är etablerade i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) och som tillfälligt bedriver verksamhet i Sverige.

Paragrafen innehåller undantag från registreringsplikten för vissa utländska fastighetsmäklarföretag. Paragrafen har inte någon motsvarighet i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 8.

I paragrafen görs undantag från registreringsskyldigheten för fastighetsmäklarföretag som är etablerade i en annan stat inom EES och som tillfälligt bedriver verksamhet i Sverige. Det innebär att företag som omfattas av bestämmelsen kan bedriva tillfällig verksamhet med fastighetsförmedling i Sverige utan att vara registrerade. Vad som avses med att tillfälligt bedriva verksamhet får bedömas från fall till fall i överensstämmelse med de principer som framför allt EU-domstolen har lagt fast (se t.ex. prop. 2008/09:187 s. 51, 52, 109 och 110 samt 2015/16:44 s. 60–62).

4 § Bestämmelser om tillfällig yrkesutövning och erkännande av yrkeskvalifikationer som har förvärvats eller erkänts i en annan stat inom EES eller i Schweiz finns i lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer och i andra författningar.

Paragrafen innehåller en upplysning om att det i lagen om erkännande av yrkeskvalifikationer och i andra författningar finns bestämmelser om tillfällig yrkesutövning och erkännande av yrkeskvalifikationer. Paragrafen har inte någon motsvarighet i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 8.

Av paragrafen framgår att det i lagen om erkännande av yrkeskvalifikationer och i andra författningar finns bestämmelser om tillfällig yrkesutövning och erkännande av yrkeskvalifikationer som har förvärvats eller erkänts i en annan stat inom EES eller i Schweiz.

I lagen om erkännande av yrkeskvalifikationer finns bestämmelser om tillfällig yrkesutövning och om erkännande av yrkeskvalifikationer för den som vill utöva ett reglerat yrke i Sverige i egenskap av anställd eller egenföretagare. För att en fastighetsmäklare ska kunna registreras här krävs att han eller hon har tillfredsställande utbildning (se 8 § i förevarande kapitel) – ett krav som preciseras i förordning och myndighetsföreskrifter. Fastighetsmäklaryrket är därmed ett reglerat yrke. Den som vill utöva fastighetsmäklaryrket i Sverige och som har förvärvat sina yrkeskvalifikationer eller har fått dem erkända i en annan stat inom EES eller i Schweiz kan få sina yrkeskvalifikationer erkända här eller ha rätt att tillfälligt utöva ett reglerat yrke i Sverige, i enlighet med bestämmelserna i den nämnda lagen, förordningen (2016:157) om erkännande av yrkeskvalifikationer och den förordning som kompletterar förevarande lag.

Registreringskategorier

5 § Registrering av en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag sker i någon av följande kategorier:

1. registrering för hyresförmedling,
2. särskild registrering för hyresförmedling, eller
3. fullständig registrering.

Paragrafen anger kategorier för registrering av fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag. Paragrafen motsvarar delvis 5 § tredje stycket i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 5.1, 6 och 7.2.

Registrering av en fastighetsmäklare respektive ett fastighetsmäklarföretag sker i någon av de tre kategorier som anges i paragrafen.

Av *punkt 1* framgår att registrering kan ske i kategorin registrering för hyresförmedling. Registreringskategorin registrering för hyresförmedling är en ny benämning på kategorin registrering för hyresförmedlare som förekommer i 2011 års fastighetsmäklarlag, dock att innebörden av registrering i den kategorin är förändrad i förhållande till vad som gäller enligt 2011 års lag (se 6 § första stycket i förevarande kapitel och punkt 3 i övergångsbestämmelserna).

Enligt *punkt 2* kan registrering i stället ske i kategorin särskild registrering för hyresförmedling. Registreringskategorin är ny i förhållande till 2011 års fastighetsmäklarlag.

Prop. 2020/21:119 Registrering kan slutligen, enligt *punkt 3*, ske i kategorin fullständig registrering.

Innebörden av de olika kategorierna för en fastighetsmäklare och ett fastighetsmäklarföretag framgår av 6 respektive 7 § i förevarande kapitel.

Att de fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag som är registrerade i kategorierna fullständig registrering och särskild registrering för hyresförmedling omfattas av lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism framgår av 1 kap. 2 § första stycket 13 den lagen.

Genom paragrafen genomförs delvis artikel 2.1.3 d i fjärde penningtvättsdirektivet.

6 § Registrering av en fastighetsmäklare i den kategori som anges i 5 § 1 ger mäklaren rätt att förmedla hyresrätter med en månadshyra som understiger ett belopp motsvarande 10 000 euro.

Registrering av en fastighetsmäklare i den kategori som anges i 5 § 2 ger mäklaren rätt att förmedla hyresrätter oavsett månadshyrans belopp.

Registrering av en fastighetsmäklare i den kategori som anges i 5 § 3 ger mäklaren rätt att förmedla all egendom som anges i 1 kap. 2 § första stycket 1.

Paragrafen anger vad registrering av en fastighetsmäklare i de olika kategorierna i 5 § innebär. Paragrafen motsvarar delvis 5 § tredje stycket i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 5.1 och 6.

Utgångspunkten är, vilket framgår av 1 §, att varje fastighetsmäklare ska vara registrerad (vissa undantag från registreringsplikten görs i 2 § första stycket).

Av *första stycket* framgår att registrering av en fastighetsmäklare i kategorin registrering för hyresförmedling ger fastighetsmäklaren rätt att förmedla hyresrätter med en månadshyra som understiger ett belopp motsvarande 10 000 euro. Beloppsgränsen är en nyhet i förhållande till vad som gäller för registrerade hyresförmedlare enligt 2011 års lag. Beloppsgränsen, som överensstämmer med hur beloppsgränsen är uttryckt i det fjärde penningtvättsdirektivet, tar sikte på månadshyran per hyresrätt. Vilket belopp i svenska kronor som motsvarar 10 000 euro bör typiskt sett avgöras utifrån penningvärdet vid tidpunkten för uppdragsavtalet. Om en fastighetsmäklare avser att förmedla en hyresrätt med en månadshyra som minst uppgår till ett belopp motsvarande 10 000 euro, måste registrering i antingen kategorin särskild registrering för hyresförmedling eller kategorin fullständig registrering ske. Registrering i kategorin registrering för hyresförmedling blir aktuell för fastighetsmäklare som förmedlar hyresrätter med en månadshyra som understiger ett belopp motsvarande 10 000 euro och som inte ägnar sig åt sådan förmedling som är undantagen från registreringsskyldighet enligt vad som anges i 2 § första stycket 1–5.

Registrering av en fastighetsmäklare i kategorin särskild registrering för hyresförmedling innebär enligt *andra stycket* att mäklaren har rätt att förmedla hyresrätter oavsett månadshyrans belopp. Det finns alltså inget hinder mot att en fastighetsmäklare med denna registrering förmedlar hyresrätter vars månadshyra uppgår till eller överstiger 10 000 euro. Om en fastighetsmäklare avser att förmedla någon annan egendom som anges i 1 kap. 2 § första stycket 1 än hyresrätter, måste registrering i kategorin fullständig registrering i stället ske.

I *tredje stycket* föreskrivs att en registrering av en fastighetsmäklare i kategorin fullständig registrering ger fastighetsmäklaren rätt att förmedla all egendom som anges i 1 kap. 2 § första stycket 1.

Det ankommer på den enskilda fastighetsmäklaren som står inför att ansöka om registrering att göra en bedömning av vilka typer av förmedlingsuppdrag han eller hon kommer att åta sig. Det finns inget hinder mot att en fastighetsmäklare som uppfyller villkoren för fullständig registrering väljer att ansöka om registrering i den kategorin, trots att han eller hon avser att endast bedriva hyresförmedling. På motsvarande sätt finns det inget hinder mot att den som uppfyller villkoren för särskild registrering för hyresförmedling väljer att ansöka om registrering i den kategorin trots att han eller hon avser att endast förmedla hyresrätter med en månadshyra som understiger beloppsgränsen.

Villkoren för registrering av en fastighetsmäklare framgår av 8 §.

7 § Registrering av ett fastighetsmäklarföretag i den kategori som anges i 5 § 1 ger mäklarföretaget rätt att bedriva fastighetsmäklarverksamhet som innebär att fastighetsmäklarna i företaget bedriver sådan verksamhet som anges i 6 § första stycket.

Registrering av ett fastighetsmäklarföretag i den kategori som anges i 5 § 2 ger mäklarföretaget rätt att bedriva fastighetsmäklarverksamhet som innebär att fastighetsmäklarna i företaget bedriver sådan verksamhet som anges i 6 § andra stycket.

Registrering av ett fastighetsmäklarföretag i den kategori som anges i 5 § 3 ger mäklarföretaget rätt att bedriva fastighetsmäklarverksamhet som innebär att fastighetsmäklarna i företaget bedriver sådan verksamhet som anges i 6 § tredje stycket.

Paragrafen anger vad registrering av ett fastighetsmäklarföretag i de olika kategorierna i 5 § innebär. Övervägandena finns i avsnitt 5.1 och 7.2.

Utgångspunkten är, vilket framgår av 1 §, att varje fastighetsmäklar-företag ska vara registrerat (vissa undantag från registreringsplikten görs i 2 § andra stycket och 3 §).

Av *första stycket* framgår att registrering av ett fastighetsmäklarföretag i kategorin registrering för hyresförmedling ger fastighetsmäklarföretaget rätt att bedriva verksamhet som innebär att fastighetsmäklarna i företaget förmedlar hyresrätter med en månadshyra som understiger ett belopp motsvarande 10 000 euro. Beloppsgränsen som överensstämmer med hur beloppsgränsen är uttryckt i det fjärde penningtvättsdirektivet tar sikte på månadshyran per hyresrätt. Vilket belopp i svenska kronor som motsvarar 10 000 euro bör typiskt sett avgöras utifrån penningvärdet vid tidpunkten för ett uppdragsavtal. Om ett fastighetsmäklarföretag förutser att någon fastighetsmäklare i företaget kommer att förmedla en hyresrätt med en månadshyra som minst uppgår till ett belopp motsvarande 10 000 euro, måste företaget i stället vara registrerat i någon av kategorierna särskild registrering för hyresförmedling och fullständig registrering.

Av *andra stycket* framgår att registrering av ett fastighetsmäklarföretag i kategorin särskild registrering för hyresförmedling ger mäklarföretaget rätt att bedriva verksamhet som innebär att fastighetsmäklarna i företaget förmedlar hyresrätter till vilket belopp som helst. Det finns alltså inget hinder mot verksamhet som innebär att förmedling sker av hyresrätter som uppgår till eller överstiger ett belopp motsvarande 10 000 euro. Om en

Prop. 2020/21:119 fastighetsmäklare som är verksam i ett mäklarföretag avser att förmedla någon annan egendom som anges i 1 kap. 2 § första stycket 1 än hyresrätter, måste registrering i kategorin fullständig registrering i stället ske.

I *tredje stycket* föreskrivs att en registrering i kategorin fullständig registrering ger fastighetsmäklarföretaget rätt att bedriva verksamhet som innebär att fastighetsmäklarna i företaget kan förmedla all egendom som anges i 1 kap. 2 § första stycket 1.

Det ankommer på det enskilda fastighetsmäklarföretaget som står inför att ansöka om registrering att göra en bedömning av vilka typer av förmedlingsuppdrag som mäklarna som är verksamma i företaget kommer att åta sig. Det finns inget hinder mot att ett mäklarföretag som uppfyller villkoren för fullständig registrering ansöker om registrering i den kategorin, trots att fastighetsmäklarna som är verksamma i företaget endast avser att bedriva hyresförmedling. På motsvarande sätt finns det inget hinder mot att ett mäklarföretag som uppfyller villkoren för särskild registrering för hyresförmedling väljer att ansöka om registrering i den kategorin trots att fastighetsmäklarna som är verksamma i företaget endast avser att förmedla hyresrätter med en månadshyra som understiger beloppsgränsen.

Registreringsskyldigheten enligt 1 § gäller för såväl fastighetsmäklar-företag som fastighetsmäklare. Det förhållandet att ett fastighetsmäklar-företag är registrerat innebär inte att de fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i företaget inte måste vara registrerade.

Villkoren för registrering av ett fastighetsmäklarföretag framgår av 9 §.

Villkor för registrering

8 § Registrering av en fastighetsmäklare får endast ske om mäklaren

1. har betalat ansökningsavgift,
2. inte är underårig eller i konkurs och inte heller har näringsförbud eller förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken,
3. har försäkring för skadeståndsansvar enligt 3 kap. 25 §,
4. har tillfredsställande utbildning,
5. har för avsikt att vara verksam som fastighetsmäklare, och
6. är redbar och i övrigt lämplig att vara verksam som fastighetsmäklare.

Paragrafen anger förutsättningarna för registrering av fastighetsmäklare. Den motsvarar delvis 6 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 5.1 och 6.

I paragrafen anges de villkor som måste vara uppfyllda för att en fastighetsmäklare ska registreras. När fastighetsmäklaren väl har registrerats, kan senare uppkomna brister i fråga om dessa villkor utgöra grund för att återkalla registreringen (se 4 kap. 4 § första stycket 1).

Det klargörs i *punkt 1* att ett villkor för registrering är att en fastighetsmäklare som ansöker om registrering har betalat ansökningsavgift.

Punkterna 2–6 motsvarar punkterna 1–5 i 6 § i 2011 års fastighetsmäklarlag (se prop. 1983/84:16 s. 30, 1994/95:14 s. 65–67 och 2010/11:15 s. 48).

I 5 kap. 2 § finns ett bemyndigande för regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer att meddela föreskrifter om vilka krav som ska gälla i fråga om försäkring för skadeståndsansvar och i fråga om utbildning.

9 § Registrering av ett fastighetsmäklarföretag får endast ske om

1. mäklarföretaget har betalat ansökningsavgift,
2. mäklarföretaget inte är i konkurs eller likvidation,
3. de som ingår i mäklarföretagets ledning och de som har ett kvalificerat innehav i mäklarföretaget varken har gjort sig skyldiga till allvarlig brottslighet eller i väsentlig utsträckning åsidosatt sina skyldigheter i näringsverksamhet, och
4. mäklarföretaget är redbart och i övrigt lämpat att bedriva fastighetsmäklarverksamhet.

Paragrafen anger förutsättningarna för registrering av fastighetsmäklar-företag. Den saknar motsvarighet i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervä-gandena finns i avsnitt 7.3.

I paragrafen anges de villkor som måste vara uppfyllda för att ett fastig-hetsmäklarföretag ska registreras. När fastighetsmäklarföretaget väl har registrerats, kan senare uppkomna brister i fråga om villkoren i punkterna 2, 3 och 5 utgöra grund för att återkalla registreringen (se 4 kap. 4 § första stycket 1). När det gäller brister i fråga om villkoret i punkt 4, se kom-mentaren till den punkten.

Enligt *punkt 1* krävs på motsvarande sätt som för en fastighetsmäklare att det fastighetsmäklar-företag som ansöker om registrering har betalat ansökningsavgift.

I *punkt 2* föreskrivs att ett fastighetsmäklar-företag för att kunna bli regi-strerat inte får vara vare sig i konkurs eller likvidation. Kravet på konkurs-frihet svarar mot vad som gäller för fastighetsmäklare. Regler om likvida-tion finns bl.a. i 25 kap. aktiebolagslagen (2005:551). Den situationen att ett mäklar-företag är i rekonstruktion enligt lagen (1996:764) om företags-rekonstruktion behandlas i kommentaren till punkt 4.

Enligt *punkt 3* är det ett villkor för registrering att ingen i mäklar-företa-gets ledning eller i kretsen av ägare med ett kvalificerat innehav i företaget har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet eller i väsentlig utsträckning åsidosatt skyldigheter i näringsverksamhet. Vilka som hör till ledningen framgår av 1 kap. 2 § andra stycket, se även kommentaren till den bestäm-melsen. Vad som avses med ett kvalificerat innehav framgår av 1 kap. 2 § första stycket 5.

Det är alltså en förutsättning för registrering att ingen i den aktuella per-sonkretsen har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet. Det finns anled-ning att se särskilt allvarligt på brott som är kopplade till fastighetsmäklar-verksamhet. Penningtvätt, annan ekonomisk brottslighet och brott som be-gåtts i samband med utövandet av näringsverksamhet får också som regel anses vara allvarliga i detta sammanhang. Även annan brottslighet kan be-roende på omständigheterna i det enskilda fallet anses vara allvarlig. Mån-ga faktorer påverkar bedömningen, t.ex. brottets straffvärde och art, om det är fråga om ett eller flera brott och om det har förekommit upprepade lagföringar. Det har även betydelse hur långt tillbaka i tiden brottsligheten ligger.

Ingen av de personer som omfattas av bestämmelsen får heller i väsent-lig utsträckning ha åsidosatt skyldigheter i näringsverksamhet. Så kan vara fallet om någon upprepade gånger har drivit företag som har försatts i kon-kurs, eller om han eller hon vid flera tillfällen har haft näringsförbud. Om någon har bidragit till att ett företag har stora missköta skulder till det allmänna och han eller hon har ådragit sig ett personligt betalningsansvar

Prop. 2020/21:119 för företagets skulder, kan detta beaktas (jfr prop. 2016/17:173 s. 334). Hur omfattande åsidosättandet varit och hur långt tillbaka i tiden det ligger spelar roll för bedömningen. Det kan också vara av betydelse vilka försök personen har gjort för att komma till rätta med problemen.

När fastighetsmäklarföretaget väl har registrerats, är företaget skyldigt att anmäla ändringar i företagsledningen eller den krets som har ett kvalificerat innehav i företaget (se 4 kap. 3 §). Om någon inte längre uppfyller villkoren för registrering enligt förevarande punkt, får Fastighetsmäklarinspektionen förelägga mäklarföretaget att göra rättelse eller förelägga innehavaren att avyttra så stor del av andelarna i företaget att innehavet därefter inte är kvalificerat. Om föreläggandet inte följs, får inspektionen besluta om återkallelse av mäklarföretagets registrering (se 4 kap. 5 §).

I *punkt 4* finns ett krav på att mäklarföretaget är redbart och i övrigt lämpat att bedriva fastighetsmäklarverksamhet. Kravet tar sikte på företaget såsom juridisk person. Angående prövningen av ledningens och ägarnas lämplighet, se kommentaren till punkt 3.

Det är för bedömningen av fastighetsmäklarföretagets redbarhet och lämplighet av betydelse om företaget har varit inblandat i brottslig verksamhet, t.ex. penningtvätt eller annan ekonomisk brottslighet, eller ådömts företagsbot enligt 36 kap. 7 § brottsbalken. Det har också betydelse för bedömningen om företaget har åsidosatt skyldigheter i de lagar som reglerar verksamheten. Av särskild betydelse är åsidosättanden av skyldigheter enligt förevarande lag och lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen). Om ett fastighetsmäklarföretag tidigare har varit registrerat, men har fått registreringen återkallad på grund av att det har handlat i strid mot skyldigheter i förevarande lag eller penningtvättslagen, kan de omständigheter som har legat till grund för beslutet om återkallelse läggas till grund för bedömningen av om registrering ska kunna beviljas på nytt. Vidare är fastighetsmäklarföretagets ekonomiska angelägenheter och skötsamhet i ekonomiska frågor av betydelse vid redbarhetsbedömningen. Om fastighetsmäklarföretaget exempelvis har misskött skatteskulder eller har misskött betalningen av andra skulder, kan det ge upphov till tvivel om företagets lämplighet. Vid bedömningen av dessa faktorer är det av betydelse vilken karaktär det är på misskötseln, hur omfattande den är och hur långt tillbaka i tiden den ligger. Det kan också vara av betydelse vilka försök fastighetsmäklarföretaget har gjort för att komma till rätta med problemen. Det förhållandet att ett mäklarföretag är under företagsrekonstruktion innebär normalt sett att företaget inte uppfyller kravet i punkten.

Fastighetsmäklarinspektionen bör regelmässigt inhämta uppgifter som krävs för den prövning som ska göras enligt förevarande paragraf. Det kan t.ex. handla om uppgifter ur belastnings- eller utskötningsregistret.

Genom paragrafen genomförs delvis artikel 47.3 i det fjärde penningtvättsdirektivet.

Årlig avgift och påminnelseavgift

10 § Den som är registrerad ska betala en årlig avgift. Om den årliga avgiften inte har betalats och påminnelse har skett, ska den registrerade betala påminnelseavgift.

I paragrafen finns regler om årlig avgift och påminnelseavgift. Den motsvarar delvis 5 a § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 5.1 och 7.3.

I paragrafen anges att den som är registrerad ska betala en årlig avgift. Den årliga avgiften finansierar den tillsyn som Fastighetsmäklarinspektionen bedriver enligt lagen. Om den årliga avgiften inte har betalats och påminnelse har skett, ska den registrerade betala påminnelseavgift.

Ett bemyndigande om att regeringen får meddela föreskrifter om avgifter enligt denna lag finns i 5 kap. 3 §.

3 kap. Fastighetsmäklarverksamheten

God fastighetsmäklarsed och fastighetsmäklarföretagets skyldigheter

Fastighetsmäklarens allmänna skyldigheter

1 § En fastighetsmäklare ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktt god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklaren ska ta tillvara både säljarens och köparens intresse. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

1 3, 4 och 6–21 §§ finns ytterligare bestämmelser om god fastighetsmäklarsed.

Paragrafen innehåller grundläggande regler för hur fastighetsmäklaren ska utföra sitt uppdrag och i övrigt uppträda i sin yrkesroll. Den motsvarar delvis 8 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

Första stycket

I stycket regleras till att börja med omsorgsplikten. Denna plikt kan variera allt efter arten av det aktuella förmedlingsuppdraget. Det förutsätts att fastighetsmäklaren visar den omsorg och fullgör de plikter i övrigt som aktsamma fastighetsmäklare i allmänhet iakttar. Det innebär att fastighetsmäklaren ska fullgöra det som följer av lagen. Därutöver kommer de förpliktelser som det enskilda uppdraget kan innebära för mäklaren – antingen på grund av en överenskommelse med uppdragsgivaren eller på grund av särskilda förhållanden som kan ligga i det enskilda uppdraget. I omsorgsplikten ligger vidare ett krav på tillbörlig skyndsamhet. Detta omfattar vart och ett av de olika inslagen i förmedlingsuppdraget, t.ex. förmedling, rådgivning och kontraktsskrivning. Kravet på skyndsamhet kan naturligtvis påverkas av uppdragsavtalets innehåll.

Utöver omsorgsplikten ställs krav på att fastighetsmäklaren i allt ska följa god fastighetsmäklarsed. Att god fastighetsmäklarsed ska följas ”i allt” innebär att fastighetsmäklaren inte bara är skyldig att iaktt god fastighetsmäklarsed vid fullgörande av förmedlingsuppdraget utan även i andra sammanhang när han eller hon uppträder i sin yrkesroll. Det gäller när fastighetsmäklaren marknadsför sina tjänster, men även vid utförandet av olika slags uppdrag inom yrkesverksamheten. Kravet på god fastighetsmäklarsed gäller vidare när en fastighetsmäklare inom ramen för sin yrkes-

Prop. 2020/21:119 verksamhet utför t.ex. ett skriv- eller värderingsuppdrag, även om uppdraget saknar samband med ett förmedlingsuppdrag (se rättsfallet HFD 2018 ref. 57). En fastighetsmäklare som agerar eller säljer en fastighet i sin egenskap av privatperson eller annars utanför sin yrkesroll omfattas däremot inte av kravet på att följa god fastighetsmäklarsed.

God fastighetsmäklarsed är en övergripande norm för hur fastighetsmäklare ska agera i sin yrkesroll. Vad som är god fastighetsmäklarsed utgår från lagens bestämmelser. Innebörden av denna handlingsnorm utvecklas genom praxis från Fastighetsmäklarinspektionen och domstolar. Även avgöranden från branschnämnd kan ha betydelse i detta avseende.

Även om skyldigheterna enligt detta stycke gäller för fastighetsmäklarna, får de betydelse även för fastighetsmäklarföretagen. Företagen har nämligen en skyldighet att verka för att fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i företaget följer lagens bestämmelser om god fastighetsmäklarsed (se 2 § första stycket). Vissa regler som utgör god fastighetsmäklarsed för fastighetsmäklarna utgör dessutom motsvarande skyldigheter för fastighetsmäklarföretagen (6, 9 och 11 §§).

Andra stycket

Av *första meningen* i stycket framgår att fastighetsmäklaren ska ta tillvara både säljarens och köparens intresse. Med detta avses att fastighetsmäklaren ska vara en opartisk mellanman. I detta krav ligger att fastighetsmäklaren i åtskilliga avseenden bör tillgodose både uppdragsgivarens och dennes motparts intressen. Det är av avgörande betydelse att båda parterna kan lita på att fastighetsmäklaren lämnar dem råd och fullständiga och korrekta upplysningar. Mäklaren måste besvara frågor i sak från parterna sanningsenligt.

Enligt *andra meningen* ska fastighetsmäklaren inom ramen för de krav som följer av god fastighetsmäklarsed också särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Det förväntas inte av fastighetsmäklaren att han eller hon iakttar strikt neutralitet när det gäller t.ex. förmedlingsobjektets pris. I skyldigheten att ta hänsyn till uppdragsgivarens ekonomiska intressen ligger först och främst att ge råd om prissättning och betalningsvillkor, såsom hur och när köpeskillingen ska betalas. Om en presumtiv köpare är beroende av att beviljas eller få överta lån för att kunna betala köpeskillingen, är mäklaren i princip skyldig att verka för att köpets giltighet villkoras av att lån beviljas eller övertas (jfr rättsfallen NJA 1997 s. 127 I och II). Bestämmelsen innebär även att en mäklare, som känner till att en presumtiv köpare inte har sådan ekonomi att han eller hon kan förväntas genomföra köpet, ska upplysa om detta.

Skyldigheten att särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen gäller under hela förmedlingsuppdraget, alltså redan innan det finns en motpart. Exempelvis ska mäklaren ge uppdragsgivaren råd om hur objektet ska marknadsföras och huruvida det ska vara en budgivning.

Mäklarens beaktande av uppdragsgivarens ekonomiska intressen ska ske inom ramen för god fastighetsmäklarsed. Mäklaren är skyldig att uppfylla sina skyldigheter mot köparen även om det begränsar det ekonomiska utfallet för uppdragsgivaren. Mäklaren kan t.ex. vara tvungen att upplysa om något förhållande som rör fastighetens skick, även om det riskerar att ekonomiskt drabba uppdragsgivaren (jfr 12 § tredje stycket). Mäklaren

måste också upplysa båda parter om vilka villkor, t.ex. friskrivnings- och besiktningsklausuler, som kan tas in i överlåtelseavtalet, hur villkoren kan utformas och vilka följder olika villkor kan få för var och en av parterna (jfr 20 §).

Den närmare gränsdragningen mellan å ena sidan de krav som uppdragsgivarens ekonomiska intressen ställer och å andra sidan de krav som god fastighetsmäklarsed ställer med avseende på den andra partens intresse är en fråga för rättstillämpningen. Genom att ordet beakta används markeras att tillvaratagandet av uppdragsgivarens ekonomiska intressen inte får strida mot den grundläggande skyldigheten att ta tillvara båda parter intresse.

Tredje stycket

I stycket upplyses om att det i 3, 4 och 6–21 §§ finns ytterligare lagbestämmelser om god fastighetsmäklarsed. Som anges i kommentaren till första stycket är god fastighetsmäklarsed en övergripande handlingsnorm som utgår från lagens bestämmelser.

Fastighetsmäklarföretagets allmänna skyldigheter

2 § Ett fastighetsmäklarföretag ska verka för att fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i mäklarföretaget följer 1, 3, 4 och 6–21 §§.

Fastighetsmäklarföretaget får inte vara part i uppdragsavtal om förmedling av fastigheter.

I 6, 9 och 11 §§ finns ytterligare bestämmelser om fastighetsmäklarföretagets skyldigheter.

Paragrafen innehåller grundläggande regler om fastighetsmäklarföretagets skyldigheter. Den saknar motsvarighet i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 9.1.

Första stycket

I stycket anges att ett fastighetsmäklarföretag ska verka för att de fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i företaget uppfyller sina skyldigheter enligt 1, 3, 4 och 6–21 §§. Det innebär att fastighetsmäklarföretaget har ett övergripande ansvar för att fastighetsmäklarna som bedriver verksamhet i företaget följer god fastighetsmäklarsed.

Bestämmelsen i stycket innebär för det första att fastighetsmäklarföretaget ska bedriva sin verksamhet på ett sådant sätt att fastighetsmäklarna som är verksamma i företaget faktiskt kan följa god fastighetsmäklarsed. Detta betyder att mäklarföretaget måste ha rutiner och riktlinjer som underlättar för mäklarna att följa god fastighetsmäklarsed. Sådana rutiner och riktlinjer kan exempelvis avse information och råd om hur uppdrags-, depositions- och överlåtelseavtal kan utformas. Det kan även handla om hur fastighetsmäklaren iakttar de förbud som lagen ställer upp och kontrollerar förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden. Rutiner och riktlinjer kan vidare avse hur objektsbeskrivningar utformas och tillhandahålls, och hur fastighetsmäklaren tillgodoser upplysnings- och rådgivningsskyldigheten i olika avseenden. Rutiner och riktlinjer krävs även när det gäller praktiska frågor om journal och budgivningslista och bevarande av handlingar.

Mäklarföretaget ska även se till att mäklarna har tillgång till de verktyg som behövs för att de ska kunna fullgöra sina förmedlingsuppdrag. Det kan handla om att förse mäklarna med ändamålsenliga datasystem och avtalsmallar. Mäklarföretaget ska också se till att mäklarna i företaget är införstådda med företagets rutiner och med hur datasystemen ska användas, t.ex. genom att anordna interna utbildningar. I skyldigheten att verka för att mäklarna uppfyller sina skyldigheter ligger också att mäklarföretaget inte får försvara för en anställd fastighetsmäklare som ska avsluta sin anställning att fullfölja sina pågående förmedlingsuppdrag.

För det andra innebär bestämmelsen att det krävs att företagen i viss utsträckning aktivt medverkar och bidrar till att fastighetsmäklarna uppfyller sina skyldigheter i enskilda fall enligt bestämmelserna om god fastighetsmäklarsed. Om mäklarföretaget får kännedom om att en mäklare i företaget har åsidosatt sina skyldigheter, har företaget en skyldighet att ingripa mot mäklaren och verka för dels att mäklaren vidtar åtgärder för att begränsa konsekvenserna av åsidosättandet, dels att mäklaren inte upp-
repar åsidosättandet.

Bedömningen av om ett fastighetsmäklarföretag har uppfyllt sin skyldighet att verka för att en fastighetsmäklare följt god fastighetsmäklarsed är skild från den bedömning som görs av om fastighetsmäklaren har följt god fastighetsmäklarsed. Bedömningen görs utifrån andra handlingsnormer än de som gäller för mäklarna. I fråga om den enskilda fastighetsmäklaren ska det prövas om han eller hon har iakttagit god fastighetsmäklarsed. För fastighetsmäklarföretaget är det fråga om att pröva om företaget har verkat för att fastighetsmäklaren har följt reglerna om god fastighetsmäklarsed.

Om ett fastighetsmäklarföretag i tillräcklig utsträckning har verkat för att fastighetsmäklarna uppfyller sina skyldigheter men en fastighetsmäklare i företaget i något avseende handlar i strid mot god fastighetsmäklarsed, ska disciplinpåföljd meddelas mot den enskilda fastighetsmäklaren och inte mot företaget. Det krävs alltså inte, för att en disciplinpåföljd ska kunna meddelas mot en fastighetsmäklare i företaget, att själva företaget blir föremål för någon åtgärd.

I sådana fall där en fastighetsmäklare har åsidosatt sina skyldigheter enligt lagen, kan mäklarföretaget dock hållas ansvarigt vid sidan av mäklaren om t.ex. mäklarföretaget har haft kännedom om mäklarens åsidosättande av lagen och underlåtit att försöka komma till rätta med detta. I ett sådant fall kan det bli aktuellt med åtgärder både mot mäklaren för att han eller hon inte har iakttagit god fastighetsmäklarsed och mot fastighetsmäklarföretaget för att det inte har verkat för att fastighetsmäklaren följer god fastighetsmäklarsed.

Det kan också förekomma situationer där det bara blir aktuellt med disciplinansvar för fastighetsmäklarföretaget. Så kan t.ex. vara fallet om företagets avtalsmallar innehåller avtalsvillkor som strider mot lagen eller om mäklarföretaget tillhandahåller undermåliga system som inte ger mäklarna möjlighet att uppfylla lagens krav på dokumentation av uppdraget. Mäklarföretaget kan då inte anses ha gett mäklarna förutsättningar att utföra sina uppdrag. I sådant fall sker ett ingripande i första hand mot mäklarföretaget och inte mot de enskilda mäklarna.

Även när det gäller vilken disciplinpåföljd som ett åsidosättande av lagen ska leda till, ska bedömningen ske separat för fastighetsmäklaren respektive företaget (se 4 kap. 4 § och kommentaren till den paragrafen).

Regeln om att ett fastighetsmäklarföretag ska verka för att fastighetsmäklarna uppfyller dessa skyldigheter gäller alla typer av fastighetsmäklarföretag. Detta krav är i princip detsamma oberoende av fastighetsmäklarföretagets storlek och antalet anställda. Ett litet företag med en eller ett par anställda behöver dock vidta färre åtgärder för att leva upp till kravet. Ett större företag kan behöva vidta särskilda åtgärder för att säkerställa att företaget har överblick över verksamheten och att varje fastighetsmäklare – i samma utsträckning som i ett mindre företag – får stöd utifrån hans eller hennes erfarenhet och förutsättningar. Ansvar kan skilja sig åt mellan företag som är registrerade i olika registreringskategorier eller har olika verksamhetsinriktning.

Varje mäklarföretag ansvarar självständigt för att fullgöra skyldigheterna enligt bestämmelsen. Ett företag ansvarar alltså inte för den verksamhet som bedrivs i ett annat mäklarföretag och inte heller för mäklarna i det företaget. Om ett mäklarföretag till exempel har tillhandahållit ett bristfälligt datasystem eller felaktiga avtalsmallar till ett annat mäklarföretags mäklare, kan det senare mäklarföretaget normalt inte undgå ansvar genom att hänvisa till att det har fått datasystemet eller avtalsmallarna från ett annat företag.

Bestämmelsen handlar om fastighetsmäklarföretagens ansvar för fastighetsmäklarnas verksamhet enligt denna lag. Bestämmelser om mäklarföretagens ansvar på penningtvättsområdet finns i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Andra stycket

Enligt stycket får fastighetsmäklarföretag inte vara part i uppdragsavtal om förmedling av fastigheter. Detta hänger samman med att det är fastighetsmäklaren som har ansvaret för utförandet av förmedlingsuppdraget. Av bestämmelsen framgår således motsatsvis att det endast är fastighetsmäklarna som kan ingå uppdragsavtal om förmedling enligt lagen (se även 1 kap. 2 § första stycket 1–3). Om ett fastighetsmäklarföretag kontaktas av någon för ett uppdrag, får företaget anvisa honom eller henne till en av sina fastighetsmäklare. Förmedlingsuppdraget gäller då mellan uppdragsgivaren och den fastighetsmäklare som åtar sig uppdraget (se även 4 §).

Tredje stycket

I stycket upplyses om att ytterligare bestämmelser om skyldigheter för fastighetsmäklarföretag finns i 6, 9 och 11 §§. Dessa paragrafer innehåller förbud mot köp i anslutning till förmedlingsuppdraget, mot förtroende-rubbande verksamhet och mot att uppträda som ombud.

Avtalet med uppdragsgivaren

3 § Uppdragsavtalet ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna. Fastighetsmäklaren får inte åberopa ett avtalsvillkor som inte har tagits in i uppdragsavtalet eller på annat sätt har avtalats skriftligen. Detta gäller dock inte överenskommelser om ändring av fastighetens pris och andra villkor för överlåtelsen eller upplåtelsen.

Om uppdraget är förenat med ensamrätt, får tiden för ensamrätten bestämmas till högst tre månader åt gången. En överenskommelse om förlängning av ensamrätten får träffas tidigast en månad innan ensamrätten ska upphöra att gälla.

Om fastighetsmäklaren har frånträtt uppdragsavtalet muntligen, ska mäklaren snarast också skriftligen underrätta uppdragsgivaren om frånträddandet. Om uppdragsgivaren har frånträtt avtalet, ska mäklaren snarast skriftligen bekräfta frånträddandet.

Paragrafen innehåller bestämmelser om uppdragsavtalet mellan fastighetsmäklaren och hans eller hennes uppdragsgivare. Paragrafen motsvarar 9 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

Första stycket reglerar hur uppdragsavtal ska ingås. Förarbetena till motsvarande bestämmelser i äldre lagar finns i prop. 1994/95:14 s. 74 och 75 och 2010/11:15 s. 50.

I andra stycket finns regler om ensamrätt till uppdraget. Förarbetena till motsvarande bestämmelser i äldre lagar finns i prop. 1983/84:16 s. 47, 1994/95:14 s. 75 och 2010/11:15 s. 50.

I tredje stycket finns regler som gäller för mäklaren i samband med att uppdragsavtalet frånträds. Förarbetena till motsvarande bestämmelser i 2011 års lag finns i prop. 2010/11:15 s. 50. En skillnad i förhållande till hittillsvarande reglering är att bestämmelsen anger vad som gäller om fastighetsmäklaren har "frånträtt" uppdragsavtalet. Det uttrycket används vanligen när det är fråga om ett uppdragsavtal som i praktiken har en begränsad varaktighet. Någon skillnad i sak är inte avsedd.

I 5 § finns en regel om att uppdragsavtal kan undertecknas med en elektronisk underskrift.

Handpenning och deposition av mottagna tillgångar

4 § Om fastighetsmäklaren har tagit emot en handpenning, ska han eller hon snarast överlämna den till säljaren. Detta gäller dock inte om något annat har överenskommit i ett depositionsavtal.

Pengar och andra tillgångar som mäklaren får hand om för någon annans räkning ska hållas skilda från egna tillgångar.

Ett depositionsavtal ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna.

I paragrafen regleras frågor om fastighetsmäklarens mottagande av pengar och andra tillgångar och om upprättande av depositionsavtal. Paragrafen motsvarar 10 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

Förarbetena till motsvarande bestämmelser i äldre lagar finns i prop. 1983/84:16 s. 37, 1994/95:14 s. 75 och 76 och 2010/11:15 s. 51.

I 5 § finns en regel om att depositionsavtal kan undertecknas med en elektronisk underskrift.

Elektronisk underskrift av uppdragsavtal och depositionsavtal

5 § Uppdragsavtalet och depositionsavtalet får undertecknas med en sådan avancerad elektronisk underskrift som avses i artikel 3 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014 av den 23 juli 2014 om elektronisk identifiering och betrodda tjänster för elektroniska transaktioner på den inre marknaden och om upphävande av direktiv 1999/93/EG, i den ursprungliga lydelsen.

Paragrafen innehåller en bestämmelse om möjligheten att underteckna uppdragsavtal och depositionsavtal elektroniskt. Den saknar motsvarighet i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 9.2.

Av paragrafen framgår att uppdragsavtal och depositionsavtal får undertecknas elektroniskt. Undertecknande måste då ske med en avancerad elektronisk underskrift enligt EU-förordningen om elektronisk identifiering. Det ställs höga krav på avancerade elektroniska underskrifter i fråga om säkerhet och kryptering. De e-legitimationer som hittills använts i Sverige anses uppfylla kraven på en avancerad elektronisk underskrift (jfr prop. 2015/16:125 s. 209).

Paragrafens hänvisning till EU-förordningen är statisk och avser förordningen i dess ursprungliga lydelse. Framtida ändringar omfattas därför inte automatiskt.

Förbud mot köp i anslutning till förmedlingsuppdraget

6 § En fastighetsmäklare får inte köpa en fastighet i anslutning till ett uppdrag att förmedla den. Om fastighetsmäklaren bedriver verksamhet i ett fastighetsmäklar-företag, får inte heller mäklar-företaget köpa fastigheten i anslutning till förmedlingsuppdraget.

Paragrafen innehåller ett förbud för fastighetsmäklare och fastighetsmäklar-företag att träda in som köpare i anslutning till ett förmedlingsuppdrag. Paragrafen motsvarar delvis 11 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 5.1 och 9.2.

Det framgår av *första meningen* i paragrafen att en fastighetsmäklare inte själv får köpa en fastighet i anslutning till ett uppdrag som mäklaren har att förmedla fastigheten. Bestämmelsen innebär för det första ett förbud för mäklaren att köpa en fastighet som han eller hon har i uppdrag att förmedla. Förbudet är ovillkorligt. Om en fastighetsmäklare innan han eller hon åtar sig förmedlingsuppdraget inser att fastigheten är av intresse att köpa för egen räkning, måste mäklaren avstå från förmedlingsuppdraget. Ett sådant avstående bör ske omedelbart och med uppgivande av skälen för det. Fastighetsmäklaren bör i den situationen inte lämna några råd eller synpunkter med avseende på fastigheten och inte heller diskutera några tänkbara villkor för en överlåtelse. Han eller hon är sedan uppdraget avböjts oförhindrad att själv köpa fastigheten.

Förbudet gäller även köp av fastigheter som mäklaren har haft i uppdrag att förmedla, men där uppdraget har upphört. Mäklaren kan alltså inte avträda från uppdraget för att köpa fastigheten. Förbudet gäller dock endast i anslutning till förmedlingsuppdraget. Detta innebär att förbudet bara gäller en viss tid efter att förmedlingsuppdraget har upphört. När den tiden har förflutit, kan fastighetsmäklaren köpa fastigheten. Bestämmelsen tar inte sikte på den situationen att fastigheten överläts till någon annan som bjuder ut den till försäljning. Då är fastighetsmäklaren alltså oförhindrad att köpa fastigheten.

Förbudet gäller även för fastighetsmäklar-företag, vilket framgår av den *andra meningen* i paragrafen. Det innebär att ett fastighetsmäklar-företag, som fastighetsmäklaren bedriver verksamhet i, inte heller får köpa fastigheten i anslutning till förmedlingsuppdraget.

7 § En fastighetsmäklare får inte förmedla en fastighet till eller från en annan fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i samma fastighetsmäklar företag eller i ett fastighetsmäklar företag som har en nära anknytning till det förstnämnda fastighetsmäklar företaget.

Fastighetsmäklaren får inte heller förmedla en fastighet till eller från

1. sin make eller sambo,
2. sitt syskon eller sin släkting i rätt upp- eller nedstigande led,
3. någon som mäklaren är besvägrad med i rätt upp- eller nedstigande led eller på sådant sätt att den ena är gift med den andras syskon,
4. någon annan närstående som avses i 4 kap. 3 § konkurslagen (1987:672), eller
5. någon som fastighetsmäklaren på något annat sätt har en nära anknytning till.

Om någon som fastighetsmäklaren enligt första eller andra stycket är förbjuden att förmedla till förvärvar en fastighet som fastighetsmäklaren före förvärvet har haft i uppdrag att förmedla, ska mäklaren genast anmäla förvärvet till Fastighetsmäklarinspektionen.

Paragrafen, som utformas med beaktande av *Lagrådets* synpunkter, innehåller förbud för fastighetsmäklare att förmedla en fastighet i vissa fall. Den innehåller också en regel om anmälningsskyldighet vid vissa förvärv. Paragrafen motsvarar delvis 12 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 5.1 och 9.2.

Enligt *första stycket* får en fastighetsmäklare inte förmedla en fastighet till eller från en annan fastighetsmäklare om mäklarna bedriver verksamhet i samma fastighetsmäklar företag. Det krävs inte att var och en av fastighetsmäklarna bedriver all sin verksamhet i samma företag. Det räcker att var och en av dem bedriver någon del av sin verksamhet i samma företag. Det är vanligt att fastighetsmäklarna är anställda och verksamma i samma företag. Det är dock inte en förutsättning att de är anställda i företaget. De kan t.ex. bedriva verksamheten i företaget enligt en överenskommelse med företaget.

Av stycket framgår det även att en fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i ett fastighetsmäklar företag inte får förmedla en fastighet till eller från en annan fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i ett annat fastighetsmäklar företag, om det företaget har en nära anknytning till det fastighetsmäklar företag som den förmedlande fastighetsmäklaren bedriver verksamhet i. Bestämmelsen omfattar alltså inte förmedling till eller från alla andra företags fastighetsmäklare. Det krävs att det finns en nära anknytning mellan företagen.

En sådan anknytning kan t.ex. föreligga om de berörda företagen bedriver verksamhet under samma varumärke. Det måste dock även i dessa fall göras en bedömning av om det finns en tillräckligt nära anknytning mellan företagen. Om två fastighetsmäklar företag bedriver verksamhet i olika delar av landet och inte har någon särskild ekonomisk intressegemenskap, kan det finnas utrymme att bedöma att anknytningen inte är så nära att bestämmelsen blir tillämplig.

Det kan även finnas andra situationer där två företag får anses ha en nära anknytning. Det kan handla om att företagen har samma ägare eller på något annat sätt har en intressegemenskap.

I *andra stycket punkterna 1–4* anges att en fastighetsmäklare inte får förmedla en fastighet till eller från personer som är närstående till mäklaren. Förarbetena till motsvarande bestämmelser i äldre lagar finns i prop.

1994/95:14 s. 77–79 och 2010/11:15 s. 52. I *punkt 5* i samma stycke finns ett förbud mot förmedling till eller från den som fastighetsmäklaren på något annat sätt har en nära anknytning till. Det kan handla om att det finns en ekonomisk intressegemenskap med den andra personen utan att den personen är närstående enligt punkt 4 eller om att det finns någon annan intressegemenskap. Så kan vara fallet med någon som fastighetsmäklaren är i kontorsgemenskap med eller som fastighetsmäklaren driver verksamhet gemensamt med i ett enkelt bolag.

Av *tredje stycket* framgår att en fastighetsmäklare genast ska anmäla ett förvärv till Fastighetsmäklarinspektionen, om någon som avses i första eller andra stycket förvärvar en fastighet som fastighetsmäklaren före förvärvet har haft i uppdrag att förmedla. Det krävs för att anmälningsskyldighet ska föreligga att fastighetsmäklaren och uppdragsgivaren har haft ett uppdragsavtal. Bestämmelsen tar sikte på den situationen att fastighetsmäklaren avslutar ett uppdrag av det skälet att någon som avses i första eller andra stycket avser att förvärva fastigheten. Anmälningsskyldigheten gäller därför under en relativt begränsad tidsrymd. Att anmälan ska ske genast innebär att fastighetsmäklaren bara kan vänta ett par arbetsdagar med att göra en anmälan.

Förbud mot handel med fastigheter

8 § En fastighetsmäklare får inte bedriva handel med fastigheter.

Paragrafen innehåller ett förbud för fastighetsmäklare att handla med fastigheter. Den motsvarar 13 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

Förarbetena till motsvarande bestämmelse i äldre lagar finns i prop. 1994/95:14 s. 79 och 80 och 2010/11:15 s. 52.

Förbud mot förtroenderubbande verksamhet

9 § En fastighetsmäklare får inte ägna sig åt verksamhet som kan rubba förtroendet för honom eller henne som mäklare. Ett fastighetsmäklarföretag får inte ägna sig åt verksamhet som kan rubba förtroendet för de fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i mäklarföretaget.

Vid bedömningen av om en verksamhet är förtroenderubbande ska beaktas verksamhetens art och omfattning, ersättningens storlek och omständigheterna i övrigt.

Fastighetsmäklaren ska tydligt upplysa tilltänkta säljare och köpare om verksamheten och de omständigheter som kan vara av betydelse för om den är förtroenderubbande. Upplysningen ska lämnas till uppdragsgivaren innan uppdragsavtalet ingås och i övrigt snarast.

Paragrafen, som utformas i enlighet med *Lagrådets* synpunkter, innehåller ett förbud mot att bedriva förtroenderubbande verksamhet. Den motsvarar delvis 14 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 5.1 och 9.2.

Första stycket

I *första meningen* finns ett förbud för fastighetsmäklare att bedriva verksamhet som kan rubba förtroendet för honom eller henne som mäklare. Det innebär att en fastighetsmäklare inte i samband med sin förmedlingsverksamhet får bedriva någon verksamhet som kan ge anledning till miss-

Prop. 2020/21:119 tanke om att han eller hon skulle kunna påverkas av ovidkommande hänsyn till nackdel för en köpare eller säljare vid fullgörande av förmedlingsuppdraget. Bedömningen utgår från om verksamheten typiskt sett kan rubba förtroendet för mäklaren. Det behöver alltså inte i det enskilda fallet stå klart att verksamheten innebär en nackdel för köparen eller säljaren (jfr rättsfallet RÅ 2008 ref. 63).

I *andra meningen* finns ett förbud för fastighetsmäklarföretag att bedriva verksamhet som kan rubba förtroendet för de fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i företaget. Liksom för fastighetsmäklare är utgångspunkten att ett fastighetsmäklarföretag inte får ägna sig åt verksamhet som kan ge anledning till misstanke om att de fastighetsmäklare som är verksamma i företaget skulle kunna påverkas av ovidkommande hänsyn till nackdel för köpare eller säljare.

Ett fastighetsmäklarföretag får inte självt bedriva förmedling. Förbudet mot förtroenderubbande verksamhet tar därför inte sikte på omständigheter kring förmedlingsuppdraget i sig.

Andra stycket

Enligt stycket ska vid bedömningen av om en verksamhet är förtroenderubbande beaktas verksamhetens art och omfattning, ersättningens storlek och omständigheterna i övrigt. Verksamhetens art kan vara sådan att fastighetsmäklaren måste tillgodose även andra intressen än uppdragsgivarens och dennes motparts. Att mäklaren förmedlar lägenheter i den bostadsrättsförening som mäklaren är medlem i är t.ex. förtroenderubbande (jfr rättsfallet RÅ 2008 ref. 63). Ett annat exempel är att mäklaren är agent för en husfabrikant och att mäklaren i samband med förmedling av överlåtelse av en obebyggd tomt har ett ekonomiskt intresse av att förmå köparen att köpa en byggnad till tomten från husfabrikanten. På motsvarande sätt kan förtroendet rubbas om mäklaren har uppdrag av en bank eller ett försäkringsföretag att mot ersättning förmedla lån respektive försäkringar. Om ett fastighetsmäklarföretag har ett samarbete med t.ex. ett kreditinstitut eller ett försäkringsföretag, betyder det däremot inte i sig att det är fråga om en verksamhet som är förtroenderubbande för de fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i företaget. Sådana samarbetsformer torde inte vara ovanliga. I 10 § finns en särskild upplysningsskyldighet om sådana samarbeten.

En verksamhet som över huvud taget inte har någon inverkan på förmedlingsuppdraget torde som utgångspunkt inte vara av sådan art att den anses utgöra förtroenderubbande verksamhet. Ett exempel på sådan verksamhet är om en fastighetsmäklare vid sidan av sin förmedlingsverksamhet undervisar i något fastighetsmäklarrelaterat ämne vid ett universitet eller en högskola. Av betydelse är vidare vilken omfattning som verksamheten har. Om verksamheten har en viss omfattning, finns det oftare förutsättning att bedöma den som förtroenderubbande än om den är mer begränsad. När verksamheten över huvud taget inte är av sådan art att den av det skälet är förtroenderubbande, kan den normalt sett bedrivas i större omfattning utan att betraktas som förtroenderubbande.

En annan omständighet som ska beaktas vid bedömningen är ersättningens storlek. Som utgångspunkt är verksamheten inte förtroenderubbande om ersättningen är mycket begränsad. Om ersättningen däremot är

större än så, är det normalt sett fråga om förtroenderubbande verksamhet. Om verksamhetens art är sådan att den över huvud taget inte har någon inverkan på förmedlingsuppdraget, medför ersättningen – oavsett storlek – som regel inte att verksamheten blir förtroenderubbande.

Det saknar i princip betydelse vilken proportion ersättningen har i förhållande till mäklarens provision eller till priset på fastigheten. Inte heller verksamhetens totala omsättning är avgörande för bedömningen. Det är inte möjligt att ange en exakt gräns för när ersättningen är så begränsad att den inte är förtroenderubbande. Avsikten är att mäklaren ska kunna ta emot ersättningen i den utsträckning som denna inte typiskt sett ger mäklaren ett motiv att ta ovidkommande hänsyn i samband med uppdraget. En ersättning till mäklaren som överstiger några tusen kronor är knappast så begränsad att verksamheten inte är förtroenderubbande. Det spelar ingen roll i vilken form ersättningen lämnas. Inte bara kontant betalning utan även rabatter och andra förmånliga villkor räknas som ersättning i bestämmelsens mening. Andra exempel är marknadsföringsstöd, såsom att mäklaren får marknadsföra sina förmedlingsobjekt på en banks bekostnad, och bonusresor.

Vid bedömningen av om en ersättning till ett mäklarföretag är förtroenderubbande får ersättningen sättas i relation till antalet mäklare i företaget. Detta innebär i praktiken att ersättningsgränsen ofta torde kunna ligga högre i fråga om ett företag med många mäklare än ett företag med få mäklare.

Det är inte ett krav att fastighetsmäklaren mottar ekonomisk ersättning för att verksamheten ska bedömas vara förtroenderubbande. Den kan ändå vara förtroenderubbande på grund av verksamhetens art och omfattning. Även andra omständigheter som ger anledning till misstanke om att mäklaren skulle kunna ta ovidkommande hänsyn kan beaktas enligt stycket.

Tredje stycket

Första meningen i stycket innehåller ett krav på att fastighetsmäklaren tydligt ska upplysa tilltänkta säljare och köpare (inklusive den som ska bli uppdragsgivare) om verksamheten och de omständigheter som kan vara av betydelse för om den är förtroenderubbande.

Upplysningarna ska lämnas till tilltänkta köpare och säljare. Med tilltänkt köpare avses en person som överväger att lägga ett bud på objektet.

I kravet på upplysning om verksamheten ligger att mäklaren ska informera om vem som är mäklarens eller mäklarföretagets samarbetspartner eller uppdragsgivare. Det kan t.ex. vara en bank, ett försäkringsbolag eller ett byggföretag som mäklaren eller mäklarföretaget har träffat avtal med, men det kan också vara det företag som mäklaren är anställd eller delägare i.

Mäklaren ska också upplysa om de andra omständigheter som anges i andra stycket och som kan vara av betydelse för om verksamheten är förtroenderubbande. Det är alltså – utöver verksamhetens art och omfattning – fråga om ersättningens storlek och övriga omständigheter. Mäklaren ska alltså upplysa bl.a. om vilken ersättning han eller hon, eller mäklarföretaget, får. Detta omfattar inte bara fast ersättning, utan tar också sikte på ersättning som mäklaren kan komma att få från sidoverksamhet i samband med ett enskilt förmedlingsuppdrag. Mäklaren ska redovisa så

Prop. 2020/21:119 mycket i förhållande till parterna att de kan bedöma mäklarens ekonomiska motiv att bedriva verksamheten.

Enligt *andra meningen* ska upplysningen lämnas till uppdragsgivaren innan uppdragsavtalet ingås och i övrigt snarast. Förarbetena till motsvarande bestämmelse i 2011 års lag finns i prop. 2010/11:15 s. 54.

Ansvar för att informera köpare och säljare ligger på fastighetsmäklaren. För att han eller hon ska kunna fullgöra sin skyldighet förutsätts det att fastighetsmäklarföretaget informerar sina fastighetsmäklare om sådana ersättningar som företaget tar emot.

10 § Om ett kreditinstitut eller ett försäkringsföretag har ett kvalificerat innehav i det fastighetsmäklarföretag som fastighetsmäklaren bedriver verksamhet i, ska fastighetsmäklaren upplysa tilltänkta säljare och köpare om detta på det sätt som anges i 9 § tredje stycket.

Paragrafen behandlar fastighetsmäklarens skyldighet att informera om att ett kreditinstitut eller försäkringsföretag har ett kvalificerat innehav i fastighetsmäklarföretaget. Den saknar motsvarighet i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 9.2.

I paragrafen finns en regel om informationsplikt i vissa fall när ett kreditinstitut eller ett försäkringsföretag har ägande i ett fastighetsmäklarföretag. Om kreditinstitutet eller försäkringsföretaget har ett kvalificerat innehav i det företag som mäklaren bedriver verksamhet i, framgår av paragrafen att en fastighetsmäklare särskilt ska informera tilltänkta säljare och köpare om detta. Informationen ska lämnas på det sätt som anges i 9 § tredje stycket (se kommentaren till bestämmelsen i den paragrafen).

Förbud mot att uppträda som ombud

11 § En fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag får inte som ombud företräda säljare gentemot köpare eller köpare gentemot säljare. Mäklaren får dock åta sig begränsade uppgifter.

Paragrafen innehåller ett förbud för fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag att företräda någon av parterna som ombud i förhållande till den andra parten. Den motsvarar delvis 15 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 5.1 och 9.2.

Förbudet gäller ombudsuppdrag där mäklaren eller mäklarföretaget får fria händer av den ena parten att företräda denna mot den andra parten.

Som framgår av paragrafen är det dock tillåtet för en fastighetsmäklare att åta sig begränsade uppgifter. Detta undantag gäller inte för fastighetsmäklarföretag. Förarbetena till motsvarande bestämmelse i äldre lagar finns i prop. 1994/95:14 s. 80 och 2010/11:15 s. 55.

Rådgivnings- och upplysningsskyldighet

12 § Fastighetsmäklaren ska, i den utsträckning som god fastighetsmäklarsed kräver det, ge tilltänkta köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren ska i förväg upplysa tilltänkta köpare om hur säljaren avser att genomföra försäljningen.

Fastighetsmäklaren ska verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för en köpare. Mäklaren ska

skriftligen upplysa en köpare om det ansvar som köparen har för att undersöka fastigheten och ska verka för att han eller hon före köpet gör eller låter göra en sådan undersökning.

Om mäklaren har iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka något om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare, ska mäklaren särskilt upplysa honom eller henne om detta.

Paragrafen innehåller bestämmelser om fastighetsmäklarens allmänna rådgivnings- och upplysningsskyldighet mot köpare och säljare. Den motsvarar 16 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

Förarbetena till motsvarande bestämmelser i äldre lagar finns i prop. 1983/84:16 s. 37, 38, 56, 57 och 66, 1994/95:14 s. 79 och 80 och 2010/11:15 s. 55–57.

Kontroll av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden

13 § Fastighetsmäklaren ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den. Mäklaren ska också kontrollera om fastigheten har del i en eller flera gemensamhetsanläggningar.

Om det är fråga om en bostadsrätt, ska mäklaren i stället för det som föreskrivs i första stycket kontrollera vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten och om den är pantsatt.

Paragrafen reglerar fastighetsmäklarens skyldighet att kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vissa andra för överlåtelsen centrala förhållanden. Den motsvarar 17 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

Första stycket gäller all egendom som anges i 1 kap. 2 § första stycket 1 (se även 1 kap. 3 § första stycket), med undantag för bostadsrätter. För dessa gäller i stället *andra stycket*. Förarbetena till motsvarande bestämmelser i äldre lagar finns i prop. 1983/84:16 s. 39, 57 och 66, 1994/95:14 s. 81 och 2010/11:15 s. 57.

Tillhandahållande av objektsbeskrivning och andra handlingar

14 § Fastighetsmäklaren ska tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beskrivning av fastigheten (objektsbeskrivning).

Objektsbeskrivningen ska innehålla uppgifter om

1. fastighetens beteckning, taxeringsvärde, areal och driftskostnader,
2. vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar fastigheten,
3. gemensamhetsanläggningar, och
4. byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt.

Paragrafen handlar om fastighetsmäklarens skyldighet att tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en objektsbeskrivning. Den motsvarar 18 § första och andra styckena i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 5.1 och 9.2.

Ett tillhandahållande enligt *första stycket* kan ske genom att objektsbeskrivningen i form av en handling i pappersform överlämnas vid en visning. Objektsbeskrivningen kan också tillhandahållas genom att den skickas med e-post. Kravet kan också vara uppfyllt om mäklaren hänvisar till

Prop. 2020/21:119 att den finns på en webbplats, under förutsättning att mäklaren kontrollerar att den tilltänkta köparen har laddat ner objektsbeskrivningen (jfr Fastighetsmäklarinspektionens disciplinnämnds beslut FMI 4.2-1764-14). Handlingarna ska enligt god fastighetsmäklarsed som utgångspunkt lämnas i god tid före kontraktsskrivningen (jfr t.ex. rättsfallet RÅ 2006 ref. 53). Det är alltså normalt inte tillräckligt att fastighetsmäklaren överlämnar handlingarna en mycket kort tid före, eller vid, kontraktsskrivningen. Det är exempelvis inte tillräckligt att endast tillhandahålla objektsbeskrivningen genom att ta in den som bilaga till kontraktet och presentera den vid kontraktsskrivningen. Samtidigt förekommer situationer där det inte går att tillhandahålla objektsbeskrivningen i god tid före kontraktsskrivningen, eftersom parterna vill träffa avtal snabbt. I sådana fall ska fastighetsmäklaren se till att köparen får handlingen så snart det är möjligt. Det ska givetvis alltid ske före undertecknandet.

Bestämmelsen gäller när den tilltänkta köparen är konsument. Med tilltänkt köpare avses en person som överväger att lägga ett bud på objektet. Vad som avses med konsument framgår av 1 kap. 2 § första stycket 4.

Vilka uppgifter som objektsbeskrivningen ska innehålla framgår av *andra stycket*. Vad objektsbeskrivningen ska innehålla när det förmedlade objektet är en bostadsrätt framgår dock av 15 §.

Förarbetena till motsvarande bestämmelser i äldre lagar finns i prop. 1983/84:16 s. 39–41, 57, 58, 67 och 68, 1994/95:14 s. 81 och 2010/11:15 s. 58 och 59.

Att paragrafen inte tillämpas vid förmedling av arrenderätt eller hyresrätt framgår av 1 kap. 3 § andra stycket.

15 § Om förmedlingen avser en bostadsrätt, ska objektsbeskrivningen i stället för det som föreskrivs i 14 § andra stycket innehålla uppgifter om

1. bostadsrättsföreningens namn,
2. pantsättning av bostadsrätten,
3. andelstal,
4. upplåten mark,
5. lägenhetens nummer, storlek och årsavgift och beslutade ändringar av årsavgiften, och
6. driftskostnader.

Fastighetsmäklaren ska även tillhandahålla den senast tillgängliga årsredovisningen för bostadsrättsföreningen och föreningens registrerade stadgar. Om det inte finns någon årsredovisning, ska mäklaren i stället tillhandahålla föreningens ekonomiska plan.

Paragrafen handlar om vad objektsbeskrivningen ska innehålla ifall det förmedlade objektet är en bostadsrätt och den tilltänkta köparen är en konsument. Den motsvarar 18 § tredje stycket i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 5.1 och 9.2.

I paragrafen finns särskilda bestämmelser om vilka uppgifter mäklaren ska ange i en objektsbeskrivning vid förmedling av en bostadsrätt när en tilltänkt köpare är konsument. Bestämmelserna i 14 § andra stycket är alltså inte tillämpliga vid förmedling av en bostadsrätt. Med tilltänkt köpare avses en person som överväger att lägga ett bud på objektet.

Förarbetena till motsvarande bestämmelser i äldre lagar finns i prop. 1983/84:16 s. 39–41, 57, 58, 66 och 67, 1994/95:14 s. 81 och 2010/11:15 s. 59 och 60.

Att paragrafen inte tillämpas vid förmedling av arrenderätt eller hyresrätt framgår av 1 kap. 3 § andra stycket.

16 § Fastighetsmäklaren ska erbjuda en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beräkning av boendekostnaderna.

Paragrafen reglerar fastighetsmäklarens skyldighet att erbjuda en beräkning av boendekostnaderna när en tilltänkt köpare är konsument. Den motsvarar 18 § fjärde stycket i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 5.1 och 9.2.

Förarbetena till motsvarande bestämmelse i äldre lagar finns i prop. 1983/84:16 s. 39–41, 57, 58, 66 och 67, 1994/95:14 s. 81 och 2010/11:15 s. 60.

Att paragrafen inte tillämpas vid förmedling av arrenderätt eller hyresrätt framgår av 1 kap. 3 § andra stycket.

Upplysning om förfoganderätt

17 § Innan en fastighet överläts ska fastighetsmäklaren upplysa köparen om vem som har rätt att förfoga över fastigheten.

Paragrafen innehåller en skyldighet för mäklaren att upplysa köparen om vem som har rätt att förfoga över fastigheten. Den motsvarar 19 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

Förarbetena till motsvarande bestämmelse i äldre lagar finns i prop. 1983/84:16 s. 38–40, 57, 58 och 66, 1994/95:14 s. 81 och 2010/11:15 s. 60.

Journal och budgivningslista

18 § Fastighetsmäklaren ska föra anteckningar över förmedlingsuppdraget (journal). Mäklaren ska också upprätta en förteckning över de anbud som lämnas på fastigheten med angivande av anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkt för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet (budgivningslista).

Fastighetsmäklaren ska överlämna journalen och budgivningslistan till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts. Om ett överlåtelseavtal ingås, ska även den som köpt eller sålt fastigheten få journalen och budgivningslistan när uppdraget slutförts.

Paragrafen innehåller bestämmelser om fastighetsmäklarens skyldighet att föra journal, upprätta en budgivningslista och överlämna dokumentationen till säljaren respektive köparen. Den motsvarar 20 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 5.1 och 9.2.

I *första stycket första meningen* anges att en mäklare ska föra anteckningar över förmedlingsuppdraget. De som har ett intresse av att veta vilka åtgärder mäklaren har vidtagit, främst säljare och köpare men också Fastighetsmäklarinspektionen, ska kunna få dokumentation över uppdraget.

Det är förmedlingsuppdraget som ska dokumenteras. Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (se 12 §), kontrollen av förfoganderätts- och

Prop. 2020/21:119 inskrivningsförhållanden (se 13 §) samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning och andra handlingar (se 14–16 §§).

Av *första stycket andra meningen* framgår att fastighetsmäklaren också är skyldig att upprätta en särskild förteckning över de anbud som lämnas på fastigheten, dvs. en budgivningslista. Mäklaren ska i förteckningen ange anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkt för när anbudet lämnades samt eventuella villkor för anbudet. Med anbudsgivare avses i denna paragraf den som framför anbudet till mäklaren. Om ett ombud anlitas för att lämna anbud, är det alltså tillräckligt att ange ombudets namn. Som kontaktuppgift kan antecknas telefonnumret till anbudsgivaren. Praktiskt viktiga exempel på villkor för anbudet är förbehåll om finansiering eller besiktning. Även så kallade skambud ska anges i budgivningslistan (se rättsfallet HFD 2016 ref. 2).

I bestämmelsen sägs inget om på vilket sätt anteckningarna ska föras. Normalt för mäklare datoriserade journaler, men bestämmelsen hindrar inte att anteckningarna förs för hand.

Enligt *andra stycket* är mäklaren skyldig att lämna över journalen och budgivningslistan till uppdragsgivaren. Detta ska ske i samband med att uppdraget avslutas. Normalt avslutas uppdraget vid tillträdet till fastigheten, men det kan naturligtvis ske tidigare.

Om ett överlåtelse- eller upplåtelseavtal ingås (jfr 1 kap. 3 § tredje stycket), ska även köparen (motparten) få dokumentationen.

Det ligger i mäklarens intresse att så långt som möjligt säkerställa att köparen och säljaren är överens med mäklaren om innehållet i dokumentationen. Det kan därför vara lämpligt att mäklaren, när förmedlingsuppdraget slutförts och dokumentationen färdigställts, låter dem läsa igenom och skriva under den. Detta kan ha betydelse om tvist uppkommer.

Av 4 kap. 2 § första stycket framgår att Fastighetsmäklarinspektionen får förelägga en registrerad fastighetsmäklare att ge tillgång till dokumentationen.

Förvaring av handlingar som hör till verksamheten

19 § Om en fastighetsmäklare bedriver verksamhet i ett fastighetsmäklarföretag, ska mäklaren hos mäklarföretaget förvara kopior av de handlingar som hör till verksamheten.

Paragrafen handlar om skyldigheten för fastighetsmäklare att förvara vissa handlingar hos det fastighetsmäklarföretag som han eller hon bedriver verksamhet i. Den saknar motsvarighet i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 9.2.

En fastighetsmäklare är skyldig att bevara alla handlingar som Fastighetsmäklarinspektionen behöver för sin tillsynsverksamhet (jfr 4 kap. 2 § första stycket). Enligt förevarande paragraf är fastighetsmäklaren skyldig att bevara kopior av sådana handlingar hos det företag som han eller hon bedriver verksamhet i. Det rör exempelvis journalen och budgivningslistan (18 §). Förvaringsskyldigheten gäller även objektsbeskrivning och de andra handlingar som anges i 14 §, 15 § andra stycket och 16 §. Om objektsbeskrivningen eller annan dokumentation ändras, ska såväl den ursprungliga versionen som senare versioner sparas.

Att handlingarna förvaras hos ett fastighetsmäklarföretag innebär att Fastighetsmäklarinspektionen kan förelägga mäklarföretaget att ge inspektionen tillgång till handlingarna (4 kap. 2 § första stycket).

Medverkan i samband med överlåtelsen

20 § Fastighetsmäklaren ska verka för att köparen och säljaren kommer överens i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Mäklaren ska hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen, om inte annat har avtalats.

I paragrafen finns bestämmelser om en mäklares medverkan vid avtalslutet. Paragrafen motsvarar 21 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 5.1

Förarbetena till motsvarande bestämmelser i äldre lagar finns i prop. 1983/84:16 s. 41, 58 och 67, 1994/95:14 s. 81 och 82 och 2010/11:15 s. 61.

Upplysning om möjlig rätt till ersättning

21 § Om uppdragsavtalet upphör utan att fastigheten överlåtits, ska fastighetsmäklaren upplysa uppdragsgivaren om att en senare överlåtelse kan ge mäklaren rätt till ersättning.

Paragrafen innehåller en bestämmelse av innebörd att mäklaren – om uppdragsavtalet upphör utan att fastigheten överlåtits – ska upplysa sin uppdragsgivare om att mäklaren kan ha rätt till ersättning vid en senare överlåtelse av fastigheten. Paragrafen motsvarar 22 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

I förhållande till 2011 års lag förtydligas i paragrafen att upplysningskyldigheten gäller i förhållande till uppdragsgivaren, dvs. oavsett om denna är en säljare eller köpare.

Förarbetena till motsvarande bestämmelse i 2011 års lag finns i prop. 2010/11:15 s. 62.

Att paragrafen inte tillämpas vid förmedling av arrenderätt eller hyresrätt framgår av 1 kap. 3 § andra stycket.

Fastighetsmäklarens ersättning

22 § Fastighetsmäklarens ersättning beräknas efter viss procent på köpeskillingen (provision), om inte annat har avtalats.

I 12 kap. 65 a § första stycket jordabalken finns bestämmelser om ersättning vid förmedling av hyreslägenheter för bostadsändamål.

Paragrafen innehåller regler om fastighetsmäklarens ersättning. Den motsvarar 23 § första och femte styckena i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

Förarbetena till den bestämmelse som svarar mot *första stycket* finns i prop. 1983/84:16 s. 44, 45, 59–61, 67 och 68, 1994/95:14 s. 82 och 83 och 2010/11:15 s. 62. Att stycket inte tillämpas vid förmedling av arrenderätt eller hyresrätt framgår av 1 kap. 3 § andra stycket.

Förarbetena till bestämmelsen som svarar mot *andra stycket* finns i prop. 2010/11:15 s. 62.

23 § Fastighetsmäklaren har rätt till provision endast om avtalet om överlåtelse har träffats genom mäklarens förmedling mellan uppdragsgivaren och någon som har anvisats av mäklaren.

Har fastighetsmäklaren fått uppdraget med ensamrätt och ingås utan mäklarens förmedling avtal om överlåtelse inom den tid som ensamrätten gäller, har mäklaren rätt till provision som om avtalet förmedlats av honom eller henne.

Ska fastighetsmäklaren ersättas i form av provision, har mäklaren rätt till ersättning för utlägg endast om en särskild överenskommelse har träffats om detta.

Paragrafen innehåller regler om fastighetsmäklarens rätt till provision och ersättning för utlägg. Den motsvarar 23 § andra–fjärde styckena i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

Paragrafen gäller i de fall som det inte avtalats om annan ersättning än provision. Att paragrafen inte tillämpas vid förmedling av arrenderätt eller hyresrätt framgår av 1 kap. 3 § andra stycket.

Enligt *första* stycket gäller att fastighetsmäklaren har rätt till ersättning i form av provision endast om avtalet om överlåtelse har träffats genom mäklarens förmedling mellan uppdragsgivaren och någon som har anvisats av mäklaren. Förarbetena till motsvarande bestämmelse i äldre lagar finns i prop. 1983/84:16 s. 45, 46, 61, 67 och 68, 1994/95:14 s. 83 och 2010/11:15 s. 62. Se även rättsfallen NJA 1986 s. 146, NJA 1997 s. 374 och NJA 2015 s. 918; jfr även rättsfallet NJA 2010 s. 58.

Bestämmelsen i *andra stycket* behandlar konsekvenserna i ersättningshänseende av att mäklaren har fått ensamrätt att utföra förmedlingsuppdraget. Förarbetena till motsvarande bestämmelse i äldre lagar finns i prop. 1983/84:16 s. 46, 47, 61, 67 och 68, 1994/95:14 s. 83 och 2010/11:15 s. 62.

Bestämmelsen i *tredje stycket* reglerar förutsättningarna för mäklarens rätt till ersättning för utlägg. Förarbetena till motsvarande bestämmelse i äldre lagar finns i prop. 1983/84:16 s. 48, 1994/95:14 s. 83 och 2010/11:15 s. 62.

24 § Fastighetsmäklarens ersättning kan sättas ned om mäklaren vid uppdragets utförande har åsidosatt sina skyldigheter mot köparen eller säljaren. Detta gäller dock inte om åsidosättandet är av ringa betydelse.

Paragrafen reglerar förutsättningarna för att sätta ned fastighetsmäklarens ersättning. Den motsvarar 24 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

Förarbetena till motsvarande bestämmelser i äldre lagar finns i prop. 1983/84:16 s. 49, 61 och 68, 1994/95:14 s. 82 och 83 och 2010/11:15 s. 62.

Skadestånd

25 § Om fastighetsmäklaren uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina skyldigheter enligt 1, 3, 4 eller 6–21 §, ska mäklaren ersätta den skada som till följd av detta drabbar köparen eller säljaren. Om det är skäligt, kan skadeståndet sättas ned eller helt falla bort.

Om fastighetsmäklaren har betalat skadestånd till köparen på grund av skada som köparen har tillfogats genom att fastigheten avviker från vad köparen har haft anledning att räkna med, kan mäklaren kräva tillbaka skadeståndet från säljaren i

den utsträckning också säljaren är ansvarig för skadan och det inte är oskäligt att säljaren i sista hand får bära detta ansvar ensam. Prop. 2020/21:119

Paragrafen reglerar skadeståndsansvaret för fastighetsmäklare. Den motsvarar 25 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

Förarbetena till motsvarande bestämmelser i äldre lagar finns i prop. 1983/84:16 s. 42–44, 58, 59 och 67, 1994/95:14 s. 82 och 2010/11:15 s. 63.

Paragrafen reglerar endast fastighetsmäklares skadeståndsskyldighet. Något skadeståndsansvar för ett fastighetsmäklarföretag gäller alltså inte enligt denna lag. Frågan i vad mån ett fastighetsmäklarföretag kan göras skadeståndsskyldigt på någon annan grund, t.ex. principalansvar för en anställds brottsliga gärning, får prövas enligt allmänna regler.

26 § En köpare eller säljare som vill kräva skadestånd enligt 25 § ska underrätta fastighetsmäklaren om detta inom skälig tid efter det att han eller hon insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet. Om köparen eller säljaren inte underrättar mäklaren inom denna tid, faller rätten till skadestånd enligt denna lag bort.

Första stycket gäller inte om fastighetsmäklaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder.

Paragrafen innehåller bestämmelser om att den som vill kräva skadestånd av fastighetsmäklaren är skyldig att inom viss tid underrätta mäklaren om detta. Paragrafen motsvarar 26 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

Förarbetena till motsvarande bestämmelser i 2011 års lag finns i prop. 2010/11:15 s. 63 och 64.

Preskription

27 § I fråga om preskription tillämpas preskriptionslagen (1981:130).

Paragrafen innehåller en hänvisning till preskriptionslagen. Paragrafen motsvarar 27 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

Förarbetena till motsvarande bestämmelse i 2011 års lag finns i prop. 2010/11:15 s. 64.

4 kap. Tillsyn och straffansvar

Tillsynens omfattning

1 § Fastighetsmäklarinspektionen har tillsyn över de fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag som är registrerade enligt 2 kap. Genom tillsynen kontrolleras att den verksamhet som kräver registrering bedrivs enligt denna lag samt lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism och föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen.

Paragrafen anger att Fastighetsmäklarinspektionen är tillsynsmyndighet över registrerade fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag. Dess-

Prop. 2020/21:119 utom reglerar paragrafen tillsynens omfattning. Paragrafen motsvarar delvis 28 § första stycket i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 10.1.

Av paragrafen framgår att Fastighetsmäklarinspektionens tillsynsansvar gäller de fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag som är registrerade enligt 2 kap. Fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag som inte är registrerade står alltså inte under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen.

Genom tillsynen kontrolleras att den verksamhet som kräver registrering bedrivs enligt förevarande lag samt penningtvättslagen och föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen. Att tillsynen är begränsad till den verksamhet som kräver registrering har betydelse i den situationen att en registrerad fastighetsmäklare bedriver verksamhet som kräver registrering och verksamhet som i sig inte är registreringspliktig. I sådant fall omfattar tillsynen endast förmedlingsuppdrag som kräver registrering, men inte den förmedlingsverksamhet som inte i sig kräver registrering. Om exempelvis en fastighetsmäklare med fullständig registrering förmedlar en hyresrätt till en lokal med en månadshyra som understiger ett belopp motsvarande 10 000 euro omfattas inte denna del av hans eller hennes verksamhet av tillsyn (se 2 kap. 2 §).

Det är en central uppgift för inspektionen att se till att god fastighetsmäklarsed enligt 3 kap. iakttas av fastighetsmäklarna. Vidare ska inspektionen se till att fastighetsmäklarföretagen fullgör sina skyldigheter enligt lagen. Det handlar framför allt om att mäklarföretaget ska verka för att de fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i företaget följer god fastighetsmäklarsed (se 3 kap. 2 § första stycket). Vissa av reglerna om god fastighetsmäklarsed innebär skyldigheter även för mäklarföretagen. Så är fallet med förbudet mot köp i anslutning till förmedlingsuppdraget, förbudet mot förtroenderubbande verksamhet och förbudet mot att uppträda som ombud (se 3 kap. 6, 9 respektive 11 §). Tillsynen omfattar även att de som är registrerade uppfyller villkoren för registrering efter att registrering har skett (se 4 § första stycket 1 i förevarande kapitel).

Penningtvättstillsynen avser inte bara att skyldigheterna enligt penningtvättslagen uppfylls utan även att föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen följs. Fastighetsmäklarinspektionen utfärdar föreskrifter om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Av förslaget till ny lydelse av 1 kap. 2 § första stycket 13 penningtvättslagen framgår att den lagen gäller fysiska och juridiska personer som driver verksamhet som fastighetsmäklare eller fastighetsmäklarföretag med fullständig registrering eller med särskild registrering för hyresförmedling (se avsnitt 13.2). Fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag med registrering för hyresförmedling (2 kap. 5 § 1 i förevarande lag) omfattas alltså inte av penningtvättsregleringen.

Ett tillsynsärende kan inledas på flera sätt. Det är vanligast att Fastighetsmäklarinspektionen får in en anmälan från en enskild som har kritik mot hur en fastighetsmäklare har agerat under ett förmedlingsuppdrag. En anmälan kan då komma t.ex. från någon som har anlitat en fastighetsmäklare eller hans eller hennes motpart, från en organisation i fastighetsmäklarbranschen eller från det försäkringsbolag som har ställt ut en ansvarsförsäkring. En anmälan kan också komma från en annan myndighet som har upptäckt att mäklaren har agerat felaktigt. Som en följd av att föreva-

rande lag även gäller fastighetsmäklarföretag kan en anmälan också avse ett företag och den verksamhet som företaget bedriver.

Tillsynen är inte nödvändigtvis begränsad till vad som förs fram i anmälan utan Fastighetsmäklarinspektionen kan välja att låta tillsynen avse även andra delar av en fastighetsmäklares förmedlingsuppdrag eller andra delar av en fastighetsmäklares eller ett fastighetsmäklarföretags verksamhet.

Fastighetsmäklarinspektionen tar inte bara upp och utreder anmälningsärenden utan kan också ta egna initiativ för att undersöka förhållanden som kommer till dess kännedom på annat sätt. Uppslag till sådana initiativ kan fås exempelvis genom att ett fall har uppmärksamrats i massmedia eller genom en fastighetsmäklares eller ett fastighetsmäklarföretags annonsering.

Det står också inspektionen fritt att i tillsynsarbetet ta upp och utreda en fråga trots att det inte finns några misstankar mot någon speciell fastighetsmäklare eller något speciellt fastighetsmäklarföretag. Det kan t.ex. vara fråga om att inspektionen finner anledning att bland ett antal mäklare eller företag undersöka om det mer allmänt förekommer förhållanden som inspektionen har funnit skäl att ingripa mot i ett konkret fall. Fastighetsmäklarinspektionen kan då välja ut vilka som ska granskas och fokusera endast på den aktuella frågan (s.k. tematisk tillsyn). Syftet kan vara att utveckla praxis eller att följa upp om tidigare tillsynsinsatser har fått effekt.

Fastighetsmäklarinspektionen kan inhämta kunskaper från andra myndigheter och från annat håll, bl.a. branschorganisationer och andra som har kännedom om förhållanden i fastighetsmäklarbranschen eller på fastighetsmarknaden. I vilka fall det ska ske får avgöras av inspektionen i det enskilda fallet.

Inspektionens tillsyn kan leda till att åtgärder vidtas mot en registrerad fastighetsmäklare eller ett registrerat fastighetsmäklarföretag i enlighet med reglerna i förevarande kapitel. Det kan också komma i fråga att vidta åtgärder mot andra än den registrerade fastighetsmäklaren eller det registrerade fastighetsmäklarföretaget (se 5 § andra stycket och 7 §).

I 15 § finns särskilda bestämmelser om ingripande mot oregistrerade företag. I 18 § föreskrivs ett straffansvar om någon yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid mot det som föreskrivs i 2 kap. om fastighetsmäklares skyldighet att vara registrerad.

Genom paragrafen genomförs delvis artikel 48.1 och 48.4 i det fjärde penningtvättsdirektivet.

Uppgiftsskyldighet och platsundersökning

2 § Fastighetsmäklarinspektionen får förelägga en registrerad fastighetsmäklare eller ett registrerat fastighetsmäklarföretag att lämna de upplysningar och ge tillgång till de handlingar som behövs för tillsynen.

Fastighetsmäklarinspektionen får, när den anser att det är nödvändigt, genomföra en undersökning på plats hos en registrerad fastighetsmäklare eller ett registrerat fastighetsmäklarföretag.

Paragrafen innehåller bestämmelser om uppgiftsskyldighet och platsundersökning. Paragrafen motsvarar delvis 28 § andra och tredje styckena i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 10.2.

Paragrafen anger ett antal verktyg som Fastighetsmäklarinspektionen har till sitt förfogande när den bedriver tillsyn över registrerade fastighetsmäklare och registrerade fastighetsmäklarföretag. Paragrafen gäller oavsett om tillsynen avser att förevarande lag eller penningtvättsreglerna följs.

Av *första stycket* framgår att Fastighetsmäklarinspektionen får förelägga en registrerad fastighetsmäklare eller ett registrerat fastighetsmäklarföretag att lämna de upplysningar och ge tillgång till de handlingar som behövs för tillsynen. Mäklaren respektive mäklarföretaget måste ge tillgång till alla handlingar som kan vara av betydelse i det ärende som utreds. Det kan t.ex. vara fråga om uppdragsavtal, köpekontrakt och köpebrev, depositionsavtal, objektsbeskrivning, journal och budgivningslista. Inte bara handlingarna i enskilda förmedlingsuppdrag omfattas av bestämmelsen, utan även t.ex. bokföringshandlingar. Även mallar, riktlinjer och olika administrativa dokument som ett fastighetsmäklarföretag har tagit fram omfattas av bestämmelsen.

Enligt *andra stycket* får Fastighetsmäklarinspektionen – om den anser att det är nödvändigt – genomföra en undersökning på plats hos en registrerad fastighetsmäklare eller ett registrerat fastighetsmäklarföretag. Fastighetsmäklarinspektionen kan på platsen undersöka alla aspekter av mäklarens eller företagets verksamhet som inspektionen har tillsyn över. Som regel torde det främst vara fråga om att ta del av handlingar och studera rutiner på plats. Även information som lagras i elektronisk form omfattas av bestämmelsen. Det kan finnas situationer då det är mer ändamålsenligt att på plats granska hur it-systemet fungerar. Rätten att utföra platsundersökningar avser bara fastighetsmäklarens eller fastighetsmäklarföretagets kontorslokaler och liknande och omfattar alltså inte undersökningar av privatbostäder.

En allmän begränsning vid tillämpningen av paragrafen framgår av 5 § tredje stycket förvaltningslagen (2017:900). Enligt det stycket får myndigheten ingripa i ett enskilt intresse endast om åtgärden kan antas leda till det avsedda resultatet. Åtgärden får enligt samma stycke aldrig vara mer långtgående än vad som behövs och endast vidtas om det avsedda resultatet står i rimligt förhållande till de olägenheter som kan antas uppstå för den som åtgärden riktas mot.

Om en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag vägrar att följa ett föreläggande enligt första stycket, kan inspektionen med stöd av 4 § i förevarande kapitel återkalla fastighetsmäklarens eller fastighetsmäklarföretagets registrering eller meddela någon annan disciplinpåföljd. Det samma gäller om mäklaren eller mäklarföretaget inte medverkar vid en platsundersökning enligt andra stycket. Det finns dock inga regler som möjliggör för Fastighetsmäklarinspektionen att tvångsvis genomdriva en platsundersökning (t.ex. genom handräckning av Kronofogdemyndigheten).

Genom paragrafen genomförs artikel 48.1 a tredje stycket i det fjärde penningtvättsdirektivet.

Anmälningsskyldighet

3 § Om det har gjorts en ändring i ledningen i ett registrerat fastighetsmäklarföretag, ska mäklarföretaget snarast anmäla ändringen till Fastighetsmäklarinspektionen.

Om ett registrerat fastighetsmäklarföretag får kännedom om att en ändring har gjorts i den krets som har ett kvalificerat innehav i mäklarföretaget, ska mäklar-företaget snarast anmäla ändringen till Fastighetsmäklarinspektionen.

Paragrafen reglerar fastighetsmäklarföretagets skyldighet att anmäla ändringar i företagets ledning och ägarkrets till Fastighetsmäklarinspektionen. Paragrafen saknar motsvarighet i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 10.3.

Enligt 2 kap. 9 § 3 ställs vissa lämplighetskrav på personer som ingår i ett fastighetsmäklarföretags ledning och på vissa ägare för att ett mäklar-företag ska registreras. Fastighetsmäklarinspektionen ska fortlöpande göra en prövning av personerna i ledningen och ägarkretsen. Om någon i denna krets efter registrering inte längre uppfyller kraven kan inspektionen ingripa, se 5 § i förevarande kapitel. Genom anmälningsskyldigheten får inspektionen kännedom om att nya personer ingår i den krets som omfattas av lämplighetsprövningen.

Av *första stycket* framgår att om en ändring sker i ledningen i ett registrerat fastighetsmäklarföretag, ska mäklar-företaget snarast anmäla ändringen till Fastighetsmäklarinspektionen. Vilka som hör till fastighetsmäklar-företagets ledning framgår av 1 kap. 2 § andra stycket. Att anmälan ska ske snarast innebär att det ska ske så snart det är praktiskt möjligt.

I *andra stycket* anges att om ett registrerat fastighetsmäklarföretag får kännedom om att ändringar har skett i den krets som har ett kvalificerat innehav i mäklar-företaget, ska ändringen snarast anmälas till Fastighetsmäklarinspektionen. Vad som avses med ett kvalificerat innehav framgår av 1 kap. 2 § första stycket 5. Att anmälan ska ske snarast innebär att det ska ske så snart det är praktiskt möjligt efter att företaget fått kännedom om ändringen i ägarkretsen. Företaget ska anses ha fått sådan kännedom när någon i företagets ledning får vetskap om ändringen.

Om ett fastighetsmäklarföretag inte fullgör sin anmälningsskyldighet enligt paragrafen, kan Fastighetsmäklarinspektionen besluta om disciplin-påföljd enligt 4 §.

Disciplinpåföljder och andra åtgärder

4 § Fastighetsmäklarinspektionen ska återkalla registreringen för en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklar-företag som

1. inte längre uppfyller villkoren för registrering i 2 kap. 8 § 2–6 respektive 9 § 2 eller 4,
2. trots påminnelse inte betalar årlig avgift,
3. handlar i strid mot sina skyldigheter enligt denna lag, eller
4. överträder en bestämmelse i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism eller föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen.

Om det kan anses tillräckligt, får Fastighetsmäklarinspektionen i stället för att återkalla registreringen ge en varning eller erinran eller, vid en överträdelse enligt första stycket 4, utfärda ett föreläggande att göra rättelse. Om förseelsen är ringa, får inspektionen avstå från att ge en påföljd.

Vid tillämpningen av andra stycket ska, om det är fråga en överträdelse enligt första stycket 4, de omständigheter som anges i 8 § beaktas.

Paragrafen innehåller regler om disciplinpåföljder, rättelse och avstående från påföljd. Paragrafen motsvarar delvis 29 § första och andra styckena

Prop. 2020/21:119 och 29 b § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 5.1 och 10.4.

I *första och andra styckena* anges dels vilka omständigheter som kan leda till en disciplinpåföljd, dels vilka disciplinpåföljder som Fastighetsmäklarinspektionen får meddela. Det finns också regler om rättelse och avstående från påföljd. Förarbetena till motsvarande bestämmelser i äldre lagar finns i prop. 1983/84:16 s. 32–34, 1994/95:14 s. 68–71 och 2010/11:15 s. 65 och 66.

En nyhet är att paragrafen gäller även fastighetsmäklarföretag. De omständigheter som kan leda till en disciplinpåföljd mot ett fastighetsmäklar-företag svarar mot de omständigheter som kan leda till en disciplinpåföljd mot en fastighetsmäklare. Förutsättningarna för att ge en disciplinpåföljd mot ett fastighetsmäklarföretag enligt punkt 1 i första stycket skiljer sig dock från vad som gäller för fastighetsmäklare. I punkten hänvisas i fråga om företag till de villkor för registrering som ställs upp i 2 kap. 9 § 2 och 4. Den närmare innebörden av villkoren förklaras i kommentaren till de bestämmelserna. De åtgärder som Fastighetsmäklarinspektionen kan vidta om en ledningsperson eller ägare har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet eller i väsentlig utsträckning har åsidosatt sina skyldigheter i näringsverksamhet och företaget därmed inte längre uppfyller villkoret för registrering i 2 kap. 9 § 3 framgår av 5 § i förevarande kapitel.

Enligt punkt 3 i första stycket kan disciplinpåföljd meddelas när ett fastighetsmäklarföretag handlar i strid mot sina skyldigheter enligt förevarande lag. Genom denna punkt kopplas möjligheterna till påföljd till samtliga skyldigheter som mäklarföretaget har enligt förevarande lag. Det kan t.ex. handla om att företaget inte enligt 3 kap. 2 § första stycket har verkat för att de fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i företaget följer god fastighetsmäklarsed eller att företaget inte har iakttagit något av förbuden i 3 kap. 6, 9 och 11 §§. Även skyldigheter enligt förevarande kapitel omfattas av denna punkt. Det gäller bl.a. fastighetsmäklarföretagets uppgifts- och anmälningsskyldighet och att medverka till en platsundersökning (se 2 och 3 §§ i förevarande kapitel).

Disciplinpåföljder och andra åtgärder enligt paragrafen kan även komma i fråga vid en överträdelse av en bestämmelse i penningtvätsregleringen, vilket framgår av punkt 4.

När det gäller val av disciplinpåföljd framgår av paragrafen att utgångspunkten är att en återkallelse ska ske av registreringen. I andra stycket anges att Fastighetsmäklarinspektionen, om det kan anses tillräckligt, i stället för att återkalla registreringen får ge en varning eller erinran eller, vid en överträdelse av penningtvätsregleringen, utfärda ett föreläggande att göra rättelse. Inspektionen kan också välja att avstå från att ge påföljd om förseelsen är ringa. Återkallelse av registreringen är normalpåföljden när ett fastighetsmäklarföretag inte längre uppfyller villkoren för registrering. Återkallelse ska alltså ske t.ex. om mäklarföretaget försatts i konkurs eller gått i likvidation (se 2 kap. 9 § 2). Återkallelse på den grunden att företaget inte längre är redbart eller lämpat (se 2 kap. 9 § 4) torde dock kräva att det är fråga om omständigheter av allvarligt slag. Återkallelse bör på motsvarande sätt som för fastighetsmäklare vara utgångspunkten om det har begåtts brott med koppling till den fastighetsmäklarverksamhet som företaget bedriver. Detta gäller exempelvis om företaget har använts för penningtvätt och annan ekonomisk brotts-

lighet. Även förekomsten av förfallna skulder kan på motsvarande sätt som för en fastighetsmäklare anses utgöra grund för återkallelse av företagets registrering. I linje med vad som gäller för fastighetsmäklare bör återkallelse allmänt sett användas något mer restriktivt än när det gäller att avslå en ansökan om registrering.

Det kan finnas situationer där ansvar för både fastighetsmäklaren och fastighetsmäklarföretaget aktualiseras. Ansvarsfördelningen mellan en mäklare och ett fastighetsmäklarföretag behandlas i kommentaren till 3 kap. 2 § första stycket. Vem som bedöms ha det huvudsakliga ansvaret har normalt sett betydelse för vilken påföljd som bör väljas för mäklaren respektive mäklarföretaget.

Vid en överträdelse av en bestämmelse i penningtvättsregleringen kan det enligt 6 § i förevarande kapitel bli aktuellt att förena en varning eller en erinran med en sanktionsavgift. Dessutom kan ingripande enligt 7 § riktas mot en person som ingår i mäklarföretagets ledning.

Av *tredje stycket* följer att vid en överträdelse av penningtvättsregleringen ska de omständigheter som anges i 8 § beaktas. Omständigheterna som anges i den paragrafen har betydelse för om en disciplinpåföljd över huvud taget ska dömas ut av Fastighetsmäklarinspektionen. De har dessutom betydelse för valet av disciplinpåföljd (se vidare kommentaren till 8 §).

Paragrafen genomför delvis artikel 59.2 b och 59.2 c i det fjärde penningtvättsdirektivet.

5 § Om ett fastighetsmäklarföretag inte längre uppfyller villkoret för registrering i 2 kap. 9 § 3 på grund av att en person som ingår i mäklarföretagets ledning har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet eller i väsentlig utsträckning åsidosatt sina skyldigheter i näringsverksamhet, får Fastighetsmäklarinspektionen förelägga mäklarföretaget att göra rättelse.

Om fastighetsmäklarföretaget inte längre uppfyller villkoret på grund av att någon som har ett kvalificerat innehav i mäklarföretaget har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet eller i väsentlig utsträckning åsidosatt sina skyldigheter i näringsverksamhet, får Fastighetsmäklarinspektionen förelägga innehavaren att avyttra så stor del av andelarna i företaget att innehavet därefter inte är kvalificerat.

Om ett föreläggande enligt första eller andra stycket inte följs, får Fastighetsmäklarinspektionen återkalla registreringen för fastighetsmäklarföretaget.

I paragrafen anges åtgärder som Fastighetsmäklarinspektionen kan vidta vid bristande lämplighet hos ledningspersoner eller ägare i ett fastighetsmäklarföretag. Paragrafen saknar motsvarighet i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 10.5.

Av *första stycket* framgår att ett fastighetsmäklarföretag kan föreläggas att göra rättelse om en person i mäklarföretagets ledning har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet eller i väsentlig utsträckning har åsidosatt sina skyldigheter i näringsverksamhet och företaget därmed inte längre uppfyller villkoret för registrering i 2 kap. 9 § 3. Vilka personer som ingår i företagets ledning framgår av 1 kap. 2 § andra stycket. Vad som avses med ”allvarlig brottslighet” och ”i väsentlig utsträckning åsidosatt sina skyldigheter i näringsverksamhet” framgår av kommentaren till 2 kap. 9 § 3.

Ett föreläggande om att göra rättelse innebär i regel att mäklarföretaget måste byta ut personen i ledningen. Om mäklarföretaget skiljer den dis-

Prop. 2020/21:119 kvalificerade personen från hans eller hennes befattning i ledningen, får rättelse anses ha skett.

Andra stycket tar sikte på den situationen att någon som har ett kvalificerat innehav i mäklar företaget har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet eller i väsentlig utsträckning har åsidosatt sina skyldigheter i näringsverksamhet och företaget därmed inte längre uppfyller villkoret för registrering i 2 kap. 9 § 3. Ägaren kan då föreläggas att avyttra en så stor del av andelarna att innehavet därefter inte är kvalificerat. Vad som avses med kvalificerat innehav framgår av 1 kap. 2 § första stycket 5. Vad som avses med ”allvarlig brottslighet” och ”i väsentlig utsträckning åsidosatt sina skyldigheter i näringsverksamhet” framgår av kommentaren till 2 kap. 9 § 3.

I *trede stycket* anges att om ett föreläggande enligt första eller andra stycket inte följs, får Fastighetsmäklarinspektionen återkalla registreringen för fastighetsmäklar företaget.

Det bör endast undantagsvis komma i fråga att avstå från att ingripa när ett fastighetsmäklar företag inte längre uppfyller kraven i 2 kap. 9 § 3.

Paragrafen genomför delvis artikel 2.1.3 d och artikel 47.3 i det fjärde penningtvättsdirektivet.

Sanktionsavgift och sanktionsföreläggande vid överträdelse av penningtvättsreglerna

Sanktionsavgift mot fastighetsmäklare eller fastighetsmäklar företag

6 § Om Fastighetsmäklarinspektionen ger en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklar företag en varning eller erinran för en överträdelse enligt 4 § första stycket 4, får inspektionen även besluta att fastighetsmäklaren eller fastighetsmäklar företaget ska betala en sanktionsavgift.

I paragrafen anges att Fastighetsmäklarinspektionen i vissa fall får besluta om sanktionsavgift mot en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklar företag vid en överträdelse av penningtvättsreglerna. Paragrafen motsvarar delvis 29 a § första stycket i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 5.1 och 10.7.

Enligt paragrafen får Fastighetsmäklarinspektionen besluta om sanktionsavgift när en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklar företag ges en varning eller erinran för en överträdelse av någon bestämmelse i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism eller föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen. En bestämmelse om varning eller erinran vid en överträdelse av penningtvättsreglerna finns i 4 § i förevarande kapitel.

I 8 och 9 §§ anges omständigheter som ska beaktas vid beslutet om huruvida en varning eller en erinran ska förenas med en sanktionsavgift och vid bestämmande av sanktionsavgiftens storlek.

Fastighetsmäklarinspektionen beslutar som första instans om sanktionsavgift enligt paragrafen. Beslutet kan överklagas till allmän förvaltningsdomstol (se 5 kap. 1 § första stycket).

Paragrafen genomför delvis artikel 59.2 e i det fjärde penningtvättsdirektivet.

7 § Om ett registrerat fastighetsmäklar företag överträder en bestämmelse i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism eller föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen, får Fastighetsmäklarinspektionen besluta om ingripande mot en person som ingår i mäklar företagets ledning.

Ingripande enligt första stycket får bara beslutas om överträdelsen är allvarlig, upprepad eller systematisk och personen i fråga uppsåtlig eller av grov oaktsamhet har orsakat överträdelsen.

Ingripandet ska avse

1. att personen i fråga inte får inneha en sådan befattning som avses i första stycket i ett registrerat fastighetsmäklar företag under lägst tre år och högst tio år, eller

2. sanktionsavgift.

I paragrafen, som utformas i enlighet med *Lagrådets* synpunkter, finns det regler om Fastighetsmäklarinspektionens möjligheter att besluta om ingripande mot en person i ett fastighetsmäklar företagets ledning för det fall ett registrerat fastighetsmäklar företag överträder penningtvätsregelverket. Paragrafen saknar motsvarighet i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 10.8.

Personer i ett registrerat fastighetsmäklar företagets ledning kan enligt *första stycket* bli föremål för ett ingripande om företaget överträder någon bestämmelse i lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism eller föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen. Vilka som hör till ett mäklar företagets ledning framgår av 1 kap. 2 § andra stycket.

I *andra stycket* anges de grundläggande förutsättningar för att besluta om ingripande. Ett ingripande får bara beslutas om överträdelsen är allvarlig, upprepad eller systematisk och personen i fråga uppsåtlig eller av grov oaktsamhet har orsakat överträdelsen. Exempel på grov oaktsamhet kan vara att ledningspersonen inte har satt sig in i innebörden av de regler som har väsentlig betydelse för verksamheten. En ledningsperson kan också – under förutsättning av att oaktsamheten är grov – hållas ansvarig om han eller hon inte har sett till att det finns en ändamålsenlig organisation på plats eller inte regelbundet har följt upp hur organisationen fungerar. Fastighetsmäklarinspektionen bör kunna ingripa mot en ledningsperson även om något sanktionsbeslut inte har meddelats mot mäklar företaget. Ett exempel är när omständigheterna i och för sig är sådana att ett sanktionsbeslut borde meddelas mäklar företaget, men där något sådant beslut inte har meddelats på grund av att företaget har försatts i konkurs innan överträdelsen upptäcktes.

Enligt *tredje stycket* sker ett ingripande antingen genom ett förbud för personen att inneha en sådan befattning i företaget som avses i första stycket eller genom en sanktionsavgift.

I 8 § anges omständigheter som ska beaktas vid tillämpningen av förevarande paragraf. I 9 § anges hur en sanktionsavgifts storlek ska bestämmas.

Av 10 § första stycket framgår att beslut om ingripande tas upp av Fastighetsmäklarinspektionen genom sanktionsföreläggande. Förfarandet i övrigt vid sanktionsföreläggande framgår av 10 § andra och tredje styckena och 11–13 §§.

Prop. 2020/21:119 Paragrafen genomför delvis artiklarna 58.3 och 59.2 d och e i det fjärde penningtvättsdirektivet.

Omständigheter som ska beaktas

8 § Vid tillämpningen av 6 och 7 §§ ska hänsyn tas till hur allvarlig överträdelsen är och hur länge den har pågått. Särskild hänsyn ska tas till skador som har uppstått och graden av ansvar.

I försvårande riktning ska det beaktas om fastighetsmäklaren eller fastighetsmäklarföretaget tidigare har begått en överträdelse eller om personen i mäklarföretagets ledning tidigare har orsakat en sådan överträdelse.

I förmildrande riktning ska det beaktas om

1. fastighetsmäklaren, fastighetsmäklarföretaget eller personen i fastighetsmäklarföretagets ledning i väsentlig utsträckning genom ett aktivt samarbete har underlättat utredningen, och

2. mäklaren eller mäklarföretaget snabbt upphört med överträdelsen eller personen i mäklarföretagets ledning snabbt verkat för att överträdelsen ska upphöra, sedan den anmälts till eller påtalats av Fastighetsmäklarinspektionen.

Paragrafen innehåller bestämmelser om omständigheter som ska beaktas vid beslut om sanktionsavgift enligt 6 § eller ingripande enligt 7 §. Paragrafen motsvarar delvis 29 b § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 5.1 och 10.7.

Omständigheterna som anges i förevarande paragraf har betydelse för om en sanktionsavgift eller ett ingripande över huvud taget ska beslutas av Fastighetsmäklarinspektionen. Vid beslut om ingripande har omständigheterna dessutom betydelse för valet av sanktion. Även andra omständigheter än de som anges i paragrafen kan beaktas. Beslut om sanktionsavgift kan riktas mot en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag. Beslut om ingripande kan riktas mot en person i fastighetsmäklarföretagets ledning. Vilka som hör till ett mäklarföretags ledning framgår av 1 kap. 2 § andra stycket.

I *första stycket* anges omständigheter som typiskt sett kan påverka i både förmildrande och försvårande riktning. Särskild hänsyn ska tas till skador som har uppstått och graden av ansvar. Graden av ansvar kan t.ex. bero på den berördes del i ansvaret för överträdelsen.

Av *andra stycket* framgår att det ska beaktas i försvårande riktning om fastighetsmäklaren eller fastighetsmäklarföretaget tidigare har begått en överträdelse. Detsamma gäller om personen i mäklarföretagets ledning tidigare har orsakat en sådan överträdelse. Särskild vikt bör fästas vid om den nya överträdelsen är av samma slag som den tidigare överträdelsen.

I *tredje stycket* anges två förutsättningar som – om bägge är uppfyllda – ska beaktas i förmildrande riktning. Den första förutsättningen är att fastighetsmäklaren, fastighetsmäklarföretaget eller personen i fastighetsmäklarföretagets ledning i väsentlig utsträckning genom aktivt samarbete har underlättat Fastighetsmäklarinspektionens utredning. Den andra förutsättningen är att mäklaren eller mäklarföretaget snabbt upphört med överträdelsen eller att ledningspersonen snabbt verkat för att överträdelsen ska upphöra, sedan den anmälts till eller påtalats av Fastighetsmäklarinspektionen. Det krävs att den berörde självmant för fram viktig information som Fastighetsmäklarinspektionen inte redan förfogar över, och att denne när anmälan görs eller uppgifter lämnas upphört eller snarast upphör med överträdelsen.

De omständigheter som anges i paragrafen beaktas även vid bestämmande av sanktionsavgiftens storlek (se 9 § tredje stycket).

Paragrafen genomför delvis artikel 60.4 i det fjärde penningtvättsdirektivet.

Sanktionsavgiftens storlek

9 § En sanktionsavgift enligt 6 eller 7 § ska som högst fastställas till det högsta av

1. två gånger den vinst som gjorts till följd av överträdelsen, om beloppet går att fastställa, eller

2. ett belopp i kronor motsvarande en miljon euro.

En sanktionsavgift enligt 6 § får inte bestämmas till ett lägre belopp än 5 000 kronor.

Vid bestämmande av sanktionsavgiftens storlek ska särskild hänsyn tas till sådana omständigheter som anges i 8 §, samt till den berördes finansiella ställning och, om det går att fastställa, den vinst som gjorts till följd av överträdelsen.

Paragrafen innehåller bestämmelser om fastställande av storleken på en sanktionsavgift som beslutas enligt 6 § eller 7 §. Paragrafen motsvarar delvis 29 a och 29 b §§ i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 5.1, 10.7 och 10.8.

I *första stycket* finns regler om det högsta belopp som en sanktionsavgift enligt 6 eller 7 § kan bestämmas till. Det högsta belopp som kan fastställas i det enskilda fallet är det högsta av de belopp som följer av punkterna 1 och 2.

Enligt *punkt 1* kan sanktionsavgiftens högsta belopp bestämmas till två gånger den vinst som fastighetsmäklaren, fastighetsmäklarföretaget eller personen i företagets ledning har gjort till följd av överträdelsen, om beloppet går att fastställa. Som vinst kan t.ex. betraktas ökade intäkter som beror på att regelöverträdelsen möjliggjort ekonomiska aktiviteter som annars vore förbjudna, liksom uteblivna kostnader som föranletts av att reglerna inte följts. För en ledningsperson kan vinsten bl.a. utgöras av prestationsdriven bonus eller andra inkomster som kan härledas till regelöverträdelsen.

Enligt *punkt 2* kan sanktionsavgiftens högsta belopp bestämmas till ett belopp i kronor motsvarande en miljon euro. Beloppet är inte knutet till växelkursen en viss dag. Vilket belopp som motsvarar en miljon euro bör därför bestämmas utifrån kronkursen den dag då beslutet om sanktionsavgift meddelas.

Det framgår av *andra stycket* att vid beslut om sanktionsavgift enligt 6 § får avgiften inte bestämmas till ett lägre belopp än 5 000 kr. Härigenom markeras att överträdelsen måste vara av viss dignitet för att sanktionsavgift ska få beslutas. Någon motsvarande nedre gräns finns inte vid ett föreläggande om sanktionsavgift enligt 7 §.

I *tredje stycket* behandlas omständigheter som ska beaktas vid bestämmande av sanktionsavgiftens storlek. Omständigheterna är inte uttömmande angivna. Utgångspunkten är att alla relevanta omständigheter ska beaktas. Enligt stycket ska omständigheter som anges i 8 § särskilt beaktas. Förutom de omständigheter som anges i den paragrafen ska särskild hänsyn tas till den berördes finansiella ställning. Med finansiell ställning avses exempelvis dennes årsomsättning eller årsinkomst, men även andra faktorer, som t.ex. ett utdömt skadestånd eller ålagd företagsbot, bör kunna

Prop. 2020/21:119 beaktas. Även den vinst som gjorts till följd av överträdelsen ska beaktas, om detta belopp kan fastställas. Vad som kan betraktas som vinst anges i kommentaren till första stycket. Genom att sanktionsavgiftens högsta nivå kan bestämmas till två gånger den vinst som gjorts kan sanktionsavgiften alltid bestämmas till ett belopp som innebär att den eventuella vinst som har gjorts till följd av överträdelsen kan neutraliseras.

Paragrafen genomför delvis artiklarna 59.2 e och 60.4 i det fjärde penningtvättsdirektivet.

Sanktionsföreläggande

10 § Beslut om ingripande enligt 7 § tas upp av Fastighetsmäklarinspektionen genom sanktionsföreläggande.

Ett sanktionsföreläggande innebär att personen föreläggs att inom viss tid godkänna en sanktion som är bestämd till tid eller belopp.

När föreläggandet har godkänts, gäller det som ett domstolsavgörande som har fått laga kraft. Ett godkännande som görs efter den tid som angetts i föreläggandet är utan verkan.

Paragrafen, som utformas i enlighet med *Lagrådets* synpunkter, handlar om förfarandet för beslut om sanktionsföreläggande. Paragrafen saknar motsvarighet i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 10.8.

Av *första stycket* framgår att ett beslut om ingripande enligt 7 § tas upp av Fastighetsmäklarinspektionen genom sanktionsföreläggande.

I *andra stycket* anges att ett sanktionsföreläggande innebär att en person föreläggs att inom viss tid godkänna en sanktion som är bestämd till tid eller belopp. Ett sanktionsföreläggande kan riktas mot personer som ingår i ett fastighetsmäklarföretags ledning (se 7 §). Vem som ingår i ett mäklarföretags ledning framgår av 1 kap. 2 § andra stycket. Den som föreläggandet riktas mot kan välja att inte godta detta. Sanktionsfrågan får då få prövas av Förvaltningsrätten i Karlstad efter ansökan av Fastighetsmäklarinspektionen (se 12 §). I 13 § finns bestämmelser om preskription.

Av *tredje stycket* framgår att ett godkänt sanktionsföreläggande gäller som en domstols avgörande som har fått laga kraft. Ett godkänt föreläggande kan verkställas enligt utsökningsbalken (se 14 § första stycket i förevarande kapitel och 7 kap. 22 § lagen [2017:630] om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism). Ett godkännande som sker efter den tid som angetts i föreläggandet är utan verkan.

11 § Ett sanktionsföreläggande ska innehålla uppgifter om

1. den person som föreläggandet avser,
2. överträdelsen och de omständigheter som behövs för att känneteckna den,
3. de bestämmelser som är tillämpliga på överträdelsen, och
4. den sanktion som föreläggs personen.

Föreläggandet ska också innehålla en upplysning om att en ansökan om sanktion kan komma att ges in till domstol, om föreläggandet inte godkänns inom den tid som anges i föreläggandet.

Paragrafen handlar om vilka uppgifter ett sanktionsföreläggande ska innehålla. Paragrafen saknar motsvarighet i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 10.8.

För att kunna identifiera en överträdelse och avgränsa den måste ett sanktionsföreläggande innehålla vissa specifika uppgifter. Av *första stycket* framgår vilka dessa uppgifter är (jfr 48 kap. 6 § rättegångsbalken).

Enligt *andra stycket* ska föreläggandet även innehålla en upplysning om att en ansökan om sanktion kan komma att ges in till domstol, om personen i fråga inte godkänner föreläggandet inom den tid som anges i föreläggandet.

12 § Om ett sanktionsföreläggande inte har godkänts inom angiven tid, får Fastighetsmäklarinspektionen ansöka till Förvaltningsrätten i Karlstad om att en sanktion ska beslutas. Vid domstolens prövning av ansökan tillämpas det som föreskrivs i 7–9 §§.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

Paragrafen innehåller bestämmelser om domstolsprövning i det fall att ett sanktionsföreläggande inte godkänns. Paragrafen saknar motsvarighet i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 10.8.

Av *första stycket* framgår att Fastighetsmäklarinspektionen, när sanktionsföreläggandet inte godkänns inom den tid som anges i beslutet, får ansöka till Förvaltningsrätten i Karlstad om att en sanktion ska beslutas. När domstolen prövar ansökan ska den tillämpa det som föreskrivs i 7–9 §§.

Enligt *andra stycket* krävs det prövningstillstånd vid överklagande till kammarrätten av förvaltningsrättens beslut. Förutsättningarna för att meddela prövningstillstånd framgår av 34 a § förvaltningsprocesslagen (1971:291). Det krävs prövningstillstånd även vid överklagande till Högsta förvaltningsdomstolen (se 35 § förvaltningsprocesslagen).

13 § Ett beslut om sanktionsföreläggande enligt 10 § förfaller, om det inte har delgetts den som sanktionen riktas mot inom två år från den tidpunkt då överträdelsen inträffade. I ett sådant fall får inte heller någon sanktion enligt 12 § första stycket beslutas.

Paragrafen, som utformas i enlighet med *Lagrådets* synpunkter, innehåller bestämmelser om preskription. Paragrafen saknar motsvarighet i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 10.8.

Enligt *första meningen* förfaller ett sanktionsföreläggande om det inte har delgetts den som det riktas mot inom två år från den tidpunkt då överträdelsen inträffade. Om delgivning sker först efter att den tiden har löpt ut, saknar ett godkännande av sanktionsföreläggandet verkan. Bestämmelsen innebär också att Fastighetsmäklarinspektionen inte får besluta om sanktionsföreläggande när två år har gått från det att överträdelsen inträffade. Av *andra meningen* framgår att om delgivning inte har skett inom två år från den tidpunkt då överträdelsen inträffade, får inte heller sanktionsavgift beslutas av domstol.

Verkställighet av sanktionsavgift

14 § I fråga om verkställighet av sanktionsavgift tillämpas 7 kap. 21–23 §§ lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

En sanktionsavgift enligt 6 eller 7 § tillfaller staten.

Prop. 2020/21:119 Paragrafen innehåller regler om verkställighet av sanktionsavgift. Paragrafen motsvarar 29 a § tredje stycket och 29 c § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 5.1 och 10.7.

Bestämmelserna i penningtvättslagen som det hänvisas till i *första stycket* gäller betalning av sanktionsavgift, indrivning av sanktionsavgift och preskription. Se om bestämmelserna i den lagen prop. 2016/17:173 s. 558.

Av *andra stycket* framgår att en sanktionsavgift enligt 6 eller 7 § tillfaller staten.

Ingripande mot oregistrerade fastighetsmäklarföretag

15 § Fastighetsmäklarinspektionen får förelägga ett fastighetsmäklarföretag som är skyldigt att vara registrerat enligt 2 kap., men inte är det, att ansöka om registrering eller, när det finns särskilda skäl för det, att upphöra med verksamheten. Ett föreläggande att upphöra med verksamheten får förenas med vite.

Om det är osäkert ifall ett företag är skyldigt att vara registrerat, får Fastighetsmäklarinspektionen förelägga företaget att lämna de upplysningar och ge tillgång till de handlingar som inspektionen behöver för att bedöma om så är fallet.

Paragrafen, som utformas med beaktande av *Lagrådets* synpunkter, reglerar Fastighetsmäklarinspektionens möjligheter att ingripa mot ett fastighetsmäklarföretag som åsidosätter sin skyldighet att vara registrerat. Paragrafen saknar motsvarighet i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 10.9.

Av *första stycket första meningen* framgår att Fastighetsmäklarinspektionen får förelägga ett fastighetsmäklarföretag som inte är registrerat att ansöka om registrering eller, när det finns särskilda skäl för det, att upphöra med verksamheten. Förutsättningen för att utfärda ett föreläggande är att mäklarföretaget bedriver verksamhet utan att vara registrerat trots att det är registreringsskyldigt enligt 2 kap. i förevarande lag. Ett föreläggande kan därför inte utfärdas mot ett fastighetsmäklarföretag som inte omfattas av registreringsskyldigheten. Fastighetsmäklarinspektionen kan alltså inte förelägga t.ex. ett advokatbolag.

Bestämmelsen gäller bara mäklarföretag som inte är registrerade alls. Den gäller alltså inte om ett mäklarföretag är registrerat i en registreringskategori, men bedriver verksamhet som kräver registrering i en annan kategori. Så kan t.ex. vara fallet om ett företag är registrerat i kategorin registrering för hyresförmedling, men bedriver verksamhet som innebär att företaget ska vara registrerat i kategorin särskild registrering för hyresförmedling. I ett sådant fall får Fastighetsmäklarinspektionen i stället ge en disciplinpåföljd enligt 4 §.

Fastighetsmäklarinspektionen kan förelägga mäklarföretaget att antingen ansöka om registrering eller att upphöra med verksamheten. För att inspektionen ska få utfärda ett föreläggande att mäklarföretaget ska upphöra med verksamheten krävs att det finns särskilda skäl för det. Särskilda skäl kan t.ex. finnas om en ansökan om registrering redan har avslagits eller när det står klart att mäklarföretaget inte kommer att ansöka om registrering eller att en ansökan aldrig kommer att kunna beviljas. Ett ytterligare exempel är att det är angeläget att mäklarföretagets verksamhet upphör utan vidare dröjsmål.

I föreläggandet anges naturligtvis när en ansökan om registrering senast ska göras eller när företaget senast ska upphöra med verksamheten. Om ett mäklar företag har fått ett föreläggande att ansöka om registrering, men i stället valt att lägga ned verksamheten, har ändamålet med föreläggandet uppfyllts och det finns inte anledning för Fastighetsmäklarinspektionen att vidta någon ytterligare åtgärd.

Ett föreläggande att upphöra med verksamheten får, enligt *andra meningen* i stycket, förenas med vite. Fastighetsmäklarinspektionen har inte rätt att döma ut ett förelagt vite, utan får ansöka till allmän förvaltningsdomstol om att vitet ska dömas ut. Bestämmelser om vitesföreläggandets utformning och om vitesbeloppets storlek finns i lagen (1985:206) om viten. Enligt 17 § kan Fastighetsmäklarinspektionen – eller efter ett överklagande domstol – bestämma att ett föreläggande om att mäklar företaget ska upphöra med verksamheten ska gälla omedelbart.

Av *andra stycket* framgår att Fastighetsmäklarinspektionen, om det är osäkert ifall ett företag är registreringsskyldigt, får förelägga företaget att lämna de upplysningar eller ge tillgång till de handlingar som inspektionen behöver för att bedöma om företaget är ett fastighetsmäklar företag som är registreringsskyldigt enligt 2 kap. Begäran ska syfta till att klarlägga att ett företag är ett fastighetsmäklar företag i lagens mening eller att ett fastighetsmäklar företag är registreringsskyldigt. I förutsättningen att det ska vara osäkert ifall ett företag är registreringsskyldigt ligger att Fastighetsmäklarinspektionen måste ha en rimlig anledning att anta detta, men att det inte finns tillräckligt underlag för att rikta ett föreläggande mot företaget att ansöka om registrering eller att upphöra med verksamheten.

Vissa bestämmelser om beslut

16 § Innan Fastighetsmäklarinspektionen på grund av en inträffad omständighet beslutar att återkalla registreringen för en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklar företag enligt 4 § första stycket eller 5 § tredje stycket, får inspektionen besluta om disciplinpåföljd enligt 4 §, sanktionsavgift enligt 6 § eller sanktionsföreläggande enligt 10 § på grund av en annan omständighet.

Innan Fastighetsmäklarinspektionen beslutar att avregistrera en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklar företag med anledning av en ansökan från mäklaren eller mäklar företaget, får inspektionen besluta om motsvarande ingripanden som anges i första stycket.

I paragrafen regleras möjligheten för Fastighetsmäklarinspektionen att i vissa fall välja att avvakta med att pröva en återkallelse av registreringen eller en begäran om avregistrering för att först besluta om en disciplinpåföljd, en sanktionsavgift eller ett sanktionsföreläggande. Paragrafen saknar motsvarighet i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 10.6.

Första stycket tar sikte på den situationen att det föreligger grund för återkallelse av registreringen enligt 4 § första stycket eller 5 § tredje stycket på grund av någon inträffad omständighet. Om inspektionen då har inlett eller överväger att inleda ett ärende om disciplinpåföljd enligt 4 §, sanktionsavgift enligt 6 § eller sanktionsföreläggande enligt 10 § på grund av en annan inträffad omständighet, innebär bestämmelsen att inspektionen kan välja att avvakta med prövningen av återkallelsefrågan till dess att

Prop. 2020/21:119 inspektionen har hunnit besluta om ingripande med anledning av den omlandigheten.

Andra stycket tar sikte på den situationen att Fastighetsmäklarinspektionen, i anslutning till att en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag begär avregistrering, har inlett eller överväger att inleda ett disciplinärende mot mäklaren eller mäklarföretaget. Paragrafen innebär att inspektionen då kan välja att utreda och pröva disciplinärendet innan den tar ställning till begäran om avregistrering.

Syftet med paragrafen är att undvika att kringgåenden kan ske genom olika åtgärder från den registrerades sida (jfr 25 kap. 5 § andra stycket lagen [2007:528] om värdepappersmarknaden).

Paragrafen innebär att det allmänna kravet på skyndsamhet i 9 § förvaltningslagen (2017:900) inte hindrar att Fastighetsmäklarinspektionen först utreder och prövar frågor om disciplinpåföljd, sanktionsavgift eller sanktionsföreläggande även om det finns förutsättningar för avregistrering eller återkallelse av registrering.

17 § Fastighetsmäklarinspektionen, eller efter överklagande domstol, får bestämma att ett beslut om återkallelse enligt 4 § första stycket eller 5 § tredje stycket eller om föreläggande att upphöra med verksamheten enligt 15 § första stycket ska gälla omedelbart.

I paragrafen ges en möjlighet att bestämma att vissa beslut i lagen ska gälla omedelbart. Paragrafen motsvarar delvis 29 § fjärde stycket i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 10.10.

Paragrafen är tillämplig vid beslut om återkallelse enligt 4 § första stycket eller 5 § tredje stycket. Den är också tillämplig vid ett föreläggande till ett oregistrerat fastighetsmäklarföretag att det ska upphöra med verksamheten (15 § första stycket). Förevarande paragraf gäller i stället för 35 § tredje stycket förvaltningslagen (2017:900).

Vid tillämpningen av förevarande paragraf är utgångspunkten att ett beslut gäller först efter att det har fått laga kraft. Vid prövningen av om ett förordnande ska meddelas görs en samlad bedömning av hur starkt intresset är av att beslutet gäller omedelbart, hur sannolikt det är att en ändring av beslutet skulle ske vid överklagande och hur stora olägenheterna är för den mot vilken beslutet riktas om detta skulle gälla omedelbart.

Paragrafen gäller även vid prövning i domstol efter överklagande.

Straffansvar

18 § Den som yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid mot det som föreskrivs i 2 kap. om fastighetsmäklares skyldighet att vara registrerad döms till böter eller fängelse i högst sex månader.

I paragrafen straffbeläggs yrkesmässig fastighetsförmedling av en fastighetsmäklare i strid mot det som föreskrivs i 2 kap. om fastighetsmäklares skyldighet att vara registrerad. Paragrafen motsvarar 31 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

I paragrafen straffbeläggs yrkesmässig förmedling som utförs av någon som inte är registrerad. Det är också kriminaliserat om någon som är registrerad i kategorin registrering för hyresförmedling eller särskild registrering för hyresförmedling bedriver verksamhet som kräver registrering i en

mer kvalificerad registreringskategori. Straffansvar förutsätter att handlingen begås med uppsåt (se 1 kap. 2 § brottsbalken). Prop. 2020/21:119

Förarbetena till motsvarande bestämmelse i äldre lagar finns i prop. 1994/95:14 s. 72 och 73, 2002/03:71 s. 22–24 och 2010/11:15 s. 66.

Regler om ingripande mot oregistrerade fastighetsmäklarfirmor finns i 15 §.

5 kap. Överklagande och bemyndiganden

Överklagande av Fastighetsmäklarinspektionens beslut

1 § Fastighetsmäklarinspektionens beslut enligt denna lag får överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Inspektionens beslut om sanktionsföreläggande enligt 4 kap. 10 § får dock inte överklagas.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

Paragrafen handlar om överklagande av Fastighetsmäklarinspektionens beslut. Den motsvarar delvis 30 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 5.1 och 10.10.

Enligt *första stycket* får Fastighetsmäklarinspektionens beslut enligt lagen överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Inspektionens beslut om sanktionsföreläggande enligt 4 kap. 10 § får dock inte överklagas.

Av *andra stycket* framgår att det krävs prövningstillstånd vid överklagande till kammarrätten. Förutsättningarna för att meddela prövningstillstånd framgår av 34 a § förvaltningsprocesslagen (1971:291). Det krävs prövningstillstånd även vid överklagande till Högsta förvaltningsdomstolen (se 35 § förvaltningsprocesslagen).

Bemyndiganden

2 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om

1. sådan försäkring för skadeståndsansvar som avses i 2 kap. 8 § 3, och
2. vilka krav som ska gälla i fråga om utbildning enligt 2 kap. 8 § 4.

Paragrafen innehåller bemyndiganden om att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter beträffande ansvarsförsäkring för fastighetsmäklare och beträffande vilka krav som ställs på en fastighetsmäklare i fråga om utbildning. Paragrafen saknar motsvarighet i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 6.

3 § Regeringen får meddela föreskrifter om avgifter enligt denna lag.

Paragrafen innehåller ett bemyndigande för regeringen att meddela föreskrifter om avgifter enligt lagen. Det handlar om avgifter enligt 2 kap. 8–10 §§. Den motsvarar 32 § i 2011 års fastighetsmäklarlag. Övervägandena finns i avsnitt 5.1 och 7.3.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2021.

2. Genom lagen upphävs fastighetsmäklarlagen (2011:666).

3. Registrering som har skett enligt den upphävda lagen gäller fortfarande. En fastighetsmäklare med registrering för hyresförmedlare enligt den upphävda lagen har dock inte rätt att bedriva annan verksamhet än vad en fastighetsmäklare med registrering för hyresförmedling har rätt till.

4. Ett fastighetsmäklarföretag, som vid lagens ikraftträdande bedriver verksamhet som omfattas av kravet på registrering enligt lagen och som senast den 1 januari 2022 ansöker om registrering, får fortsätta att bedriva verksamheten utan att vara registrerat till dess att beslutet i registreringsfrågan har fått laga kraft.

5. En fastighetsmäklare, som vid lagens ikraftträdande – i enlighet med den upphävda lagens krav – bedriver verksamhet som enligt den nya lagen kräver registrering i kategorin särskild registrering för hyresförmedling och som senast den 1 januari 2022 ansöker om sådan registrering eller om fullständig registrering, får fortsätta att bedriva verksamheten till dess att beslutet i registreringsfrågan har fått laga kraft.

6. En fastighetsmäklare, som vid lagens ikraftträdande bedriver verksamhet som enligt lagen kräver registrering i kategorin särskild registrering för hyresförmedling, får registreras i den kategorin utan att uppfylla kravet på utbildning i 2 kap. 8 § 4 och de föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, om han eller hon vid lagens ikraftträdande sedan minst ett år bedriver och har haft rätt att bedriva yrkesmässig förmedling av hyresrätter.

7. Den upphävda lagen gäller fortfarande i fråga om uppdragsavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

8. Den upphävda lagen gäller fortfarande för överträdelser som har inträffat före ikraftträdandet.

Enligt *punkt 1* träder den nya lagen i kraft den 1 juli 2021. Då upphör, enligt *punkt 2*, 2011 års fastighetsmäklarlag att gälla.

Enligt *punkt 3* ska en registrering av en fastighetsmäklare som har skett enligt 2011 års fastighetsmäklarlag fortsätta att gälla. Det betyder att den som har blivit registrerad före ikraftträdandet inte behöver ansöka om registrering på nytt. En fastighetsmäklare med registrering för hyresförmedlare ska enligt den nya lagen anses ha en registrering för hyresförmedling. En fastighetsmäklare med fullständig registrering anses ha samma slags registrering enligt den nya lagen. Innebörden av fullständig registrering är oförändrad jämfört med 2011 års lag.

En registrering enligt 2011 års lag ger dock inte rätt att bedriva någon annan verksamhet än en motsvarande registrering enligt den nya lagen ger rätt till. Innebörden av en registrering i kategorin registrering för hyresförmedling är förändrad i den nya lagen i förhållande till vad som gäller för den som är registrerad som hyresförmedlare enligt 2011 års lag. Detta betyder att den som är registrerad som hyresförmedlare enligt 2011 års lag endast får förmedla hyresrätter med en månadshyra som understiger ett belopp motsvarande 10 000 euro när den nya lagen har trätt i kraft. För den som förmedlar hyresrätter med en månadshyra som uppgår till eller överstiger det beloppet, se punkten 5.

Av *punkt 4* framgår att ett fastighetsmäklarföretag som vid lagens ikraftträdande bedriver verksamhet som omfattas av registreringskravet enligt den nya lagen får fortsätta att bedriva verksamheten trots att det inte är registrerat. Det förutsätter dock att företaget senast den 1 januari 2022 ansöker om registrering i den kategori som krävs med hänsyn till den verksamhet som företaget bedriver. Rätten att bedriva verksamheten gäller då till dess att beslutet med anledning av ansökan får laga kraft. Bestäm-

melsen gäller endast kravet på registrering. Verksamheten måste redan från ikraftträdandet bedrivas enligt de bestämmelser som i övrigt gäller enligt lagen. Så länge registrering inte har beslutats står företaget inte under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen.

Av *punkt 5* följer att en fastighetsmäklare som vid lagens ikraftträdande bedriver verksamhet som enligt den nya lagen kräver särskild registrering för hyresförmedling får fortsätta bedriva verksamheten trots att han eller hon inte är registrerad i den kategorin eller kategorin fullständig registrering. Bestämmelsen tar sikte på dels vissa av de fastighetsmäklare som enligt 2011 års fastighetsmäklarlag är undantagna från kravet på registrering, dels vissa fastighetsmäklare som är registrerade som hyresförmedlare. Den gäller däremot inte för den som vid lagens ikraftträdande bedriver verksamhet utan att ha rätt till det (s.k. svartmäklare). Om en sådan mäklare som bestämmelsen tar sikte på förmedlar hyresrätter med en månadshyra som minst uppgår till ett belopp motsvarande 10 000 euro, kan det bli aktuellt att tillämpa bestämmelsen. För att mäklaren ska ha rätt att fortsätta bedriva verksamhet förutsätts dock att han eller hon senast den 1 januari 2022 ansöker om registrering i den kategori som krävs med hänsyn till den verksamhet som bedrivs. Rätten att bedriva verksamheten gäller då till dess att beslutet med anledning av ansökan får laga kraft. Verksamheten måste dock redan från ikraftträdandet bedrivas enligt de bestämmelser som i övrigt gäller enligt lagen. De fastighetsmäklare som vid ikraftträdandet av den nya lagen redan är registrerade kommer att fortsätta att stå under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen. De mäklare som inte varit registrerade före ikraftträdandet kommer inte att stå under tillsyn förrän registrering beslutats.

I *punkt 6* finns en bestämmelse om vilket utbildningskrav som ska gälla för de fastighetsmäklare som vid den nya lagens ikraftträdande bedriver verksamhet som enligt den nya lagen är registreringspliktig i kategorin särskild registrering för hyresförmedling. Bestämmelsen tar sikte på dels vissa av de fastighetsmäklare som enligt 2011 års fastighetsmäklarlag är undantagna från kravet på registrering, dels vissa fastighetsmäklare som är registrerade som hyresförmedlare. Om en sådan mäklare förmedlar hyresrätter med en månadshyra som minst uppgår till ett belopp motsvarande 10 000 euro kan det bli aktuellt att tillämpa bestämmelsen. En sådan fastighetsmäklare kan registreras i den nämnda kategorin trots att han eller hon inte uppfyller utbildningskravet i 2 kap. 8 § 4 och föreskrifter som har meddelats med stöd av bemyndigandet i 5 kap. 2 § 2, under förutsättning att fastighetsmäklaren sedan minst ett år bedriver och har haft rätt att bedriva yrkesmässig förmedling av hyresrätter. Därmed är lagens krav på utbildning uppfyllt för en sådan fastighetsmäklare. Bestämmelsens krav på att fastighetsmäklaren ska ha haft rätt att bedriva förmedlingen av hyresrätter innebär att svartmäklari inte kan beaktas.

Av *punkt 7* framgår att 2011 års fastighetsmäklarlag ska gälla i fråga om uppdragsavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Det innebär t.ex. att elektroniskt undertecknande av uppdragsavtal bara kommer att kunna ske i fråga om avtal som ingås efter ikraftträdandet.

Enligt *punkt 8* ska 2011 års fastighetsmäklarlag fortfarande gälla för överträdelser som har inträffat före ikraftträdandet.

13.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

1 kap. Tillämpningsområde och definitioner

Lagens tillämpningsområde

2 § Denna lag gäller för fysiska och juridiska personer som driver

1. bank- eller finansieringsrörelse enligt lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse,

2. livförsäkringsrörelse, dock inte

a) sådan som drivs av försäkringsföreningar som har beviljats undantag enligt 1 kap. 19 d § försäkringsrörelselagen (2010:2043), eller

b) tjänstepensionsverksamhet enligt lagen (2019:742) om tjänstepensionsföretag,

3. värdepappersrörelse enligt 2 kap. 1 § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden,

4. verksamhet som kräver ansökan hos Finansinspektionen enligt lagen (1996:1006) om valutaväxling och annan finansiell verksamhet,

5. försäkringsdistribution enligt lagen (2018:1219) om försäkringsdistribution, i fråga om sådan verksamhet rörande livförsäkring, bedriven av sådana försäkringsförmedlare som har tillstånd enligt 2 kap. 1 § den lagen eller bedriver verksamhet enligt 3 kap. 1 § andra stycket 2 eller 3 § den lagen,

6. verksamhet för utgivning av elektroniska pengar enligt lagen (2011:755) om elektroniska pengar,

7. fondverksamhet enligt lagen (2004:46) om värdepappersfonder,

8. verksamhet med att som betalningsinstitut tillhandahålla betaltjänster enligt lagen (2010:751) om betaltjänster,

9. verksamhet med att tillhandahålla betaltjänster enligt lagen om betaltjänster utan att vara betalningsinstitut, dock inte om verksamheten uteslutande avser kontoinformationstjänster,

10. verksamhet som förvaltare av alternativa investeringsfonder enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder,

11. verksamhet med konsumentkrediter enligt lagen (2014:275) om viss verksamhet med konsumentkrediter,

12. verksamhet med bostadskrediter enligt lagen (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter,

13. verksamhet som fastighetsmäklare eller *fastighetsmäklarföretag med särskild registrering för hyresförmedling* eller fullständig registrering enligt fastighetsmäklarlagen (2021:000),

14. spelverksamhet som bedrivs med licens eller registrering enligt spellagen (2018:1138),

15. yrkesmässig handel med varor, om det kan antas att det i verksamheten eller i en del av verksamheten genomförs eller kommer att genomföras transaktioner, enstaka eller sådana som kan antas ha samband, som innebär att ett utbetalt eller mottaget belopp i kontanter uppgår till motsvarande 5 000 euro eller mer,

16. verksamhet enligt pantbankslagen (1995:1000),

17. verksamhet som auktoriserad eller godkänd revisor eller registrerat revisionsbolag,

18. yrkesmässig verksamhet som avser bokföringstjänster eller revisionstjänster som inte omfattas av 17,

19. yrkesmässig rådgivning avseende skatter och avgifter (skatterådgivare),

20. verksamhet som advokat eller advokatbolag, till den del verksamheten avser tjänster som anges i 4 § första stycket,

21. yrkesmässig verksamhet som annan oberoende jurist än den som avses i 20, till den del verksamheten avser tjänster som anges i 4 § första stycket,

22. yrkesmässig verksamhet till den del verksamheten avser tjänster som anges i 4 § andra stycket och verksamhetsutövaren inte är en sådan person som avses i 17–21, eller

23. yrkesmässig verksamhet som avser förmedling, förvaring eller handel med konstverk, om det kan antas att det i verksamheten eller i en del av verksamheten genomförs eller kommer att genomföras transaktioner, enstaka eller sådana som kan antas ha samband, som innebär att ett utbetalt eller mottaget belopp uppgår till motsvarande 10 000 euro eller mer.

Vissa speltjänster får undantas från tillämpning av lagen eller bestämmelser i den enligt föreskrifter som meddelas med stöd av 8 kap. 1 § 1.

Paragrafen innehåller bestämmelser om vilka fysiska och juridiska personer som lagen gäller för. Övervägandena finns i avsnitt 5.3, 6, 7.1 och 7.2.

Ändringen i *första stycket punkt 13* innebär att lagen även gäller för fastighetsmäklare med särskild registrering för hyresförmedling och för fastighetsmäklarföretag med särskild registrering för hyresförmedling och fullständig registrering. Vad som menas med fastighetsmäklare, fastighetsmäklarföretag, fullständig registrering och särskild registrering för hyresförmedling framgår av fastighetsmäklarlagen.

Ändringen innebär att en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag med särskild registrering för hyresförmedling eller fullständig registrering är verksamhetsutövare enligt förevarande lag. När angivna mäklare eller mäklarföretag bedriver verksamhet som omfattas av fastighetsmäklarlagen, omfattas inte mäklaren eller mäklarföretaget av någon annan punkt i punktlistan.

Bestämmelser om tillsyn och ingripanden finns i fastighetsmäklarlagen (se 7 kap. 1 § tredje stycket förevarande lag).

2 kap. Riskbedömning och rutiner

Verksamhetsutövarens anställda och uppdragstagare

Verksamhetsutövare som är anställda hos juridiska personer

16 § Om en verksamhetsutövare som är en fysisk person driver sin verksamhet som anställd hos en juridisk person, ska de krav som avses i 1, 2, 8–12, 14 och 15 §§ samt 6 kap. 1 och 2 §§ gälla den juridiska personen.

Paragrafen innehåller regler om ansvarsfördelningen mellan anställda som är verksamhetsutövare och den juridiska person där dessa är anställda. Övervägandena finns i avsnitt 9.4.

I paragrafen tas det hittillsvarande andra stycket bort. Det innebär att fastighetsmäklare som är anställda i en juridisk person inte längre kommer att ha några skyldigheter enligt paragrafen.

DIREKTIV

EUROPAPARLAMENTETS OCH RÅDETS DIREKTIV (EU) 2015/849

av den 20 maj 2015

om åtgärder för att förhindra att det finansiella systemet används för penningtvätt eller finansiering av terrorism, om ändring av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 648/2012 och om upphävande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/60/EG och kommissionens direktiv 2006/70/EG

(Text av betydelse för EES)

EUROPAPARLAMENTET OCH EUROPEISKA UNIONENS RÅD HAR ANTAGIT DETTA DIREKTIV

med beaktande av fördraget om Europeiska unionens funktionssätt, särskilt artikel 114,

med beaktande av Europeiska kommissionens förslag,

efter översändande av utkastet till lagstiftningsakt till de nationella parlamenten,

med beaktande av Europeiska centralbankens yttrande ⁽¹⁾,

med beaktande av Europeiska ekonomiska och sociala kommitténs yttrande ⁽²⁾,

i enlighet med det ordinarie lagstiftningsförfarandet ⁽³⁾, och

av följande skäl:

- (1) Flöden av pengar från olaglig verksamhet kan skada den finansiella sektorns integritet, stabilitet och anseende och utgöra ett hot mot såväl unionens inre marknad som internationell utveckling. Penningtvätt, finansiering av terrorism och organiserad brottslighet är fortfarande betydande problem som bör angräpas på unionsnivå. Som ett komplement till att vidareutveckla den straffrättsliga ansatsen på unionsnivå är inriktade och proportionella förebyggande åtgärder för att motverka att det finansiella systemet utnyttjas för penningtvätt och finansiering av terrorism oundgängliga och kan ge kompletterande resultat.
- (2) Kreditinstitutens och de finansiella institutens sundhet, integritet och stabilitet samt tilltron till hela det finansiella systemet kan allvarligt äventyras av att brottslingar och deras medhjälpare försöker dölja ursprunget till vinning av brott eller slussa lagliga eller pengar från olaglig verksamhet till finansiering av terrorism. Personer som ägnar sig åt penningtvätt och som finansierar terrorism kan för sina brottsliga handlingar försöka utnyttja den frihet för kapitalrörelser och den frihet att tillhandahålla finansiella tjänster som hör till unionens integrerade finansiella område. Därför är vissa samordningsåtgärder nödvändiga på unionsnivå. Samtidigt bör målsättningarna att skydda samhället från brott och att skydda stabiliteten och integriteten i unionens finansiella system vägas mot behovet av att skapa ett regelverk som låter bolag utöka sin affärsverksamhet utan att ådra sig oproportionerliga kostnader för efterlevnad.
- (3) Detta direktiv är det fjärde direktivet som behandlar bekämpning av penningtvätt. I rådets direktiv 91/308/EEG ⁽⁴⁾ definieras penningtvätt ur narkotikabrottsynpunkt, och skyldigheter införs endast för den

⁽¹⁾ EUT C 166, 12.6.2013, s. 2.

⁽²⁾ EUT C 271, 19.9.2013, s. 31.

⁽³⁾ Europaparlamentets ståndpunkt av den 11 mars 2014 (ännu ej offentliggjord i EUT) och rådets ståndpunkt vid första behandlingen av den 20 april 2015 (ännu ej offentliggjord i EUT). Europaparlamentets ståndpunkt av den 20 maj 2015 (ännu ej offentliggjord i EUT).

⁽⁴⁾ Rådets direktiv 91/308/EEG av den 10 juni 1991 om åtgärder för att förhindra att det finansiella systemet används för tvättning av pengar (EUT L 166, 28.6.1991, s. 77).

finansiella sektorn. Genom Europaparlamentets och rådets direktiv 2001/97/EG ⁽¹⁾ utvidgas tillämpningsområdet för direktiv 91/308/EEG i fråga om vilka brott, yrken och verksamheter som omfattas. Arbetsgruppen för finansiella åtgärder (*Financial Action Task Force*, nedan kallad *FATF*) reviderade i juni 2003 sina rekommendationer så att även finansiering av terrorism omfattas och fastställde mer detaljerade krav på identifiering och kontroll av kunder, situationer där högre risk för penningtvätt eller finansiering av terrorism kan motivera skärpta åtgärder liksom situationer där lägre risk kan motivera mildare kontroller. Dessa ändringar återspeglas i Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/60/EG ⁽²⁾ samt kommissionens direktiv 2006/70/EG ⁽³⁾.

- (4) Penningtvätt och finansiering av terrorism bedrivs ofta internationellt. Att anta åtgärder enbart på nationell nivå eller unionsnivå, utan att beakta internationell samordning och internationellt samarbete, skulle få mycket begränsad verkan. De åtgärder som antagits av unionen på området bör därför vara förenliga med och minst lika stränga som andra åtgärder som internationella forum vidtar. Unionens insatser bör även i fortsättningen särskilt beakta rekommendationerna från FATF och instrumenten hos andra internationella organ som är verksamma i kampen mot penningtvätt och finansiering av terrorism. För att bekämpningen av penningtvätt och finansiering av terrorism ska kunna effektiviseras bör de relevanta unionsrättsakterna, där så är lämpligt, anpassas till de internationella standarderna för bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism och spridning som FATF antog februari 2012 (nedan kallade *de reviderade FATF-rekommendationerna*).
- (5) Vidare innebär missbruk av det finansiella systemet för att slussa olagliga eller till och med lagliga pengar till terrorism en uppenbar risk för det finansiella systemets integritet, funktion, anseende och stabilitet. De förebyggande åtgärderna som föreskrivs i detta direktiv bör därför rikta in sig mot hantering av pengar som härrör från grova brott och insamling av pengar eller egendom för terrorismändamål.
- (6) Större kontantbetalningar kan mycket lätt användas för penningtvätt och finansiering av terrorism. För att öka vaksamheten och minska riskerna med sådana kontantbetalningar bör personer som handlar med varor omfattas av detta direktiv om de effekter eller mottar kontantbetalningar på minst 10 000 EUR. Medlemsstaterna bör ha rätt att anta lägre tröskelvärden, ytterligare allmänna begränsningar av användningen av kontanter och ytterligare strängare bestämmelser.
- (7) Användningen av instrument för elektroniska pengar betraktas i allt högre grad som en ersättning för bankkonton vilket berättigar, utöver de åtgärder som föreskrivs i Europaparlamentets och rådets direktiv 2009/110/EG ⁽⁴⁾, att låta dessa instrument omfattas av skyldigheterna avseende bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism. Under vissa omständigheter där risken bevisligen är låg bör medlemsstaterna dock tillåtas att enligt strikta riskreducerande villkor undanta instrument för elektroniska pengar från vissa åtgärder för kundkännedom, t.ex. identifiering och kontroll av kunden och den verkliga huvudmannen, men inte från övervakning av transaktioner eller affärsförbindelser. De riskreducerande villkoren bör begränsa ett krav på att instrument för elektroniska pengar som är föremål för undantag uteslutande ska användas för att köpa varor eller tjänster samt att det belopp som lagrats elektroniskt ska vara tillräckligt lågt för att hindra att reglerna om bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism kringgås. Ett sådant undantag bör inte påverka medlemsstaternas utrymme att efter eget skön tillåta ansvariga enheter att i enlighet med artikel 15 vidta förenklade åtgärder för kundkännedom med avseende på andra instrument för elektroniska pengar som medför lägre risker.
- (8) Vad gäller de ansvariga enheter som omfattas av detta direktiv, skulle fastighetsmäklare i tillämpliga fall kunna anses inbegripa hyresförmedlare.

⁽¹⁾ Europaparlamentets och rådets direktiv 2001/97/EG av den 4 december 2001 om ändring av rådets direktiv 91/308/EEG om åtgärder för att förhindra att det finansiella systemet används för tvättning av pengar (EGT L 344, 28.12.2001, s. 76).

⁽²⁾ Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/60/EG av den 26 oktober 2005 om åtgärder för att förhindra att det finansiella systemet används för penningtvätt och finansiering av terrorism (EUT L 309, 25.11.2005, s. 15).

⁽³⁾ Kommissionens direktiv 2006/70/EG av den 1 augusti 2006 om tillämpningsföreskrifter för Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/60/EG med avseende på definitionen av "person i politiskt utsatt ställning", samt tekniska kriterier för att kunna tillämpa lägre krav på kundkontroll och göra undantag på grund av finansiell verksamhet som drivs tillfälligt eller i mycket begränsad omfattning (EUT L 214, 4.8.2006, s. 29).

⁽⁴⁾ Europaparlamentets och rådets direktiv 2009/110/EG av den 16 september 2009 om rätten att starta och driva affärsverksamhet i institut för elektroniska pengar samt om tillsyn av sådan verksamhet, om ändring av direktiven 2005/60/EG och 2006/48/EG och om upphävande av direktiv 2000/46/EG (EUT L 267, 10.10.2009, s. 7).

- (9) Jurister enligt medlemsstaternas definitioner bör omfattas av detta direktiv om de deltar i finansiella transaktioner eller företagstransaktioner, inbegripet skatterådgivning, där risken är som störst att dessa juristers tjänster missbrukas för att tvätta pengar som härrör från vinning av brottslig handling eller för att finansiera terrorism. Emellertid bör undantag göras från skyldigheten om rapportering av information som erhållits före, under eller efter rättsliga förfaranden, eller vid utredningen av en klients rättsliga ställning. Juridisk rådgivning bör därför fortfarande omfattas av skyldigheten om tystnadsplikt, förutom då juristen medverkar till penningtvätt eller finansiering av terrorism, den juridiska rådgivningen ges i penningtvättssyfte eller i syfte att finansiera terrorism eller juristen känner till att klienten begär juridisk rådgivning i penningtvättssyfte eller i syfte att finansiera terrorism.
- (10) Direkt jämförbara tjänster bör behandlas på samma sätt om de tillhandahålls av någon av de yrkeskategorier som omfattas av detta direktiv. För att säkerställa förenligheten för de rättigheter som garanteras i Europeiska unionens stadga om de grundläggande rättigheterna (nedan kallad *stadgan*) bör revisorer, externa revisorer och skatterådgivare som i vissa medlemsstater får försvara eller företräda en klient inom ramen för ett rättsligt förfarande eller bedöma en klients rättsliga situation, när det gäller den information som dessa erhåller vid utförandet av sådana uppgifter inte omfattas av de rapporteringsskyldigheter som fastställs i detta direktiv.
- (11) Det är viktigt att uttryckligen framhålla att *skattebrott* som rör direkta och indirekta skatter ingår i detta direktivs breda definition av *brottslig handling* i enlighet med de reviderade FATF-rekommendationerna. Eftersom det i olika medlemsstater kan vara olika *skattebrott* som betecknas som *brottslig handling* som är straffbar genom de påföljder som avses i artikel 3.4 f i detta direktiv kan definitionerna av *skattebrott* i nationell rätt skilja sig åt. Trots att ingen harmonisering av definitioner av *skattebrott* i medlemsstaternas nationella rätt eftersträvas, bör medlemsstaterna, i så stor utsträckning som är möjlig enligt deras nationella rätt, tillåta informationsutbyte och tillhandahållande av bistånd mellan finansunderrättelseenheter i EU (nedan kallade *FIU*).
- (12) Det finns ett behov av att identifiera de fysiska personer som äger eller kontrollerar en juridisk enhet. För att säkerställa faktisk öppenhet bör medlemsstaterna se till att så många olika juridiska enheter som möjligt som registrerats eller bildats genom andra mekanismer på deras territorium omfattas. Samtidigt som en viss aktieandel eller ägarandel inte automatiskt leder till den verkliga huvudmannen bör den utgöra en faktor bland andra som bör beaktas. Medlemsstaterna bör dock kunna besluta att en lägre andel kan utgöra en indikation på ägande eller kontroll.
- (13) Identifiering och kontroll av verkliga huvudmän bör när så är relevant utsträckas till juridiska enheter som äger andra juridiska enheter, och ansvariga enheter bör försöka ta reda på vilken eller vilka fysiska personer som genom ägande eller genom andra medel utövar kontroll över den juridiska enhet som är kund. Kontroll genom andra medel kan bland annat inbegripa de kriterier för kontroll som används för utarbetande av konsoliderade räkenskaper, t.ex. genom aktieägaravtal, utövande av bestämmande inflytande eller behörighet att utnämna företagsledningen. Det kan finnas fall då ingen fysisk person kan identifieras som i sista hand äger eller utövar kontroll över en juridisk enhet. I sådana undantagsfall kan ansvariga enheter, efter att ha uttömt alla andra möjligheter till identifiering och under förutsättning att skäl till misstanke inte föreligger, betrakta den eller de ledande befattningshavarna som den eller de verkliga huvudmännen.
- (14) Behovet av korrekta och aktuella uppgifter om den verkliga huvudmannen är centralt vid spårandet av brottslingar som annars kan dölja sin identitet bakom en företagsstruktur. Medlemsstaterna bör därför se till att enheter som registrerats i deras territorium i enlighet med nationell rätt, utöver grundläggande information som bolagets namn och adress och bevis på bolagets registrering och juridiska ägarskap, inhämtar och bevarar tillräckliga, korrekta och aktuella uppgifter om verkligt huvudmannskap. I syfte att öka öppenheten för att motverka missbruk av juridiska enheter bör medlemsstaterna se till att uppgifter om verkligt huvudmannskap lagras i ett centralt register utanför bolaget, i full överensstämmelse med unionsrätten. Medlemsstaterna kan för det ändamålet använda en central databas där information om verkligt huvudmannskap samlas in, eller bolagsregistret, eller ett annat centralt register. Medlemsstaterna kan besluta att ansvariga enheter ska ansvara för att föra in uppgifterna i registret. Medlemsstaterna bör se till att de uppgifterna görs tillgängliga för de behöriga myndigheterna och FIU och tillhandahålls de ansvariga enheterna när de sistnämnda vidtar åtgärder för kundkänedom. Medlemsstaterna bör också se till att andra personer som kan styrka ett berättigat intresse med avseende på penningtvätt, finansiering av terrorism och associerade förbrott – såsom korruption, *skattebrott* och

berågeri – beviljas tillgång till uppgifter om verkligt huvudmannaskap, i enlighet med uppgiftsskyddsbestämmelserna. De personer som kan styrka ett berättigat intresse bör ha tillgång till information om arten och omfattningen av det förmånsintresse som innehas, bestående av dess ungefärliga vikt.

- (15) I det syftet bör medlemsstaterna kunna, inom ramen för nationell rätt, tillåta en mer omfattande tillgång än den som föreskrivs enligt detta direktiv.
- (16) Snabb tillgång till uppgifter om verkligt huvudmannaskap bör säkerställas på ett sådant sätt att all risk undviks för att upplysningar avslöjas till det berörda bolaget.
- (17) För att säkerställa lika villkor mellan de olika typerna av juridiska former bör förvaltare också vara skyldiga att inhämta, bevara och tillhandahålla uppgifter om verkligt huvudmannaskap till ansvariga enheter som vidtar åtgärder för kundkännedom och att förmedla de uppgifterna till ett centralt register eller en central databas, och de bör meddela ansvariga enheter sin status. Juridiska enheter såsom stiftelser och juridiska konstruktioner av samma typ som trustar bör vara underkastade likvärdiga krav.
- (18) Detta direktiv bör även tillämpas på internetverksamhet som bedrivs av ansvariga enheter.
- (19) Ny teknik erbjuder företag och kunder tids- och kostnadseffektiva lösningar och bör därför tas med i beräkningen när risker bedöms. Behöriga myndigheter och ansvariga enheter bör vara proaktiva i kampen mot nya och innovativa sätt att tvätta pengar.
- (20) Unionens representanter i ledningsorganen för Europeiska banken för återuppbyggnad och utveckling uppmanas att tillämpa detta direktiv och att på bankens webbplats offentliggöra sin policy för bekämpning av penningtvätt som innehåller detaljerade förfaranden som skulle ge verkan åt detta direktiv.
- (21) Det är oroande att spelsektorns tjänster används för att tvätta vinning av brottslig handling. För att minska riskerna med anknytning till speltjänster bör detta direktiv föreskriva en skyldighet för tillhandahållare av speltjänster där riskerna är högre att vidta åtgärder för kundkännedom vid enskilda transaktioner som uppgår till 2 000 EUR eller mer. Medlemsstaterna bör se till att ansvariga enheter tillämpar samma tröskelvärde på utbetalning av vinster, betalning av insatser, inbegripet köp eller inbyte av spelmarker, eller båda. Tillhandahållare av speltjänster med fysiska lokaler såsom kasinon och spelhus bör säkerställa att åtgärder för kundkännedom, om de vidtas vid inträdet i lokalerna, kan kopplas till kundens transaktioner i dessa lokaler. När det gäller förhållanden där risken bevisligen är låg bör medlemsstaterna dock tillåtas att undanta vissa speltjänster från några eller alla krav som föreskrivs i detta direktiv. En medlemsstats användning av undantag bör övervägas endast under strängt begränsade och motiverade förhållanden och när riskerna för penningtvätt och finansiering av terrorism är låga. Sådana undantag bör vara föremål för en särskild riskbedömning som även tar hänsyn till de tillämpliga transaktionernas sårbarhet. De bör meddelas kommissionen. Medlemsstaterna bör i riskbedömningen ange på vilket sätt de har beaktat eventuella relevanta resultat i de rapporter som kommissionen har utfärdat inom ramen för den överstatliga riskbedömningen.
- (22) Riskerna för penningtvätt och finansiering av terrorism är olika från fall till fall. Följaktligen bör en holistisk riskbaserad metod användas. Den riskbaserade metoden är inte ett alternativ som ger medlemsstaterna och de ansvariga enheterna alltför stor valfrihet. Den inbegriper användning av ett evidensbaserat beslutsfattande för att mer effektivt kunna hantera de risker för penningtvätt och finansiering av terrorism som unionen och dess aktörer står inför.
- (23) Som grund för den riskbaserade metoden behöver medlemsstaterna och unionen identifiera, förstå och minska de risker för penningtvätt och finansiering av terrorism som de möter. Vikten av en överstatlig metod för riskidentifiering har erkänts på internationell nivå, och Europeiska tillsynsmyndigheten (Europeiska bankmyndigheten, EBA), inrättad genom Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 1093/2010 ⁽¹⁾, Europeiska tillsynsmyndigheten (Europeiska försäkrings- och tjänstepensionsmyndigheten, Eiopa), inrättad genom Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 1094/2010 ⁽²⁾, och Europeiska tillsynsmyndigheten (Europeiska värdepappers- och

⁽¹⁾ Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 1093/2010 av den 24 november 2010 om inrättande av en europeisk tillsynsmyndighet (Europeiska bankmyndigheten), om ändring av beslut nr 716/2009/EG och om upphävande av kommissionens beslut 2009/78/EG (EUT L 331, 15.12.2010, s. 12).

⁽²⁾ Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 1094/2010 av den 24 november 2010 om inrättande av en europeisk tillsynsmyndighet (Europeiska försäkrings- och tjänstepensionsmyndigheten), om ändring av beslut nr 716/2009/EG och om upphävande av kommissionens beslut 2009/79/EG (EUT L 331, 15.12.2010, s. 48).

marknadsmyndigheten, Esma, inrättad genom Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 1095/2010 ⁽¹⁾, bör få i uppdrag att lämna ett yttrande, genom sin gemensamma kommitté, om riskerna för unionens finansiella sektor.

- (24) Kommissionen har goda möjligheter att ha överblick över särskilda gränsöverskridande hot som kan påverka den inre marknaden och som inte kan identifieras och effektivt bekämpas av de enskilda medlemsstaterna. Den bör därför anförtros ansvaret att samordna bedömningen av de risker som har samband med gränsöverskridande verksamhet. Medverkan av relevanta experter, t.ex. expertgruppen för frågor som rör penningtvätt och finansiering av terrorism och företrädare för FIU, samt i förekommande fall andra organ på unionsnivå, är avgörande för den processens effektivitet. Nationella riskbedömningar och erfarenheter är också en viktig informationskälla för processen. En sådan bedömning av de gränsöverskridande riskerna genom kommissionens försorg bör inte inbegripa behandling av personuppgifter. Under alla omständigheter bör uppgifterna vara helt anonymiserade. Nationella och unionens tillsynsmyndigheter för uppgiftsskydd bör involveras endast om bedömningen av risken för penningtvätt och finansiering av terrorism påverkar enskilda personers integritet och uppgiftsskydd.
- (25) Resultaten av riskbedömningar bör vid behov göras tillgängliga för ansvariga enheter med nödvändig skyndsamhet, så de kan identifiera, förstå, hantera och minska sina egna risker.
- (26) För att i högre utsträckning identifiera, förstå, hantera och minska riskerna på unionsnivå bör medlemsstaterna dessutom dela med sig av resultaten av sina riskbedömningar åt varandra, kommissionen och EBA, Eiopa och Esma (nedan kallade *de europeiska tillsynsmyndigheterna*).
- (27) När detta direktiv tillämpas bör särdragen och behoven beaktas hos ansvariga mindre enheter som omfattas av dess tillämpningsområde och se till att de behandlas på ett sätt som motsvarar deras särskilda behov och verksamhetens natur.
- (28) För att skydda unionens finansiella system och den inre marknads funktion mot penningtvätt och finansiering av terrorism bör befogenheten att anta akter i enlighet med artikel 290 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (EUF-fördraget) delegeras till kommissionen för att identifiera de tredjeländers jurisdiktioner som har strategiska brister i sina nationella system för bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism (nedan kallade *högriskredjeländer*). Eftersom penningtvätt och finansiering av terrorism utgör hot av föränderlig art och underlättas genom en ständig utveckling av tekniken och de medel som står till brottslingars förfogande krävs det snabb och kontinuerlig anpassning av den rättsliga ramen vad beträffar högriskredjeländer för att effektivt kunna ta itu med befintliga risker och förhindra att nya uppstår. Kommissionen bör ta hänsyn till information från internationella organisationer och normgivare på området för bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism, som offentliga uttalanden från FATF, ömsesidiga utvärderingar eller detaljerade bedömningsrapporter eller publicerade uppföljningsrapporter, och i förekommande fall anpassa sina bedömningar till ändringarna i dessa.
- (29) Medlemsstaterna bör åtminstone föreskriva skärpta åtgärder för kundkännedom som ska vidtas av de ansvariga enheterna när de har att göra med fysiska personer eller juridiska enheter som är etablerade i högriskredjeländer som identifierats av kommissionen. Det bör även vara förbjudet att förlita sig på tredje parter som är etablerade i sådana högriskredjeländer. Länder som inte finns upptagna på förteckningen bör inte automatiskt anses ha effektiva system för bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism och riskkänsligheten hos fysiska personer eller juridiska enheter som är etablerade i sådana länder bör bedömas.
- (30) Risker är i sig varierande, och variabler kan själva eller i förening öka eller minska de potentiella riskerna, vilket påverkar den lämpliga nivån på förebyggande åtgärder, exempelvis åtgärder för kundkännedom. Under vissa omständigheter bör därför skärpta åtgärder för kundkännedom vidtas, medan det i andra fall kan vara lämpligt med förenklade åtgärder.
- (31) Det bör noteras att vissa situationer innebär en större risk för penningtvätt eller finansiering av terrorism. Även om alla kunders identitet och affärsprofil bör fastställas finns det fall där det krävs särskilt noggranna kundidentifierings- och kundkontrollförfaranden.

⁽¹⁾ Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 1095/2010 av den 24 november 2010 om inrättande av en europeisk tillsynsmyndighet (Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten), om ändring av beslut nr 716/2009/EG och om upphävande av kommissionens beslut 2009/77/EG (EUT L 331, 15.12.2010, s. 84).

- (32) Detta gäller särskilt vid förbindelser med enskilda som innehar eller har innehaft en viktig offentlig funktion, inom unionen eller internationellt, särskilt personer från länder med utbredd korruption. Sådana förbindelser kan göra att särskilt den finansiella sektorn avsevärt riskerar sitt anseende och utsätts för rättsliga risker. De internationella insatserna mot korruption motiverar också att sådana personer uppmärksammas särskilt och att skärpta åtgärder för kundkännedom vidtas gentemot personer som innehar eller har innehaft viktiga offentliga funktioner nationellt eller utomlands och vad gäller ledande personer i internationella organisationer.
- (33) Kraven som rör personer i politiskt utsatt ställning är av förebyggande och inte straffrättslig art och bör inte tolkas som en stigmatisering av personer i politiskt utsatt ställning genom ett påstående om att de skulle vara inblandade i brottsliga handlingar. Att vägra ingå en affärsförbindelse med en person enbart på grund av att fastställandet att denna är en person i politiskt utsatt ställning strider mot detta direktiv och de reviderade FATF-rekommendationernas bokstav och anda.
- (34) Att företagsledningens godkännande inhämtas innan affärsförbindelser ingås behöver inte alltid innebära att styrelsens godkännande inhämtas. Ett sådant godkännande bör kunna ges av någon med tillräckliga kunskaper om institutets riskexponering mot penningtvätt och finansiering av terrorism och med tillräckligt ledande ställning för att fatta beslut som påverkar dess riskexponering.
- (35) För att undvika att upprepade kundidentifieringsförfaranden drabbar affärsverksamheten i form av förseningar och ineffektivitet, är det med förbehåll för lämpliga skyddsåtgärder lämpligt att kunder som redan har identifierats på annat håll får introduceras för ansvariga enheter. När en ansvarig enhet förlitar sig på tredje man bör det slutgiltiga ansvaret för åtgärder för kundkännedom ligga på den ansvariga enhet till vilken kunden introduceras. Den tredje man eller person som introducerat kunden bör också ha ett fortsatt eget ansvar för att följa detta direktiv, inbegripet kravet att inrapportera misstänkta transaktioner och spara uppgifter, om denna har en förbindelse med kunden som omfattas av detta direktiv.
- (36) När det gäller agenturförhållanden eller utkontraktering genom avtal mellan ansvariga enheter och externa personer som inte omfattas av detta direktiv kan skyldigheter att förhindra penningtvätt och finansiering av terrorism bara härröra från avtalet mellan parterna och inte från detta direktiv, när det gäller dessa agenter eller utkontrakterande tjänsteleverantörer som del av de ansvariga enheterna. Skyldigheten att efterleva detta direktiv bör därför fortfarande primärt ålga den ansvariga enheten.
- (37) För att bekämpa penningtvätt och finansiering av terrorism har alla medlemsstater inrättat eller bör alla medlemsstater inrätta operativt oberoende och självständiga FIU för att samla in och analysera mottagen information, för beläggande av samband mellan misstänkta transaktioner och bakomliggande brottslig handling. En operativt oberoende och självständig FIU bör innebära att FIU har behörighet och kapacitet att utföra sina uppgifter fritt, inbegripet självständig beslutanderätt att analysera, begära och sprida specifik information. Misstänkta transaktioner och annan information som är relevant för penningtvätt eller därmed associerade förbrott och finansiering av terrorism bör rapporteras till FIU som bör fungera som en central nationell enhet för mottagande, analys och förmedlande till behöriga myndigheter av analysresultaten. Alla misstänkta transaktioner, även försök till transaktioner, bör rapporteras oberoende av det belopp transaktionen gäller. Rapporterad information skulle också kunna inbegripa tröskelbaserad information.
- (38) Genom undantag från det allmänna förbudet mot att utföra misstänkta transaktioner bör ansvariga enheter kunna utföra misstänkta transaktioner innan de underrättar de behöriga myndigheterna, när sådant utförande inte går att undvika eller ett undvikande sannolikt skulle motverka försök att efterforska dem som gynnas av ett fall av misstänkt penningtvätt eller finansiering av terrorism. Detta bör dock inte påverka tillämpningen av de internationella åtaganden som medlemsstaterna godkänt om att i enlighet med relevanta resolutioner från Förenta nationernas säkerhetsråd utan dröjsmål frysa penningmedel och andra tillgångar tillhörande terrorister, terroristorganisationer eller andra personer som finansierar terrorism.
- (39) För vissa ansvariga enheter bör medlemsstaterna ha möjlighet att utse ett lämpligt självreglerande organ till det organ som primärt ska informeras i stället för FIU. I enlighet med rättspraxis från Europeiska domstolen för de mänskliga rättigheterna är ett system med primär rapportering till ett självreglerande organ en viktig skyddsåtgärd för att upprätthålla de grundläggande rättigheterna när det gäller rapporteringsskyldigheter för advokater. Medlemsstaterna bör föreskriva hur tystnadsplikten, sekretessen och den personliga integriteten ska skyddas.
- (40) Om en medlemsstat beslutar att utse ett sådant självreglerande organ får den tillåta eller begära att det organet inte vidarebefordrar några uppgifter till FIU som erhållits från personer som företräder det organet när sådan

information har mottagits från, eller erhållits om en av deras klienter i samband med att de utreder kundens rättsliga ställning, eller när de utför sin uppgift att försvara eller företräda den klienten i eller rörande rättsliga förfaranden, inbegripet att tillhandahålla rådgivning om att inleda eller undvika sådana förfaranden, om sådana uppgifter mottas eller inhämtas före, under, eller efter sådana förfaranden.

- (41) Det finns ett antal fall där anställda som har rapporterat sina misstankar om penningtvätt och finansiering av terrorism har utsatts för hot eller fientliga handlingar. Även om detta direktiv inte kan påverka medlemsstaternas rättsliga förfaranden är det av största vikt att denna fråga hanteras för att säkerställa ett effektivt system för bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism. Medlemsstaterna bör vara medvetna om problemet och göra vad de kan för att skydda enskilda personer, inbegripet anställda och företrädare vid den ansvariga enheten, från sådana hot eller fientliga handlingar och i enlighet med nationell rätt skydda sådana personer på lämpligt sätt, särskilt med avseende på deras rätt till skydd av personuppgifter och deras rätt till effektivt rättsligt skydd samt rätt att anlita ombud.
- (42) Europaparlamentets och rådets direktiv 95/46/EG⁽¹⁾, i den form som det har införlivats i nationell rätt, är tillämpligt på behandlingen av personuppgifter vid tillämpningen av detta direktiv. Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 45/2001⁽²⁾ är tillämplig när unionens institutioner och organ behandlar personuppgifter vid tillämpning av detta direktiv. Samtliga medlemsstater erkänner att bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism är ett viktigt allmänintresse. Detta direktiv påverkar inte skyddet av personuppgifter som behandlas inom ramen för polissamarbete och straffrättsligt samarbete, inklusive rådets rambeslut 2008/977/RIF⁽³⁾, i den form som genomförts i nationell rätt.
- (43) Det är nödvändigt att anpassningen av detta direktiv till de reviderade FATF-rekommendationerna görs med fullt iakttagande av unionsrätten, särskilt när det gäller unionens uppgiftsskydds rätt och skyddet av de grundläggande rättigheterna i enlighet med stadgan. Vissa aspekter av detta direktivs genomförande inbegriper insamling, analys, lagring och utbyte av uppgifter. Sådan behandling av personuppgifter bör tillåtas samtidigt som de grundläggande rättigheterna respekteras till fullo, endast för de syften som anges i detta direktiv och för den verksamhet som krävs enligt detta direktiv såsom vidtagande av åtgärder för kundkännedom, fortlöpande övervakning, undersökning och rapportering av ovanliga och misstänkta transaktioner, identifiering av den verkliga huvudmannen bakom en juridisk person eller juridisk konstruktion, identifiering av en person i politiskt utsatt ställning, informationsutbyte från behöriga myndigheters och från kreditinstitut och finansiella institut och andra ansvariga enheters sida. Ansvariga enheters insamling och efterföljande behandling av personuppgifter bör begränsas till vad som är nödvändigt för iakttagande av kraven i detta direktiv, och personuppgifter bör inte behandlas ytterligare på ett sätt som är oförenligt med det ändamålet. I synnerhet bör ytterligare behandling av personuppgifter för kommersiella ändamål vara strängt förbjuden.
- (44) De reviderade FATF-rekommendationerna visar att ansvariga enheter, för att till fullo kunna samarbeta och snabbt kunna efterkomma begäranden om information från behöriga myndigheter för att förebygga, upptäcka eller utreda penningtvätt och finansiering av terrorism, under minst fem år bör spara de nödvändiga uppgifter som erhållits genom åtgärder för kundkännedom samt uppgifterna om transaktioner. För att undvika att skiljaktiga metoder används och för att kraven avseende skydd av personuppgifter och rättslig säkerhet ska uppfyllas bör den lagringstiden fastställas till fem år efter det att en affärsförbindelse har upphört eller efter det att en enskilda transaktion har utförts. Om det emellertid efter en bedömning av nödvändighet och proportionalitet visar sig nödvändigt för att förebygga, upptäcka eller utreda penningtvätt och finansiering av terrorism, bör medlemsstaterna ha rätt att tillåta eller kräva att uppgifter lagras ytterligare för en period som inte överstiger fem år och utan att det påverkar den nationella straffrätten om bevisning som är tillämpliga på pågående brottsutredningar och rättsliga förfaranden. Medlemsstaterna bör kräva att särskilda skyddsåtgärder vidtas för att säkerställa skyddet för uppgifter och bör fastställa vilka personer, personkategorier eller myndigheter som bör ha exklusiv tillgång till de lagrade uppgifterna.
- (45) För att säkerställa en lämplig och effektiv rättskipning under den tid då detta direktiv införlivats i medlemsstaternas nationella rättsordningar, och för att möjliggöra en smidig samverkan mellan detta direktiv och de nationella rättegångsreglerna, bör upplysningar och handlingar som är relevanta för sådana rättsliga förfaranden för att

⁽¹⁾ Europaparlamentets och rådets direktiv 95/46/EG av den 24 oktober 1995 om skydd för enskilda personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter (EUT L 281, 23.11.1995, s. 31).

⁽²⁾ Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 45/2001 av den 18 december 2000 om skydd för enskilda då gemenskapsinstitutionerna och gemenskapsorganen behandlar personuppgifter och om den fria rörligheten för sådana uppgifter (EGT L 8, 12.1.2001, s. 1).

⁽³⁾ Rådets rambeslut 2008/977/RIF av den 27 november 2008 om skydd av personuppgifter som behandlas inom ramen för polissamarbete och straffrättsligt samarbete (EUT L 350, 30.12.2008, s. 60).

förebygga, upptäcka eller utreda eventuell penningtvätt eller finansiering av terrorism som pågår i medlemsstaterna den dag då detta direktiv träder i kraft lagras under fem år efter den dagen, och det bör vara möjligt att förlänga den perioden med ytterligare fem år.

- (46) Den registrerade har rätt att få tillgång till personuppgifter som behandlas inom ramen för detta direktiv. Emellertid skulle effektiv bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism allvarligt undergrävas om den registrerade fick tillgång till uppgifter med anknytning till en rapport om en misstänkt transaktion. Det kan därför vara motiverat att den rätten undantas och begränsas i enlighet med artikel 13 i direktiv 95/46/EG och, i relevanta fall, artikel 20 i förordning (EG) 45/2001. Den registrerade har rätt att begära att en sådan tillsynsmyndighet som avses i artikel 28 i direktiv 95/46/EG eller, i tillämpliga fall, Europeiska datatillsynsmannen kontrollerar om behandlingen är lagenlig och har rätt att söka rättslig prövning som avses i artikel 22 i det direktivet. Den tillsynsmyndighet som avses i artikel 28 i direktiv 95/46/EG får också agera på eget initiativ. Utan att det påverkar begränsningarna av rätten till tillgång bör tillsynsmyndigheten ha möjlighet att underrätta den registrerade om att tillsynsmyndighetens alla nödvändiga kontroller har ägt rum, och om resultatet när det gäller huruvida den berörda behandlingen är tillåten.
- (47) Detta direktiv omfattar inte personer som enbart omvandlar pappersdokument till elektronisk form på grundval av ett kontrakt med ett kredit- eller finansiellt institut, och inte heller personer som enbart tillhandahåller kredit- eller finansiella institut meddelandesystem eller andra stödsystem för vidarebefordring av medel eller clearing- och avvecklingsystem.
- (48) Penningtvätt och finansiering av terrorism är internationella problem och kampen mot dem bör vara global. I de fall där unionens kreditinstitut och finansiella institut har filialer och dotterföretag i tredjeländer där kraven på det området är mindre stränga än medlemsstaternas krav bör dessa, för att undvika att mycket olika normer tillämpas inom institutet eller institutets koncern, på dessa filialer och dotterbolag tillämpa unionens normer eller, om tillämpningen av sådana normer visar sig inte vara möjlig, underrätta de behöriga myndigheterna i sin hemmedlemsstat.
- (49) Där så är praktiskt genomförbart bör ansvariga enheter få återkoppling om hur användbara de rapporter om misstänkta transaktioner som dessa lagt fram har varit och om hur de följts upp. För att möjliggöra detta, och för att kunna granska effektiviteten hos deras system för bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism, bör medlemsstaterna upprätthålla relevant statistik på området och förbättra dess kvalitet. För att ytterligare förbättra kvaliteten på och samstämmigheten hos statistiska uppgifter insamlade på unionsnivå bör kommissionen fortlöpande övervaka situationen i hela unionen beträffande bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism och bör offentliggöra regelbundna översikter.
- (50) När medlemsstaterna kräver att utgivare av elektroniska pengar och betaltjänstleverantörer som är etablerade i deras territorium i annan form än filialer, och vars huvudkontor är beläget i en annan medlemsstat, utser en central kontaktpunkt på deras territorium bör de kunna kräva att en sådan central kontaktpunkt, som agerar på det utseende institutets vägnar, ser till att företagen följer reglerna för bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism. De bör även säkerställa att det kravet är proportionellt och inte går utöver vad som är nödvändigt för att uppnå målet att reglerna för bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism efterföljs, inklusive genom att underlätta övervakningen.
- (51) När det gäller valutaväxlingskontor, checkinlösningskontor, tjänstleverantörer till trustar eller bolag eller tillhandahållare av speltjänster bör behöriga myndigheter se till att de personer som faktiskt leder sådana enheters verksamhet samt de verkliga huvudmännen för sådana enheter är lämpliga. Kriterierna för att avgöra om en person är lämplig bör åtminstone avspegla behovet av att skydda dessa enheter från att missbrukas av sina förvaltare eller verkliga huvudmän i kriminella syften.
- (52) När en ansvarig enhet driver företag i en annan medlemsstat, inbegripet genom ett nätverk av agenter, bör den behöriga myndigheten i hemmedlemsstaten vara ansvarig för övervakningen av att den ansvariga enheten tillämpar riktlinjer och förfaranden på gruppnivå rörande bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism. Detta skulle kunna inbegripa besök på plats hos företag som är baserade i en annan medlemsstat. Den behöriga myndigheten i hemmedlemsstaten bör samarbeta nära med den behöriga myndigheten i värmedlemsstaten och bör informera den senare om frågor som kan påverka deras bedömning av huruvida företag uppfyller de regler rörande bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism som gäller i värmedlemsstaten.

- (53) När en ansvarig enhet driver företag i en annan medlemsstat, inbegripet genom ett nätverk av agenter eller personer som distribuerar elektroniska pengar i enlighet med artikel 3.4 i direktiv 2009/110/EG, förblir den behöriga myndigheten i värdmedlemsstaten ansvarig för att se till att företaget uppfyller kraven i reglerna för bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism, inbegripet, i förekommande fall, genom inspektioner på plats och extern övervakning och genom lämpliga och proportionella åtgärder för att ta itu med allvarliga överträdelsefall av dessa krav. Den behöriga myndigheten i värdmedlemsstaten bör samarbeta nära med den behöriga myndigheten i hemmedlemsstaten och informera den senare om frågor som kan påverka dess bedömning av huruvida den ansvariga enheten uppfyller riktlinjer och processer på gruppnivå rörande bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism. För att sätta stopp för sådana allvarliga överträdelsefall av reglerna för bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism som kräver omedelbara åtgärder bör den behöriga myndigheten i värdmedlemsstaten kunna vidta lämpliga och proportionella tillfälliga korrigerande åtgärder som i liknande fall är tillämpliga på ansvariga enheter som omfattas av dess behörighet, för att ta itu med sådana allvarliga brister, när så är lämpligt med bistånd av eller i samarbete med den behöriga myndigheten i hemmedlemsstaten.
- (54) Samordning och samarbete mellan FIU är av största vikt, eftersom penningtvätt och finansiering av terrorism har gränsöverskridande natur. För att förbättra sådan samordning och sådant samarbete, och särskilt för att se till att rapporter om misstänkta transaktioner kommer FIU i den medlemsstat där de skulle vara till störst nytta till handa, fastställs detaljerade regler i detta direktiv.
- (55) Plattformen för EU:s finansunderrättelseenheter (nedan kallad *EU FIU-plattformen*), en informell grupp bestående av företrädare för FIU och verksam sedan 2006, används för att underlätta samarbetet mellan FIU och diskutera samarbetsrelaterade frågor såsom effektivt samarbete mellan FIU samt mellan FIU och tredjeländers finansunderrättelseenheter, gemensam analys av gränsöverskridande fall samt trender och faktorer som är relevanta för bedömning av riskerna för penningtvätt och finansiering av terrorism på nationell och överstatlig nivå.
- (56) För att hantera det faktum att penningtvätt och finansiering av terrorism har gränsöverskridande karaktär är det särskilt viktigt att förbättra informationsutbytet mellan FIU i unionen. Medlemsstaterna bör uppmuntra användning av säker utrustning för informationsutbyte, särskilt det decentraliserade datanätverket FIU.net eller dess efterföljare (nedan kallat *FIU.net*) och den teknik FIU.net erbjuder. Det inledande informationsutbytet mellan FIU som rör penningtvätt eller finansiering av terrorism för analysändamål och som inte vidarebehandlas eller sprids bör tillåtas, om inte ett sådant informationsutbyte skulle strida mot de grundläggande principerna i nationell rätt. De informationsutbyten om fall som FIU har identifierat som fall som eventuellt inbegriper skattebrott bör inte påverka informationsutbytet på skatteområdet i enlighet med rådets direktiv 2011/16/EU⁽¹⁾ eller i enlighet med internationella normer för informationsutbyte och administrativt samarbete i skattefrågor.
- (57) För att fullständigt och snabbt kunna besvara förfrågningar från FIU behöver ansvariga enheter ha inrättat effektiva system som gör det möjligt för dem att genom säkra och konfidentiella kanaler få fullständig och snabb tillgång till information om de affärsförbindelser som de har eller har haft med bestämda personer. I enlighet med unionsrätten och nationell rätt skulle medlemsstaterna till exempel kunna överväga att inrätta system för bankregister eller elektroniska dataåtervinningssystem som skulle ge FIU tillgång till information om bankkonton, utan att detta påverkar kravet på domstols godkännande i tillämpliga fall. Medlemsstaterna skulle också kunna överväga att inrätta mekanismer för att säkerställa att behöriga myndigheter har infört förfaranden för att identifiera tillgångar utan att meddela ägaren på förhand.
- (58) Medlemsstaterna bör uppmuntra sina behöriga myndigheter att snabbt, konstruktivt och effektivt sörja för ett så omfattande gränsöverskridande samarbete som möjligt vid tillämpningen av detta direktiv, utan att detta påverkar tillämpningen av de regler eller förfaranden som är tillämpliga på straffrättsligt samarbete. Medlemsstaterna bör särskilt se till att deras FIU fritt, spontant eller på begäran utbyter information med tredjeländers finansunderrättelseenheter, med hänsyn till unionsrätten och de principer som rör informationsutbyte som har utarbetats av Egmontgruppen av finansunderrättelseenheter.
- (59) Bekämpningen av penningtvätt och finansiering av terrorism är så viktig att medlemsstaterna i sin nationella rätt bör fastställa effektiva, proportionella och avskräckande administrativa sanktioner och åtgärder som ska tillämpas om de nationella bestämmelser som införlivar detta direktiv inte efterlevs. Medlemsstaterna har för närvarande en rad olika administrativa sanktioner och åtgärder som tillämpas när de viktigaste förebyggande bestämmelserna överträds. Den mångfalden kan vara till förfång för bekämpningen av penningtvätt och finansiering av terrorism,

(1) Rådets direktiv 2011/16/EU av den 15 februari 2011 om administrativt samarbete i fråga om beskattning och om upphävande av direktiv 77/799/EEG (EUT L 64, 11.3.2011, s. 1).

och unionens motåtgärder riskerar att fragmenteras. Detta direktiv bör därför föreskriva en rad administrativa sanktioner och åtgärder tillgängliga för medlemsstaterna åtminstone vid allvarliga, upprepade eller systematiska överträdelser av kraven om åtgärder för kundkännedom, registerhållning, rapportering av misstänkta transaktioner och interna kontroller av ansvariga enheter. Spännvidden av sanktionerna och åtgärderna bör vara så stor att medlemsstaterna och behöriga myndigheter kan beakta skillnaderna mellan ansvariga enheter, särskilt skillnaderna mellan kreditinstitut och finansiella institut och andra ansvariga enheter, när det gäller storlek, egenskaper och verksamhetens natur. Vid införlivandet av detta direktiv bör medlemsstaterna se till att påförande av administrativa sanktioner och åtgärder i enlighet med detta direktiv och av straffrättsliga påföljder i enlighet med nationell rätt inte strider mot principen *ne bis in idem*.

- (60) För att bedöma om personer som innehar en ledande befattning i eller på annat sätt kontrollerar ansvariga enheter är lämpliga bör allt informationsutbyte om fällande domar i brottmål ske i enlighet med rådets rambeslut 2009/315/RIF⁽¹⁾ och rådets beslut 2009/316/RIF⁽²⁾, i den form som de har införlivats i nationell rätt, och med andra relevanta bestämmelser i nationell rätt.
- (61) Tekniska standarder för tillsyn för finansiella tjänster bör säkerställa en konsekvent harmonisering och ett adekvat skydd för insättare, investerare och konsumenter i hela unionen. Det skulle vara ändamålsenligt och lämpligt att de europeiska tillsynsmyndigheterna med sin mycket specialiserade sakkunskap anförts att utarbeta och för kommissionen förelägga förslag till tekniska standarder för tillsyn som inte inbegriper politiska val.
- (62) De förslag till tekniska standarder för tillsyn som de europeiska tillsynsmyndigheterna utarbetar enligt detta direktiv bör kommissionen anta genom delegerade akter i enlighet med artikel 290 i EUF-fördraget och i enlighet med artiklarna 10–14 i förordningarna (EU) nr 1093/2010, (EU) nr 1094/2010 och (EU) nr 1095/2010.
- (63) Givet de mycket omfattande ändringar som skulle behöva göras av direktiven 2005/60/EG och 2006/70/EG mot bakgrund av det här direktivet, bör dessa slås samman och ersättas för klarhetens och enhetlighetens skull.
- (64) Eftersom målet för detta direktiv, nämligen att skydda det finansiella systemet genom att förebygga, upptäcka och utreda penningtvätt och finansiering av terrorism, inte i tillräcklig utsträckning kan uppnås av medlemsstaterna, eftersom enskilda åtgärder som vidtas av medlemsstaterna för att skydda sina finansiella system kan vara oförenliga med en fungerande inre marknad och med vad som föreskrivs enligt rättsstatsprincipen och unionens allmänna ordning, utan snarare, på grund av åtgärdernas omfattning och verkningar, kan uppnås bättre på unionsnivå, kan unionen vidta åtgärder i enlighet med subsidiaritetsprincipen i artikel 5 i fördraget om Europeiska unionen. I enlighet med proportionalitetsprincipen i samma artikel går detta direktiv inte utöver vad som är nödvändigt för att uppnå detta mål.
- (65) Detta direktiv är förenligt med de grundläggande rättigheter och de principer som erkänns i stadgan, framför allt rätt till respekt för privatliv och familjeliv, rätt till skydd av personuppgifter, näringsfrihet, förbudet mot diskriminering, rätten till ett effektivt rättsmedel och till en opartisk domstol samt presumtionen för oskuld och rätten till försvar.
- (66) I enlighet med artikel 21 i stadgan som förbjuder diskriminering ska medlemsstaterna säkerställa att detta direktiv genomförs utan diskriminering vid riskbedömningar inom ramen för åtgärder för kundkännedom.
- (67) I enlighet med den gemensamma politiska förklaringen från medlemsstaterna och kommissionen om förklarande dokument av den 28 september 2011⁽³⁾ har medlemsstaterna åtagit sig att, i de fall detta är berättigat, låta anmälan av införlivandeåtgärder åtföljas av ett eller flera dokument som förklarar förhållandet mellan de olika delarna i direktivet och motsvarande delar i nationella instrument för införlivande. Med avseende på detta direktiv anser lagstiftaren att översändandet av sådana dokument är berättigat.
- (68) Europeiska datatillsynsmannen har hörts i enlighet med artikel 28.2 i förordning (EG) nr 45/2001 och avgav ett yttrande den 4 juli 2013⁽⁴⁾.

⁽¹⁾ Rådets rambeslut 2009/315/RIF av den 26 februari 2009 om organisationen av medlemsstaternas utbyte av uppgifter ur kriminalregistret och uppgifternas innehåll (EUT L 93, 7.4.2009, s. 23).

⁽²⁾ Rådets beslut 2009/316/RIF av den 6 april 2009 om inrättande av det europeiska informationssystemet för utbyte av uppgifter ur kriminalregistret (Ecris) i enlighet med artikel 11 i rambeslut 2009/315/RIF (EUT L 93, 7.4.2009, s. 33).

⁽³⁾ EUT C 369, 17.12.2011, s. 14.

⁽⁴⁾ EUT C 32, 4.2.2014, s. 9.

HÄRIGENOM FÖRESKRIVS FÖLJANDE.

KAPITEL I

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

AVSNITT 1

Syfte, tillämpningsområde och definitioner

Artikel 1

1. Detta direktiv syftar till att förhindra att unionens finansiella system används för penningtvätt och finansiering av terrorism.
2. Medlemsstaterna ska säkerställa att penningtvätt och finansiering av terrorism förbjuds.
3. Följande handlingar ska vid tillämpningen av detta direktiv anses som penningtvätt när de begås uppsåtligen:
 - a) Omvandling eller överföring av egendom, i vetskap om att egendomen härrör från brottslig handling eller från medverkan till brottslig handling, i syfte att hemlighålla eller dölja egendomens olagliga ursprung eller för att hjälpa någon som är delaktig i en sådan verksamhet att undandra sig de rättsliga följderna av sitt handlande.
 - b) Hemlighållande eller döljande av en viss egendoms rätta beskaffenhet eller ursprung, av dess belägenhet, av förfogandet över den, av dess förflyttning, av de rättigheter som är knutna till den, eller av äganderätten till den, i vetskap om att egendomen härrör från brottslig handling eller från medverkan till en sådan handling.
 - c) Förvärv, innehav eller brukande av egendom, i vetskap om, vid tiden för mottagandet, att egendomen härrörde från brottslig handling eller från medverkan till en sådan handling.
 - d) Deltagande, sammanslutning för att utföra, försöka att utföra och medhjälp, underlättande och rådgivning vid utförandet av någon av de handlingar som avses i leden a, b och c.
4. Penningtvätt ska anses som sådan även om de handlingar som frambringat den egendom som ska tvättas begåtts inom en annan medlemsstats territorium eller i ett tredjeland.
5. I detta direktiv avses med *finansiering av terrorism* allt tillhandahållande eller insamling av medel, oavsett tillvägagångssätt, direkt eller indirekt, i uppsåt att de ska användas eller med vetskap om att de helt eller delvis kommer att användas för att genomföra något av de brott som avses i artiklarna 1–4 i rådets rambeslut 2002/475/RIF⁽¹⁾.
6. Vetskap, uppsåt eller ändamål som utgör rekvisit för de handlingar som avses i punkterna 3 och 5 får härledas ur objektiva, faktiska omständigheter.

Artikel 2

1. Detta direktiv ska tillämpas på följande ansvariga enheter:
 - 1) Kreditinstitut.
 - 2) Finansiella institut.
 - 3) Följande fysiska eller juridiska personer vid utövandet av deras yrkesmässiga verksamhet:
 - a) Revisorer, externa revisorer och skatterådgivare.
 - b) Notarier och andra oberoende jurister, där de på en klients vägnar och för dennes räkning deltar i finansiella transaktioner eller transaktioner avseende fast egendom eller bistår vid planering eller utförande av transaktioner för dennes räkning i samband med
 - i) köp och försäljning av fast egendom eller företag,
 - ii) förvaltning av en klients pengar, värdepapper eller andra tillgångar,
 - iii) öppnande eller förvaltning av bank-, spar- eller värdepapperskonton,

(1) Rådets rambeslut 2002/475/RIF av den 13 juni 2002 om bekämpande av terrorism (EGT L 164, 22.6.2002, s. 3).

- iv) säkerställande av nödvändigt kapital för att bilda, driva eller leda bolag,
- v) bildande, drift eller ledning av trustar, bolag, stiftelser eller liknande strukturer.
- c) Tjänsteleverantörer till trustar eller bolag som inte redan omfattas av led a eller b.
- d) Fastighetsmäklare.
- e) Andra personer som handlar med varor, i den utsträckning som betalt eller mottaget belopp är minst 10 000 EUR i kontanter, oavsett om transaktionen utfördes vid ett tillfälle eller flera tillfällen som förefaller ha samband.
- f) Tillhandahållare av speltjänster.

2. Med undantag för kasinon får medlemsstaterna efter en lämplig riskbedömning besluta att helt eller delvis undanta vissa tillhandahållare av speltjänster från de nationella bestämmelser genom vilka detta direktiv införlivas, på grundval av belägg för att sådana tjänster på grund av sin art och, i förekommande fall, driftsomfattning utgör en låg risk.

Medlemsstaterna ska, bland andra faktorer som de beaktar i sin riskbedömning, bedöma de tillämpliga transaktionernas sårbarhet, även med hänsyn till det betalningssätt som används.

Medlemsstaterna ska i sin riskbedömning ange på vilket sätt de har beaktat eventuella relevanta resultat i de rapporter som kommissionen har utfärdat enligt artikel 6.

Varje beslut som fattas av en medlemsstat enligt denna punkt ska meddelas kommissionen, tillsammans med en motivering grundad på en specifik riskbedömning. Kommissionen ska underrätta de övriga medlemsstaterna om beslutet.

3. Medlemsstaterna får besluta att fysiska eller juridiska personer som endast tillfälligt eller i mycket begränsad omfattning bedriver finansiell verksamhet, där risken för att penningtvätt eller finansiering av terrorism är mycket liten, inte ska omfattas av detta direktiv, om samtliga följande kriterier är uppfyllda:

- a) Den finansiella verksamheten är begränsad i absoluta termer.
- b) Den finansiella verksamheten är begränsad när det gäller transaktioner.
- c) Den finansiella verksamheten är inte sådana personers huvudverksamhet.
- d) Den finansiella verksamheten är en biverksamhet och direkt knuten till sådana personers huvudverksamhet.
- e) Sådana personers huvudverksamhet är inte en sådan verksamhet som avses i punkt 1.3 a–d eller f.
- f) Den finansiella verksamheten avser endast sådana personers huvudverksamhets kunder och är inte allmänt tillgänglig för allmänheten.

Första stycket ska inte tillämpas på personer som bedriver penningöverföring enligt definitionen i artikel 4.13 i Europaparlamentets och rådets direktiv 2007/64/EG⁽¹⁾.

4. Vid tillämpningen av punkt 3 a ska medlemsstaterna kräva att den finansiella verksamhetens totala omsättning inte överstiger ett tillräckligt lågt tröskelvärde. Det tröskelvärdet ska fastställas på nationell nivå och bero på typen av finansiell verksamhet.

5. Vid tillämpningen av punkt 3 b ska medlemsstaterna tillämpa ett högsta tröskelvärde per kund och transaktion, oavsett om transaktionen utförs vid ett tillfälle eller flera tillfällen som förefaller ha samband. Detta tröskelvärde ska fastställas på nationell nivå och bero på typen av finansiell verksamhet. Det ska vara tillräckligt lågt för att säkerställa att de berörda transaktionstyperna är en opraktisk och ineffektiv metod för penningtvätt eller finansiering av terrorism och det får inte överstiga 1 000 EUR.

6. Vid tillämpningen av punkt 3 c ska medlemsstaterna kräva att den finansiella verksamhetens omsättning inte överstiger 5 % av den berörda fysiska eller juridiska personens totala omsättning.

⁽¹⁾ Europaparlamentets och rådets direktiv 2007/64/EG av den 13 november 2007 om betaltjänster på den inre marknaden och om ändring av direktiven 97/7/EG, 2002/65/EG, 2005/60/EG och 2006/48/EG samt upphävande av direktiv 97/5/EG (EUT L 319, 5.12.2007, s. 1).

7. När vid tillämpningen av denna artikel risken för penningtvätt eller finansiering av terrorism bedöms ska medlemsstaterna särskilt beakta finansiell verksamhet vars natur gör att sannolikheten för att den ska användas eller missbrukas för penningtvätt eller för finansiering av terrorism blir särskilt stor.

8. I beslut som fattas av medlemsstaterna enligt punkt 3 ska motiven på vilka de grundar sig anges. Medlemsstaterna får besluta att återkalla sådana beslut när omständigheterna förändras. De ska anmäla sådana beslut till kommissionen. Kommissionen ska underrätta de övriga medlemsstaterna om sådana beslut.

9. Medlemsstaterna ska inrätta en riskbaserad övervakningsverksamhet eller vidta andra lämpliga åtgärder för att se till att undantag som beviljas genom beslut enligt denna artikel inte missbrukas.

Artikel 3

I detta direktiv gäller följande definitioner:

1. *kreditinstitut*: ett kreditinstitut enligt definitionen i artikel 4.1.1 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 575/2013⁽¹⁾, inbegripet filialer till detta enligt definitionen i artikel 4.1.17 i den förordningen, som är belägna inom unionen, oavsett om dess huvudkontor är beläget inom unionen eller i ett tredjeland.
2. *finansiella institut*:
 - a) ett företag som inte är kreditinstitut och som bedriver en eller flera av de verksamheter som anges i punkterna 2–12, 14 och 15 i bilaga I till Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/36/EU⁽²⁾, inbegripet sådan verksamhet som bedrivs vid valutaväxlingskontor,
 - b) ett försäkringsföretag enligt definitionen i artikel 13.1 i Europaparlamentets och rådets direktiv 2009/138/EG⁽³⁾, i den mån som det utför sådan livförsäkringsverksamhet som omfattas av det direktivet,
 - c) ett värdepappersföretag enligt definitionen i artikel 4.1.1 i Europaparlamentets och rådets direktiv 2004/39/EG⁽⁴⁾,
 - d) ett företag för kollektiva investeringar som saluför sina andelar eller aktier,
 - e) en försäkringsförmedlare enligt definitionen i artikel 2.5 i Europaparlamentets och rådets direktiv 2002/92/EG⁽⁵⁾ där den förmedlar livsförsäkringar och andra investeringsrelaterade tjänster, med undantag för en anknuten försäkringsförmedlare enligt definitionen i punkt 7 i den artikeln, och
 - f) filialer inom unionen till finansiella institut som avses i leden a–e, oavsett om deras huvudkontor är beläget i en medlemsstat eller i ett tredje land.
3. *egendom*: alla slags tillgångar, fysiska eller icke fysiska, fasta eller lösa, materiella eller immateriella, samt juridiska dokument eller instrument, även i elektronisk eller digital form, som styrker äganderätten till eller rättigheter knutna till sådana tillgångar.
4. *brottslig handling*: alla former av kriminell inblandning i följande grova brott:
 - a) handlingar enligt artiklarna 1–4 i rambeslut 2002/475/RIF,
 - b) samtliga brott som avses i artikel 3.1 a i 1988 års FN-konvention mot olaglig hantering av narkotika och psykotropa ämnen,

⁽¹⁾ Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 575/2013 av den 26 juni 2013 om tillsynskrav för kreditinstitut och värdepappersföretag och om ändring av förordning (EU) nr 648/2012 (EUT L 176, 27.6.2013, s. 1).

⁽²⁾ Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/36/EU av den 26 juni 2013 om behörighet att utöva verksamhet i kreditinstitut och om tillsyn av kreditinstitut och värdepappersföretag, om ändring av direktiv 2002/87/EG och om upphävande av direktiv 2006/48/EG och 2006/49/EG (EUT L 176, 27.6.2013, s. 338).

⁽³⁾ Europaparlamentets och rådets direktiv 2009/138/EG av den 25 november 2009 om upptagande och utövande av försäkrings- och återförsäkringsverksamhet (Solvens II) (EUT L 335, 17.12.2009, s. 1).

⁽⁴⁾ Europaparlamentets och rådets direktiv 2004/39/EG av den 21 april 2004 om marknader för finansiella instrument och om ändring av rådets direktiv 85/611/EEG och 93/6/EEG och Europaparlamentets och rådets direktiv 2000/12/EG samt upphävande av rådets direktiv 93/22/EEG (EUT L 145, 30.4.2004, s. 1).

⁽⁵⁾ Europaparlamentets och rådets direktiv 2002/92/EG av den 9 december 2002 om försäkringsförmedling (EGT L 9, 15.1.2003, s. 3).

- c) handlingar som utförs av kriminella organisationer enligt definitionen i artikel 1 i rådets gemensamma åtgärd 98/733/RIF ⁽¹⁾,
 - d) bedrägerier som riktar sig mot unionens ekonomiska intressen, åtminstone allvarliga fall, enligt definitionen i artiklarna 1.1 och 2.1 i konventionen om skydd av Europeiska gemenskapernas finansiella intressen ⁽²⁾,
 - e) korrupktion, och
 - f) alla överträdelser, inbegripet skattebrott som rör direkta och indirekta skatter och enligt definitionen i medlemsstaternas nationella rätt, som är belagda med frihetsstraff eller frihetsberövande åtgärd med en högsta straffsats på mer än ett år eller, i medlemsstater som har en minimitröskel för brott i sitt rättssystem, alla brott som är belagda med frihetsstraff eller frihetsberövande åtgärd med en lägsta straffsats på mer än sex månader.
5. *självreglerande organ*: ett organ som representerar medlemmar i en yrkesgrupp och har i uppgift att reglera dem, utföra vissa funktioner av tillsyns- eller övervakningskaraktär och säkerställa att reglerna som rör dem följs.
6. *verklig huvudman*: fysiska personer som ytterst äger eller kontrollerar kunden och/eller den eller de fysiska personer för vars räkning en transaktion eller en verksamhet utförs och som innefattar åtminstone följande:

a) När det gäller företagsenheter:

- i) Fysiska personer som ytterst äger eller kontrollerar en juridisk enhet genom direkt eller indirekt ägande av en tillräcklig andel av aktierna eller rösträtterna eller ägandeandelarna i den enheten, t.ex. genom innehav av innehavarkarter, eller genom kontroll genom andra medel, dock ej bolag noterade på en reglerad marknad som omfattas av informationsskyldighet enligt unionsrätten eller omfattas av motsvarande internationella normer som säkerställer tillräcklig öppenhet beträffande information om ägande.

Ett aktieinnehav på 25 % + 1 aktie eller en ägandeandel på mer än 25 % i kunden som innehas av en fysisk person ska vara en indikation på direkt ägande. Ett aktieinnehav på 25 % + 1 aktie eller en ägandeandel på mer än 25 % i kunden som innehas av en företagsenhet, som står under en eller flera fysiska personers kontroll, eller av flera företagsenheter, som står under samma fysiska persons eller personers kontroll, ska vara en indikation på indirekt ägande. Detta ska inte påverka medlemsstaternas rätt att besluta att en lägre andel kan utgöra en indikation på ägande eller kontroll. Kontroll genom andra medel får fastställas bland annat i enlighet med kriterierna i artikel 22.1–22.5 i Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/34/EU ⁽³⁾.

- ii) Om, när alla tänkbara medel har utnyttjats och under förutsättning att det inte föreligger grund för misstankar, ingen person enligt led i har identifierats eller om det finns tvivel på att den eller de personer som har identifierats är verkliga huvudmän, den eller de fysiska personer som innehar ledande befattningar; ska de ansvariga enheterna dokumentera de åtgärder som vidtas för att identifiera det verkliga huvudmannskapet enligt led i och detta led.

b) När det gäller trustar:

- i) Instiftaren.
- ii) Förvaltaren eller förvaltarna.
- iii) Beskyddaren, om sådan finns.
- iv) Förmånstagarna eller, om det ännu inte har fastställts vilka enskilda personer som är förmånstagare med avseende på den juridiska konstruktionen eller enheten, de personer för vilka den juridiska konstruktionen eller enheten främst har inrättats eller verkar.
- v) Eventuella andra fysiska personer som ytterst utövar kontroll över trusten genom direkt eller indirekt ägande eller genom andra medel.

⁽¹⁾ Gemensam åtgärd 98/733/RIF av den 21 december 1998 beslutad av rådet på grundval av artikel K 3 i Fördraget om Europeiska unionen om att göra deltagande i en kriminell organisation i Europeiska unionens medlemsstater till ett brott (EGT L 351, 29.12.1998, s. 1).

⁽²⁾ EGT C 316, 27.11.1995, s. 49.

⁽³⁾ Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/34/EU av den 26 juni 2013 om årsbokslut, concernredovisning och rapporter i vissa typer av företag, om ändring av Europaparlamentets och rådets direktiv 2006/43/EG och om upphävande av rådets direktiv 78/660/EEG och 83/349/EEG (EUT L 182, 29.6.2013, s. 19).

- c) När det gäller juridiska enheter såsom stiftelser och juridiska konstruktioner av samma typ som trustar, den eller de fysiska personer som innehar ställningar som är likvärda med eller liknar dem i led b.
7. *tjänsteleverantör till trustar eller bolag*: alla personer som affärsmässigt tillhandahåller tredje man någon av följande tjänster:
- a) Bildande av bolag eller andra typer av juridiska personer.
 - b) I egenskap av, eller vidtagande av åtgärder för att någon annan ska agera som styrelseledamot eller bolagsrättsligt ansvarig på ett bolag, partner i ett handelsbolag eller liknande ställning i andra juridiska personer, eller åtgärder för att någon annan ska utöva en sådan funktion.
 - c) Tillhandahållande av säte, kontorsadress, postadress eller administrativ adress och andra anknutna tjänster till aktiebolag, handelsbolag eller annan form av juridisk person eller konstruktion.
 - d) Förvaltning av en klassisk trust eller liknande juridisk konstruktion, eller åtgärder för att någon annan ska kunna utöva en sådan funktion.
 - e) Funktion som nominell aktieägare för en annan person, som inte är ett bolag noterat på en reglerad marknad som omfattas av informationsskyldighet i enlighet med unionsrätten eller omfattas av motsvarande internationella normer, eller åtgärder för att någon annan ska kunna utöva en sådan funktion.
8. *korrespondentförbindelse*:
- a) tillhandahållande av banktjänster från en bank som korrespondent till en annan bank som motpart, inbegripet tillhandahållande av ett löpande konto eller annat passivkonto och här till knutna tjänster, t.ex. likviditetsförvaltning, internationella överföringar av medel, checkavräkning, *payable-through*-konton och valutatjänster,
 - b) förbindelserna mellan kreditinstitut och finansiella institut där liknande tjänster tillhandahålls av ett korrespondentinstitut till ett motpartsinstitut, och inbegripet förbindelser som etablerats för värdepapperstransaktioner eller överföring av medel.
9. *person i politiskt utsatt ställning*: en fysisk person som innehar eller har innehaft viktiga offentliga poster, bland annat
- a) stats- och regeringschefer, ministrar samt ställföreträdande eller biträdande ministrar,
 - b) parlamentsledamöter eller ledamöter av liknande lagstiftande organ,
 - c) ledamöter av politiska partiers styrelser,
 - d) domare i högsta domstolen, författningsdomstolar eller andra rättsliga organ på hög nivå vars beslut inte kan överklagas, utom under exceptionella omständigheter,
 - e) ledamöter i revisionsrätter eller i centralbankers styrelser,
 - f) ambassadörer, *chargés d'affaires* samt höga officerare inom försvarsmakten,
 - g) ledamöter i statsägda företags förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan,
 - h) direktörer, biträdande direktörer, styrelseledamöter och innehavare av liknande poster i en internationell organisation.
- Inga offentliga tjänster som avses i leden a–h ska anses omfatta tjänstemän på mellannivå eller lägre tjänstemän.
10. *familjemedlemmar*, bland annat:
- a) *make/maka*, eller en person som likställs med *make/maka*, till en person i politiskt utsatt ställning,
 - b) barn och deras makar/makor, eller personer som likställs med *make/maka* till en person i politiskt utsatt ställning,
 - c) föräldrar till en person i politiskt utsatt ställning.

11. *kända medarbetare*:
 - a) fysiska personer om vilka det är känt att de gemensamt är verkliga huvudmän till juridiska enheter eller juridiska konstruktioner, eller har andra nära affärsförbindelser med en person i politiskt utsatt ställning,
 - b) fysiska personer som är den enda verkliga huvudmannen bakom juridiska enheter eller juridiska konstruktioner om vilka det är känt att de i praktiken har inrättats till förmån en person i politiskt utsatt ställning.
12. *företagsledning*: en tjänsteman eller anställd som har tillräckliga kunskaper om institutets riskexponering mot penningtvätt och finansiering av terrorism och som har tillräckliga befogenheter att fatta beslut som påverkar dess riskexponering, och behöver inte i alla fall vara styrelseledamot.
13. *affärsförbindelse*: en affärsmässig, yrkesmässig eller handelsmässig förbindelse, som är förbunden med en ansvarig enhets yrkesmässiga verksamhet och som när förbindelsen ingås förväntas ha en viss varaktighet.
14. *speltjänster*: en tjänst som innebär att penningvärdens satsas på slumpspel, inbegripet spel med inslag av skicklighet, exempelvis lotterier, kasinospel, pokerspel och vadhållning som tillhandahålls på en fysisk plats eller annars på distans, på elektronisk eller annan teknisk väg för att underlätta kommunikation, och på enskild begäran av en tjänstemottagare.
- 15) *grupp (koncern)*: en grupp av företag som består av ett moderföretag, dess dotterföretag och enheter i vilka moderföretaget eller dess dotterföretag har ägarintressen samt företag som står till varandra i ett sådant förhållande som avses i artikel 22 i direktiv 2013/34/EU.
16. *elektroniska pengar*: elektroniska pengar enligt definitionen i artikel 2.2. i direktiv 2009/110/EG.
17. *brevlådebanks*: ett kredit- eller finansiellt institut, eller ett institut som utför verksamhet som likställs med den som utförs av kreditinstitut eller finansiella institut, som är registrerat i en jurisdiktion där det saknar en meningsfull fysisk närvaro och ledning och inte är anknutet till en reglerad finansgrupp (koncern).

Artikel 4

1. Medlemsstaterna ska, i enlighet med den riskbaserade metoden, se till att tillämpningsområdet för detta direktiv helt eller delvis utvidgas till att omfatta andra yrken och företagskategorier än de ansvariga enheter som avses i artikel 2.1 och som bedriver verksamhet som med särskilt stor sannolikhet används för penningtvätt eller för finansiering av terrorism.
2. Om en medlemsstat utvidgar tillämpningsområdet för detta direktiv till att omfatta andra yrken eller företagskategorier än dem som avses i artikel 2.1 ska den meddela kommissionen detta.

Artikel 5

För förebyggande av penningtvätt och finansiering av terrorism får medlemsstaterna, inom gränserna för unionsrätten, införa eller behålla strängare regler på det område som omfattas av detta direktiv.

AVSNITT 2

Riskbedömning

Artikel 6

1. Kommissionen ska göra en bedömning av de risker för penningtvätt och finansiering av terrorism som påverkar den inre marknaden och berör gränsöverskridande verksamhet.

I detta syfte ska kommissionen senast den 26 juni 2017 utarbeta en rapport i vilken de riskerna identifieras, analyseras och bedöms på unionsnivå. Därefter ska kommission uppdatera sin rapport vartannat år, eller vid behov oftare.

2. Den rapport som avses i punkt 1 ska omfatta åtminstone följande:

- a) De delar av den inre marknaden som är utsatta för störst risk.

- b) De risker som är förknippade med varje relevant sektor.
- c) De metoder som brottslingar oftast använder för att tvätta vinster från olaglig verksamhet.
3. Kommissionen ska göra den rapport som avses i punkt 1 tillgänglig för medlemsstaterna och ansvariga enheter för att hjälpa dem med att identifiera, förstå, hantera och minska riskerna för penningtvätt och finansiering av terrorism och så att andra berörda aktörer, inklusive nationella lagstiftare, Europaparlamentet, de europeiska tillsynsmyndigheterna och företrädare för FIU, bättre kan förstå riskerna.
4. Kommissionen ska utfärda rekommendationer till medlemsstaterna om lämpliga åtgärder för att ta itu med de identifierade riskerna. Om medlemsstaterna beslutar att inte tillämpa rekommendationerna inom sina nationella system för bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism ska de anmäla detta till kommissionen och tillhandahålla skälen för ett sådant beslut.
5. Senast den 26 december 2016 ska de europeiska tillsynsmyndigheterna genom sin gemensamma kommitté lämna ett yttrande om de risker för penningtvätt och finansiering av terrorism som påverkar unionens finansiella sektor (nedan kallat *gemensamt yttrande*). Därefter ska de europeiska tillsynsmyndigheterna genom den gemensamma kommittén lämna ett yttrande vartannat år.
6. När den utför den bedömning som avses i punkt 1 ska kommissionen organisera arbetet på unionsnivå, beakta de gemensamma yttranden som avses i punkt 5, samt engagera medlemsstaternas experter på området bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism, företrädare för FIU och, när så är lämpligt, andra organ på unionsnivå. Kommissionen ska göra de gemensamma yttrandena tillgängliga för medlemsstaterna och ansvariga enheter för att bistå dem att identifiera, hantera och minska riskerna för penningtvätt och finansiering av terrorism.
7. Kommissionen ska vartannat år, eller vid behov oftare, till Europaparlamentet och rådet lämna en rapport om resultaten av de regelbundna riskbedömningarna och om de åtgärder som vidtagits på grundval av dessa resultat.

Artikel 7

1. Varje medlemsstat ska vidta lämpliga åtgärder för att identifiera, bedöma, förstå och minska de risker för penningtvätt och finansiering av terrorism som de påverkas av, liksom eventuella farhågor kopplade till skyddet av personuppgifter i detta sammanhang. Den ska uppdatera den riskbedömningen.
2. Varje medlemsstat ska utse en myndighet eller inrätta en mekanism genom vilken de nationella åtgärderna mot de risker som avses i punkt 1 samordnas. Myndighetens namn eller en beskrivning av mekanismen ska meddelas kommissionen, de europeiska tillsynsmyndigheterna och övriga medlemsstater.
3. När de gör de riskbedömningar som avses i punkt 1 i denna artikel ska medlemsstaterna använda resultaten i den rapport som avses i artikel 6.1.
4. Vad gäller de riskbedömningar som avses i punkt 1 ska varje medlemsstat
- a) använda den till att förbättra sina åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, särskilt genom att identifiera områden där ansvariga enheter ska vidta strängare åtgärder, i tillämpliga fall med angivande av vilka åtgärder som ska vidtas,
- b) där så är lämpligt identifiera sektorer eller områden med mindre eller större risk för penningtvätt och finansiering av terrorism,
- c) använda den som hjälp vid fördelning och prioritering av resurser för att bekämpa penningtvätt och finansiering av terrorism,
- d) använda den för att se till att lämpliga regler utarbetas för varje sektor eller område alltefter risken för penningtvätt och finansiering av terrorism,
- e) skyndsamt göra lämplig information tillgänglig för ansvariga enheter för att underlätta deras egna bedömningar av risken för penningtvätt och finansiering av terrorism.

5. Medlemsstaterna ska göra resultaten av sina riskbedömningar tillgängliga för kommissionen, de europeiska tillsynsmyndigheterna och de övriga medlemsstaterna.

Artikel 8

1. Medlemsstaterna ska se till att ansvariga enheter vidtar lämpliga åtgärder för att identifiera och bedöma riskerna för penningtvätt och finansiering av terrorism, med beaktande av riskfaktorer inbegripet de som rör deras kunder, länder eller geografiska områden, produkter, tjänster, transaktioner eller distributionskanaler. Dessa åtgärder ska stå i proportion till de ansvariga enheternas typ och storlek.

2. De riskbedömningar som avses i punkt 1 ska dokumenteras, uppdateras och göras tillgängliga för relevanta behöriga myndigheter och berörda självreglerande organ. Behöriga myndigheter får besluta att enskilda dokumenterade riskbedömningar inte krävs, när de specifika risker som är förenade med sektorn är uppenbara och väl kända.

3. Medlemsstaterna ska se till att ansvariga enheter har riktlinjer, kontroller och förfaranden på plats för att minska och effektivt hantera de risker för penningtvätt och finansiering av terrorism som identifierats på unionsnivå, på medlemsstatsnivå och vid ansvariga enheter. Dessa riktlinjer, kontroller och förfaranden ska stå i proportion till de ansvariga enheternas typ och storlek.

4. De riktlinjer, kontroller och förfaranden som avses i punkt 3 ska omfatta följande:

- a) Utveckling av interna riktlinjer, kontroller och förfaranden, inbegripet rutiner för modellriskhantering, åtgärder för kundkännedom, rapportering, registerhållning, intern kontroll, efterlevnadskontroll inbegripet utnämning av en efterlevnadsansvarig på ledningsnivå om det motiveras av verksamhetens storlek och natur samt bakgrundskontroll av personal.
- b) En oberoende granskningsfunktion för att granska de interna riktlinjer, kontroller och förfaranden som avses i led a, om det motiveras av verksamhetens storlek och natur.

5. Medlemsstaterna ska kräva att ansvariga enheter inhämtar sin lednings godkännande av de riktlinjer, kontroller och förfaranden som de inför och övervakar och skärper vidtagna åtgärder, när så är lämpligt.

AVSNITT 3

Policy gentemot tredjeländ

Artikel 9

1. Tredjeländers jurisdiktioner med sådana strategiska brister i sina nationella system för bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism som utgör ett betydande hot mot unionens finansiella system (nedan kallade *högriskredjeländer*) ska identifieras för att skydda en väl fungerande inre marknad.

2. Kommissionen ska ges befogenhet att anta delegerade akter i enlighet med artikel 64 för att identifiera högriskredjeländer, med beaktande av strategiska brister, särskilt med avseende på

- a) tredjeländets rättsliga och institutionella ram för bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism, framför allt
 - i) kriminalisering av penningtvätt och finansiering av terrorism,
 - ii) åtgärder som rör kundkännedom,
 - iii) krav som rör registerhållning,
 - iv) krav som rör rapportering av misstänkta transaktioner,
- b) tredjeländets behöriga myndigheters befogenheter och förfaranden för bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism,
- c) effektiviteten hos systemet för bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism vid tredjeländets insatser för att ta itu med riskerna för penningtvätt eller finansiering av terrorism.

3. De delegerade akter som avses i punkt 2 ska antas inom en månad efter identifieringen av de strategiska brister som avses i den punkten.

4. Kommissionen ska, där så är lämpligt vid upprättandet av delegerade akter som avses i punkt 2, ta hänsyn till relevanta utvärderingar, bedömningar eller rapporter från internationella organisationer och normgivare med befogenheter på området förebyggande av penningtvätt och bekämpning av finansiering av terrorism när det gäller de risker som enskilda tredjeländer utgör.

KAPITEL II

ÅTGÄRDER FÖR KUNDKÄNNEDOM

AVSNITT 1

Allmänna bestämmelser

Artikel 10

1. Medlemsstaterna ska förbjuda sina kreditinstitut och finansiella institut att föra anonyma konton eller utfärda anonyma motböcker. Medlemsstaterna ska i alla händelser kräva att ägarna och förmånstagarna till befintliga anonyma konton eller anonyma motböcker så snart som möjligt, och under alla förhållanden innan kontona eller motböckerna nyttjas, omfattas av åtgärder för kundkännedom.

2. Medlemsstaterna ska vidta åtgärder för att förebygga missbruk av innehavarakter och teckningsoptioner för innehavarakter.

Artikel 11

Medlemsstaterna ska se till att ansvariga enheter vidtar åtgärder för kundkännedom under följande omständigheter:

- a) När en affärsförbindelse ingås.
- b) Vid utförandet av enstaka transaktioner som
 - i) uppgår till minst 15 000 EUR, oavsett om den transaktionen utförs vid ett enda tillfälle eller flera tillfällen som förefaller ha samband, eller
 - ii) utgör en överföring av medel enligt definitionen i artikel 3.9 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2015/847 (*) som överstiger 1 000 EUR.
- c) När det gäller personer som handlar med varor, vid enstaka transaktioner om minst 10 000 EUR i kontanter, oavsett om transaktionen utförs vid ett enda tillfälle eller flera tillfällen som förefaller ha samband.
- d) För tillhandahållare av speltjänster: vid utbetalning av vinster, betalning av insatser, eller båda, vid transaktioner om minst 2 000 EUR, oavsett om transaktionen utförs vid ett enda tillfälle eller flera tillfällen som förefaller ha samband.
- e) När det finns misstankar om penningtvätt eller finansiering av terrorism, oavsett eventuella undantag eller tröskelbelopp.
- f) När det råder osäkerhet om hur tillförlitliga eller tillräckliga tidigare erhållna kundidentifieringsuppgifter är.

Artikel 12

1. Genom undantag från artikel 13.1 första stycket a, b och c och artikel 14 och på grundval av en lämplig riskbedömning som visar på en låg risk får medlemsstaterna tillåta ansvariga enheter att inte vidta vissa åtgärder för kundkännedom i fråga om elektroniska pengar, där samtliga följande riskreducerande villkor är uppfyllda:

- a) Betalningsinstrumentet kan inte återuppladdas eller har en månatlig gräns för betalningstransaktioner på 250 EUR som endast kan användas i den medlemsstaten.
- b) Det högsta belopp som lagras elektroniskt överstiger inte 250 EUR.

(*) Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2015/847 av den 20 maj 2015 om uppgifter som ska åtfölja överföringar av medel och om upphävande av förordning (EG) nr 1781/2006 (se sidan 1 i detta nummer av EUT).

- c) Betalningsinstrumentet används uteslutande för inköp av varor eller tjänster.
- d) Betalningsinstrumentet kan inte finansieras med anonyma elektroniska pengar.
- e) Utgivaren övervakar transaktionen eller affärsförbindelsen så noga att denne kan upptäcka ovanliga eller misstänkta transaktioner.

Vid tillämpningen av första stycket b får en medlemsstat höja det högsta beloppet på 500 EUR för betalningsinstrument som endast kan användas i den medlemsstaten.

2. Medlemsstaterna ska se till att undantaget i punkt 1 inte är tillämpligt vid kontantinlösen eller kontantuttag av de elektroniska pengarnas penningvärde om detta överstiger 100 EUR.

Artikel 13

1. Åtgärder för kundkännedom ska omfatta följande:

- a) Identifiering av kunden och kontroll av dennes identitet utifrån handlingar, uppgifter eller information som erhållits från en tillförlitlig och oberoende källa.
- b) Identifiering av den verkliga huvudmannen och rimliga åtgärder för styrkande av den personens identitet, så att den ansvariga enheten anser sig ha full vetskap om vem den verkliga huvudmannen är, inbegripet rimliga åtgärder för att förstå kundens ägar- och kontrollstruktur i fallet juridiska personer, trustar, bolag, stiftelser och liknande juridiska konstruktioner.
- c) Bedömning och i förekommande fall inhämtande av information om affärsförbindelsens syfte och avsedda natur.
- d) Fortlöpande övervakning av affärsförbindelsen, inbegripet granskning av transaktioner under förbindelsens hela existens för att säkerställa att de transaktioner som utförs motsvarar den ansvariga enhetens kundkännedom, verksamheten och riskprofilen, vid behov även medlems ursprung och säkerställande av att handlingarna, uppgifterna eller informationen uppdateras.

Ansvariga enheter ska också, när de utför de åtgärder som avses i första stycket a och b, kontrollera att en person som påstår sig handla på kundens vägnar verkligen är bemyndigad att göra det och identifiera den personen och kontrollera dennes identitet.

2. Medlemsstaterna ska se till att ansvariga enheter vidtar varje åtgärd för kundkännedom som föreskrivs i punkt 1. Ansvariga enheter får dock själva reglera sådana åtgärders omfattning utifrån en riskkänslighetsanalys.

3. Medlemsstaterna ska kräva att ansvariga enheter vid bedömningen av riskerna för penningtvätt och finansiering av terrorism åtminstone beaktar de variabler som anges i bilaga 1.

4. Medlemsstaterna ska se till att ansvariga enheter för de behöriga myndigheterna eller självreglerande organen kan visa att åtgärderna är lämpliga med hänsyn till de identifierade riskerna för penningtvätt och finansiering av terrorism.

5. För livförsäkringsverksamhet eller annan investeringsrelaterad försäkringsverksamhet ska medlemsstaterna se till att, utöver de åtgärder för kundkännedom som krävs med avseende på kunden och den verkliga huvudmannen, ska kreditinstitut och finansiella institut vidta följande åtgärder för kundkännedom i fråga om livförsäkrings och andra investeringsrelaterade försäkringars förmänstagare, så snart som dessa har identifierats eller utpekats:

- a) När det gäller förmänstagare som identifieras som specifikt namngivna personer eller juridiska konstruktioner: fastställande av personens namn.
- b) När det gäller förmänstagare som utpekats genom egenskaper eller klass eller på annat sätt: inhämtande av tillräcklig information om dessa förmänstagare, så att kreditinstitutet eller det finansiella institutet anser sig kunna avgöra förmänstagarens identitet vid utbetalningstillfället.

Vad gäller leden a och b i första stycket ska kontrollen av förmånstagarnas identitet ske vid utbetalningstillfället. Vid överlåtelse, helt eller delvis, av livförsäkring eller annan investeringsrelaterad försäkring till tredje part ska kreditinstitut och finansiella institut med kännedom om överlåtelsen fastställa den verkliga huvudmannens identitet när försäkringens värde övergår till den personen eller den juridiska konstruktionen.

6. När det gäller trusters eller liknande juridiska konstruktioners förmånstagare som utpekas genom särskilda egenskaper eller klass ska en ansvarig enhet inhämta tillräcklig information om förmånstagaren så att den ansvariga enheten anser sig kunna fastställa dennes identitet vid utbetalningstillfället eller när förmånstagaren hävdar sina förvärvade rättigheter.

Artikel 14

1. Medlemsstaterna ska kräva att kontroll av kundens och den verkliga huvudmannens identitet sker innan en affärsförbindelse ingås eller en transaktion utförs.

2. Genom undantag från punkt 1 får medlemsstaterna tillåta att kontroll av kundens och den verkliga huvudmannens identitet slutförs när affärsförbindelsen ingås, om detta är nödvändigt för att inte störa den normala affärsverksamheten och om risken för penningtvätt eller finansiering av terrorism är liten. I sådana situationer ska dessa förfaranden slutföras snarast möjligt efter inledande kontakt.

3. Genom avvikelser från punkt 1 får medlemsstaterna tillåta att ett konto öppnas hos ett kreditinstitut eller finansiellt institut, inbegripet konton som möjliggör transaktioner i överlåtbara värdepapper, om det finns tillräckliga skyddsåtgärder för att transaktioner inte kan utföras av kunden eller för kundens räkning innan de krav på kundkännedom som fastställs i artikel 13.1 första stycket a och b har uppfyllts.

4. Om en ansvarig enhet inte kan uppfylla de krav på kundkännedom som fastställs i artikel 13.1 första stycket a, b eller c ska medlemsstaterna kräva att vederbörande inte utför en transaktion via bankkonto, ingår en affärsförbindelse eller utför transaktionen, och att denne ska avbryta affärsförbindelsen och överväga att rapportera en misstänkt transaktion när det gäller denna kund till FIU i enlighet med artikel 33.

Medlemsstaterna ska undantagsvis inte tillämpa första stycket på notarier, andra oberoende jurister, revisorer, externa revisorer och skatterådgivare endast i den strikta utsträckning dessa personer utreder sin klients rättsliga ställning, försvarar eller företräder denne i eller rörande rättsliga förfaranden, inbegripet att tillhandahålla rådgivning om att inleda eller undvika förfaranden.

5. Medlemsstaterna ska kräva att ansvariga enheter inte bara vidtar åtgärder för kundkännedom gentemot alla nya kunder utan även vid lämpliga tidpunkter gentemot befintliga kunder, efter en riskkänslighetsanalys, bland annat när en kunds relevanta omständigheter förändras.

AVSNITT 2

Förenklade åtgärder för kundkännedom

Artikel 15

1. Om en medlemsstat eller en ansvarig enhet konstaterar att riskerna är lägre på vissa områden får medlemsstaten tillåta att ansvariga enheter vidtar förenklade åtgärder för kundkännedom.

2. Innan de vidtar förenklade åtgärder för kundkännedom ska ansvariga enheter förvissa sig om att affärsförbindelsen eller transaktionen har lägre risk.

3. Medlemsstaterna ska se till att ansvariga enheter övervakar transaktionerna och affärsförbindelserna så noga att de kan upptäcka ovanliga eller misstänkta transaktioner.

Artikel 16

Vid bedömningen av riskerna för penningtvätt och finansiering av terrorism för olika typer av kunder, geografiska områden och särskilda produkter, tjänster, transaktioner eller distributionskanaler ska medlemsstater och ansvariga enheter åtminstone beakta de faktorer för potentiella situationer med lägre risk som anges i bilaga II.

Artikel 17

Senast den 26 juni 2017 ska de europeiska tillsynsmyndigheterna för behöriga myndigheter och kreditinstitut och finansiella institut utfärda riktlinjer i enlighet med artikel 16 i förordningarna (EU) nr 1093/2010, (EU) nr 1094/2010 och (EU) nr 1095/2010 om de riskfaktorer som ska beaktas och åtgärder som ska vidtas i situationer där förenklade åtgärder för kundkännedom är lämpliga. Särskild hänsyn ska tas till företagets typ och storlek, och där så är lämpligt och proportionerligt ska särskilda åtgärder fastställas.

AVSNITT 3

Skärpta åtgärder för kundkännedom

Artikel 18

1. I de fall som avses i artiklarna 19–24 ska medlemsstaterna när de har att göra med fysiska personer eller juridiska enheter som är etablerade i tredjeländer som av kommissionen identifierats som högrisktredjeländer, samt även i andra fall av större risker som medlemsstaterna eller ansvariga enheter konstaterat, kräva att de ansvariga enheterna vidtar skärpta åtgärder för kundkännedom för att hantera och minska sådana risker på lämpligt sätt.

Skärpta åtgärder för kundkännedom behöver inte med automatik återopas för filialer eller majoritetsägda dotterföretag till ansvariga enheter som är etablerade i unionen, belägna i högrisktredjeländer, när dessa filialer eller majoritetsägda dotterföretag helt och hållet följer koncernens riktlinjer och rutiner i enlighet med artikel 45. Medlemsstaterna ska se till att dessa fall hanteras av de ansvariga enheterna med användning av en riskbaserad metod.

2. Medlemsstaterna ska kräva att ansvariga enheter i möjligaste mån granskar bakgrunden till och syftet med alla komplexa och ovanligt stora transaktioner, och alla ovanliga transaktionsmönster som inte förefaller ha något ekonomiskt eller lagligt syfte. Ansvariga enheter ska särskilt skärpa övervakningen av affärsförbindelsen för att avgöra om dessa transaktioner eller aktiviteter framstår som misstänkta.

3. Vid bedömningen av riskerna för penningtvätt och finansiering av terrorism ska medlemsstater och ansvariga enheter åtminstone beakta situationer med potentiellt högre risk enligt bilaga III.

4. Senast den 26 juni 2017 ska de europeiska tillsynsmyndigheterna för behöriga myndigheter och kreditinstitut och finansiella institut utfärda riktlinjer i enlighet med artikel 16 i förordningarna (EU) nr 1093/2010, (EU) nr 1094/2010 och (EU) nr 1095/2010 om de riskfaktorer som ska beaktas och åtgärder som ska vidtas i situationer där skärpta åtgärder för kundkännedom är lämpliga. Särskild hänsyn ska tas till företagets typ och storlek, och där så är lämpligt och proportionerligt ska särskilda åtgärder fastställas.

Artikel 19

När det gäller gränsöverskridande korrespondentförbindelser med ett motpartsinstitut i ett tredjeland ska medlemsstaterna, utöver de åtgärder för kundkännedom som fastställs i artikel 13, kräva att deras kreditinstitut och finansiella institut

- a) samlar in så mycket information om motpartsinstitutet att de har full insikt i dess affärsverksamhet och utifrån offentligt tillgänglig information kan bedöma dess anseende och övervakningens kvalitet,
- b) gör en bedömning av motpartsinstitutets kontroller för bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism,
- c) inhämtar godkännande från sin ledning innan de ingår nya korrespondentförbindelser,
- d) dokumenterar varje instituts respektive ansvar,
- e) för *payable-through*-konton försäkras sig om att motpartsinstitutet har kontrollerat kundens identitet och löpande vidtagit åtgärder för kundkännedom med avseende på de kunder som har direkt tillgång till korrespondentinstitutets konton och att det på begäran kan tillhandahålla korrespondentinstitutet relevanta kundkännedomsuppgifter.

Artikel 20

När det gäller transaktioner eller affärsförbindelser med personer i politiskt utsatt ställning, ska medlemsstaterna utöver de åtgärder för kundkännedom som fastställs i artikel 13 kräva att ansvariga enheter

- a) har lämpliga riskhanteringssystem på plats, inklusive riskbaserade förfaranden, för att kunna avgöra om kunden eller kundens verkliga huvudman är en person i politiskt utsatt ställning,
- b) tillämpar följande åtgärder vid affärsförbindelser med personer i politiskt utsatt ställning:
 - i) Inhämtar sin lednings godkännande av att affärsförbindelser med sådana personer ingås eller förtlöper.
 - ii) Vidtar lämpliga åtgärder för att fastställa varifrån förmögenheten och medlen härstammar som förknippas med affärsförbindelser eller transaktioner med sådana personer.
 - iii) Bedriver löpande skärpt övervakning av de affärsförbindelserna.

Artikel 21

Medlemsstaterna ska kräva att ansvariga enheter vidtar rimliga åtgärder för att avgöra om livförsäkringars eller andra investeringsrelaterade försäkringars förmänstagare och/eller vid behov förmänstagarens verkliga huvudman är personer i politiskt utsatt ställning. Dessa åtgärder ska vidtas senast då försäkringen helt eller delvis utbetalas eller överläts. Om högre risker konstaterats, ska medlemsstaterna utöver att tillämpa de åtgärder för kundkännedom som fastställs i artikel 13 kräva att ansvariga enheter

- a) informerar sin ledning innan försäkringsbeloppet utbetalas,
- b) skärper kontrollen av hela affärsförbindelsen med försäkringstagaren.

Artikel 22

Om en person i politiskt utsatt ställning inte längre har en viktig offentlig funktion i en medlemsstat eller ett tredjeland eller i en internationell organisation ska ansvariga enheter, åtminstone under 12 månader, vara skyldiga att beakta om personen fortfarande utgör en risk och tillämpa motsvarande lämpliga riskkänslighetsåtgärder tills personen inte längre anses utgöra någon specifik risk för personer i politiskt utsatt ställning.

Artikel 23

Åtgärderna enligt artiklarna 20 och 21 ska också tillämpas på familjemedlemmar och kända nära medarbetare till personer i politiskt utsatt ställning.

Artikel 24

Medlemsstaterna ska förbjuda kreditinstitut och finansiella institut att ingå eller upprätthålla korrespondentförbindelser med brevlådebanks. De ska kräva att dessa institut vidtar lämpliga åtgärder för att se till att de inte ingår eller fortsätter att upprätthålla korrespondentförbindelser med ett kreditinstitut eller finansiellt institut som är känt för att tillåta att dess konton används av brevlådebanks.

AVSNITT 4

Utförande av tredje part

Artikel 25

Medlemsstaterna får tillåta ansvariga enheter att anlita tredje part för att uppfylla de krav på kundkännedom som föreskrivs i artikel 13.1 första stycket a, b och c. Det slutliga ansvaret för att uppfylla dessa krav ska dock ligga hos den ansvariga enhet som anlitar denna tredje part.

Artikel 26

1. Vid tillämpning av detta avsnitt avses med *tredje part* en ansvarig enhet som är förtecknad i artikel 2, en sådan ansvarig enhets medlemsorganisationer eller branschorganisationer eller något annat institut eller någon annan person i en medlemsstat eller ett tredjeland

- a) som tillämpar sådana krav på åtgärder för kundkännedom och på registerhållning som överensstämmer med kraven i detta direktiv, och
- b) vars iakttagande av kraven i direktivet övervakas i överensstämmelse med kapitel VI avsnitt 2.

2. Medlemsstaterna ska förbjuda ansvariga enheter att anlita tredje parter som är etablerade i högrisktredjeländer. Medlemsstaterna får från det förbudet undanta filialer och majoritetsägda dotterföretag till ansvariga enheter som är etablerade i unionen om dessa filialer och majoritetsägda dotterföretag helt och hållet följer koncernens riktlinjer och rutiner i enlighet med artikel 45.

Artikel 27

1. Medlemsstaterna ska se till att ansvariga enheter från anlitad tredje part erhåller nödvändiga uppgifter om kraven på kundkännedom som fastställs i artikel 13.1 första stycket a, b och c.

2. Medlemsstaterna ska se till att de ansvariga enheter som kunden hänvisas till vidtar lämpliga åtgärder för att se till att tredje part omedelbart på begäran överlämnar relevanta kopior av identifierings- och kontrolluppgifter och andra relevanta handlingar om kundens eller den verkliga huvudmannens identitet.

Artikel 28

Medlemsstaterna ska se till att den behöriga myndigheten i hemmedlemsstaten (för koncernens riktlinjer och förfaranden) samt den behöriga myndigheten i värdmedlemsstaten (för filialer och dotterföretag) kan anse att en ansvarig enhet följer de bestämmelser som antas i enlighet med artiklarna 26 och 27 genom sitt koncernprogram, om alla följande villkor är uppfyllda:

- a) Den ansvariga enheten förlitar sig på de uppgifter som lämnats av en tredje part som ingår i samma koncern.
- b) Koncernen vidtar åtgärder för kundkännedom, följer bestämmelser om registerhållning och har program mot penningtvätt och finansiering av terrorism i enlighet med detta direktiv eller likvärdiga bestämmelser.
- c) Det effektiva genomförandet av de krav som avses i led b övervakas på koncernnivå av en behörig myndighet i hemmedlemsstaten eller av tredjelandet.

Artikel 29

Detta avsnitt ska inte tillämpas på utkontraktering eller agenturförhållanden, där den utkontrakterande tjänsteleverantören eller agenten enligt avtalet ska anses ingå i den ansvariga enheten.

KAPITEL III

UPPGIFTER OM VERKLIGT HUVUDMANNASKAP

Artikel 30

1. Medlemsstaterna ska se till att de bolag och andra juridiska enheter som är registrerade på deras territorium är skyldiga att inhämta och förfoga över adekvata, korrekta och aktuella uppgifter om sitt verkliga huvudmannaskap, inbegripet uppgifter om sina förmånsintressen.

Medlemsstaterna ska se till att dessa enheter är skyldiga att, utöver uppgifter om sin lagliga ägare, tillhandahålla ansvariga enheter uppgifter om verkliga huvudmän, när de ansvariga enheterna vidtar åtgärder för kundkännedom i enlighet med kapitel II.

2. Medlemsstaterna ska kräva att behöriga myndigheter och FIU med nödvändig skyndsamhet i tid kan få tillgång till de uppgifter som avses i punkt 1.

3. Medlemsstaterna ska se till att uppgifterna som avses i punkt 1 återfinns i ett centralt register i varje medlemsstat, exempelvis ett handelsregister, ett sådant bolagsregister som avses i artikel 3 i Europaparlamentets och rådets direktiv 2009/101/EG ⁽¹⁾, eller ett offentligt register. Medlemsstaterna ska informera kommissionen om egenskaperna hos dessa nationella mekanismer. De uppgifter om verkligt huvudmannaskap som återfinns i den databasen får samlas in i enlighet med nationella system.

4. Medlemsstaterna ska kräva att de uppgifter som återfinns i det centrala register som avses i punkt 3 är adekvata, korrekta och aktuella.

5. Medlemsstaterna ska se till att uppgifterna om verkligt huvudmannaskap är tillgängliga i samtliga fall för

- a) behöriga myndigheter och FIU utan inskränkning,
- b) ansvariga enheter, inom ramen för åtgärder för kundkännedom i enlighet med kapitel II,
- c) varje person eller organisation som kan styrka ett berättigat intresse.

De personer eller organisationer som avses i c ska ha tillgång till åtminstone den verkliga huvudmannens namn, födelsemånad och födelseår, medborgarskap och bosättningsland, samt arten och omfattning av det förmånsintresse som innehas av den verkliga huvudmannen.

Vid tillämpningen av denna punkt ska tillgången till uppgifterna om verkligt huvudmannaskap vara förenlig med uppgiftsskyddsbestämmelserna och kan tillgången kopplas till ett krav på registrering online och erläggande av en avgift. De avgifter som tas ut för att lämna ut uppgifterna ska inte överstiga de administrativa kostnaderna för utlämnandet.

6. Det centrala registret som avses i punkt 3 ska se till att behöriga myndigheter och FIU kan få snabb och obegränsad tillgång utan att den berörda enheten varnas. Det ska också gå ansvariga enheter snabb tillgång när de utför åtgärder för kundkännedom.

7. Medlemsstaterna ska se till att behöriga myndigheter och FIU med nödvändig skyndsamhet kan tillhandahålla behöriga myndigheter och FIU i andra medlemsstater de uppgifter som avses i punkterna 1 och 3.

8. Medlemsstaterna ska kräva att ansvariga enheter inte uteslutande förlitar sig på det centrala register som avses i punkt 3 för att uppfylla kraven avseende åtgärder för kundkännedom i enlighet med kapitel II. Vid fullgörandet av dessa krav ska en riskbaserad metod användas.

9. Medlemsstaterna får i enskilda fall under exceptionella omständigheter föreskriva ett undantag från den tillgång till alla uppgifter eller vissa av uppgifterna om verkligt huvudmannaskap som avses i punkt 5 b och c när tillgången skulle utsätta den verkliga huvudmannen för en risk för bedrägeri, kidnappning, utpressning, våld eller hotelser eller om den verkliga huvudmannen är minderårig eller på annat sätt saknar rättslig handlingsförmåga. Undantag som beviljas enligt denna punkt ska inte tillämpas på kreditinstitut och finansiella institut och de ansvariga enheter som avses i artikel 2.1.3 b som är offentliga tjänstemän.

10. Senast den 26 juni 2019 ska kommissionen till Europaparlamentet och rådet lämna en rapport med en bedömning av villkoren och de tekniska specifikationerna och förfarandena för att säkerställa en säker och effektiv sammankoppling av de centrala registren som avses i punkt 3 via den centrala europeiska plattform som inrättats genom artikel 4a.1 i direktiv 2009/101/EG. Rapporten ska vid behov åtföljas av ett lagstiftningsförslag.

Artikel 31

1. Medlemsstaterna ska kräva att förvaltare av trustar (*express*) som regleras av deras rätt ska inhämta och förfoga över adekvata, korrekta och aktuella uppgifter om trustens verkliga huvudmannaskap. I dessa uppgifter ska ingå identiteten hos

- a) trustens instiftare,
- b) förvaltare,
- c) beskyddare (om tillämpligt),

⁽¹⁾ Europaparlamentets och rådets direktiv 2009/101/EG av den 16 september 2009 om samordning av de skyddsåtgärder som krävs i medlemsstaterna av de i artikel 48 andra stycket i fördraget avsedda bolagen i bolagsmännens och tredje mans intressen, i syfte att göra skyddsåtgärderna likvärdiga inom gemenskapen (EUT L 258, 1.10.2009, s. 11).

- d) förmånstagarna eller förmånstagarkategorierna, och
- e) alla andra fysiska personer som utövar faktisk kontroll över trusten.
2. Medlemsstaterna ska se till att förvaltare lämnar uppgift om sin status och tillhandahåller de uppgifter som avses i punkt 1 till ansvariga enheter med nödvändig skyndsamhet, om de som förvaltare har en affärsförbindelse eller utför enstaka transaktioner som överstiger den tröskel som anges i artikel 11 b, c och d.
3. Medlemsstaterna ska kräva att behöriga myndigheter och FIU med nödvändig skyndsamhet kan få tillgång till de uppgifter som avses i punkt 1.
4. Medlemsstaterna ska kräva att uppgifterna som avses i punkt 1 återfinns i ett centralt register när trusten får skattemässiga konsekvenser. Det centrala registret ska se till att behöriga myndigheter och FIU kan få snabb och obegränsad tillgång utan att parterna i den berörda trusten varnas. Det får också ge ansvariga enheter snabb tillgång inom ramen för åtgärder för kundkännedom i enlighet med kapitel II. Medlemsstaterna ska informera kommissionen om egenskaperna hos dessa nationella mekanismer.
5. Medlemsstaterna ska kräva att de uppgifter som återfinns i det centrala register som avses i punkt 4 är adekvata, korrekta och aktuella.
6. Medlemsstaterna ska se till att ansvariga enheter inte uteslutande förlitar sig på det centrala register som avses i punkt 4 för att uppfylla kraven avseende åtgärder för kundkännedom som föreskrivs i kapitel II. Vid uppfyllandet av dessa krav ska en riskbaserad metod användas.
7. Medlemsstaterna ska se till att behöriga myndigheter och FIU med nödvändig skyndsamhet kan tillhandahålla behöriga myndigheter och FIU i andra medlemsstater de uppgifter som avses i punkterna 1 och 4.
8. Medlemsstaterna ska se till att de åtgärder som föreskrivs i denna artikel tillämpas på andra typer av juridiska konstruktioner med trustliknande struktur eller funktioner.
9. Senast den 26 juni 2019 ska kommissionen till Europaparlamentet och rådet lämna en rapport med en bedömning av villkoren och de tekniska specifikationerna och förfarandena för att säkerställa säkra och effektivt sammankoppling av de centrala registren. Den rapporten ska vid behov åtföljas av ett lagstiftningsförslag.

KAPITEL IV

RAPPORTERINGSSKYLDIGHETER

AVSNITT 1

Allmänna bestämmelser

Artikel 32

1. Alla medlemsstater ska inrätta en FIU för att förebygga, upptäcka och effektivt bekämpa penningtvätt och finansiering av terrorism.
2. Medlemsstaterna ska skriftligen underrätta kommissionen om namn på och adress till de myndigheter som utsetts till FIU.
3. Varje FIU ska vara operativt oberoende och självständig, vilket innebär att FIU ska ha behörighet och kapacitet att utföra sina uppgifter fritt, inklusive att kunna fatta självständiga beslut om att analysera, begära och sprida specifik information. FIU ska som central nationell enhet ansvara för att ta emot och analysera rapporter om misstänkta transaktioner och annan information som är relevant för penningtvätt, därmed associerade förbrott eller finansiering av terrorism. FIU ska ansvara för att till behöriga myndigheter sprida resultaten av sina analyser och andra relevanta uppgifter, när det finns skäl att misstänka penningtvätt, därmed associerade förbrott eller finansiering av terrorism. FIU ska kunna erhålla ytterligare uppgifter från ansvariga enheter.

Medlemsstaterna ska tillhandahålla sina FIU tillräckliga finansiella, personella och tekniska resurser för att kunna fullgöra sina uppdrag.

4. Medlemsstaterna ska se till att deras FIU med nödvändig skyndsamhet har direkt eller indirekt tillgång till de finansiella och administrativa uppgifter samt brottsbekämpningsuppgifter som de behöver för att kunna fullgöra sina uppdrag. Om behöriga myndigheter i respektive medlemsstat begär uppgifter, ska FIU kunna lämna svar, om en sådan begäran om uppgifter motiveras av farhågor om penningtvätt, därmed associerade förbrott eller finansiering av terrorism. Det är FIU som ska besluta om genomförande av en analys eller spridande av uppgifter.

5. FIU har ingen skyldighet att tillmötesgå en begäran om uppgifter om det finns objektiva grunder att anta att utlämnande av sådana uppgifter skulle inverka negativt på pågående undersökningar eller analyser, eller om uppgiftslämnandet i undantagsfall skulle vara klart oproportionerligt mot en fysisk eller juridisk persons legitima intressen eller också irrelevant för det ändamål för vilket det har begärts.

6. Medlemsstaterna ska kräva att behöriga myndigheter lämnar återkoppling till FIU om användningen av de uppgifter som lämnats i enlighet med denna artikel och om resultatet av de undersökningar eller inspektioner som genomförts på grundval av de uppgifterna.

7. Medlemsstaterna ska se till att FIU har befogenheter att direkt eller indirekt vidta brådskande åtgärder om det finns en misstanke om att en transaktion är kopplad till penningtvätt eller finansiering av terrorism, och uppskjuta eller vägra samtycka till en transaktion som är under utförande för att kunna analysera den, styrka misstankarna och sprida resultaten av analysen till behöriga myndigheter. FIU ska ha befogenheter att direkt eller indirekt vidta sådana åtgärder på begäran av en FIU från en annan medlemsstat för de perioder och på de villkor som anges i den nationella rätt som omfattar den FIU som mottar begäran.

8. FIU:s analys ska bestå av följande:

- a) En operativ analys som är inriktad på enskilda fall och särskilda mål eller på lämpliga utvalda uppgifter, beroende på de mottagna uppgifternas typ och volym och den förväntade användningen av uppgifterna efter spridningen.
- b) En strategisk analys av trender och mönster i penningtvätt och finansiering av terrorism.

Artikel 33

1. Medlemsstaterna ska kräva att ansvariga enheter, och i tillämpliga fall deras styrelseledamöter och anställda, utan dröjsmål samarbetar fullt ut genom att

- a) självmant underrätta FIU, inbegripet genom att lämna in en rapport, i de fall den ansvariga enheten vet, misstänker eller har rimliga skäl att misstänka att medel, oberoende av vilket belopp det gäller, utgör vinning av brottslig handling eller har koppling till finansiering av terrorism, och genom att skyndsamt besvara FIU:s begäran om ytterligare uppgifter i sådana fall,
- b) på FIU:s begäran direkt eller indirekt ge den all nödvändig information i enlighet med de förfaranden som inrättats genom tillämplig rätt.

Alla misstänkta transaktioner, även försök till transaktioner, ska rapporteras.

2. Den person som utsetts i enlighet med artikel 8.4 a ska vidarebefordra de uppgifter som avses i punkt 1 i denna artikel till FIU i den medlemsstat där den ansvariga enhet som vidarebefordrar informationen är etablerad.

Artikel 34

1. När det gäller de ansvariga enheter som avses i artikel 2.1.3 a, b och d, får medlemsstaterna genom undantag från artikel 33.1 utse ett lämpligt självreglerande branschorgan till den myndighet som ska ta emot informationen enligt artikel 33.1.

Utän att det påverkar tillämpningen av punkt 2 ska det utsedda självreglerande organet enligt första stycket i denna punkt skyndsamt och i obearbetat skick överlämna uppgifterna till FIU.

2. Medlemsstaterna ska inte tillämpa de skyldigheter som föreskrivs i artikel 33.1 på notarier, andra oberoende jurister, revisorer, externa revisorer och skatterådgivare, endast i den strikta utsträckning som ett sådant undantag gäller information som dessa får eller erhåller från en klient i samband med att de utreder dennes rättsliga ställning, försvarar eller företräder denne i eller rörande rättsliga förfaranden, inbegripet att tillhandahålla rådgivning om att inleda eller undvika förfaranden, om sådana uppgifter fås eller inhämtas före, under eller efter sådana förfaranden.

Artikel 35

1. Medlemsstaterna ska kräva att ansvariga enheter avstår från att utföra sådana transaktioner som de vet eller misstänker har samband med vinning av brottslig handling eller med finansiering av terrorism, tills de har avslutat de nödvändiga åtgärderna i enlighet med artikel 33.1 första stycket a och följt alla ytterligare specifika instruktioner från FIU eller de behöriga myndigheterna i enlighet med rätten i den relevanta medlemsstaten.

2. I de fall där det är omöjligt att avstå från att utföra sådana transaktioner som avses i punkt 1, eller där det är omöjligt att utföra dem sannolikt motverkar försök att efterforska de som gynnas av en misstänkt transaktion, ska de berörda ansvariga enheterna omedelbart efteråt informera FIU.

Artikel 36

1. Medlemsstaterna ska se till att de behöriga myndigheterna utan dröjsmål informerar FIU, om de vid sina kontroller av de ansvariga enheterna som avses i artikel 48 eller på annat sätt upptäcker omständigheter som kan ha samband med penningtvätt eller finansiering av terrorism.

2. Medlemsstaterna ska se till att tillsynsorgan som enligt bestämmelse i lag eller annan författning ska övervaka aktiehandeln, valutahandeln och den finansiella derivatmarknaden underrättar FIU om de upptäcker omständigheter som kan ha samband med penningtvätt eller finansiering av terrorism.

Artikel 37

Om en ansvarig enhet, eller en anställd eller en styrelseledamot vid en sådan ansvarig enhet i god tro röjer uppgifter i enlighet med artiklarna 33 och 34 ska detta inte innebära en överträdelse av någon regel om tystnadsplikt som följer av avtal, lag eller annan författning och ska detta inte medföra ansvar för den ansvariga enheten eller dess styrelseledamöter eller anställda, även under omständigheter där de inte var medvetna om de exakta bakomliggande brottsliga handlingarna och oavsett om någon olaglig verksamhet faktiskt förekom.

Artikel 38

Medlemsstaterna ska se till att enskilda personer, inbegripet anställda och företrädare vid den ansvariga enheten, som rapporterar misstänkt penningtvätt eller finansiering av terrorism internt eller till FIU skyddas från att utsättas för hot eller fientliga handlingar och i synnerhet från ogynnsamma eller diskriminerande anställningsåtgärder.

AVSNITT 2

Förbud mot röjande av uppgifter

Artikel 39

1. Ansvariga enheter samt deras styrelseledamöter och anställda får inte för berörd kund eller annan tredje person röja att uppgifter vidarebefordras, kommer att vidarebefordras eller har vidarebefordrats i enlighet med artiklarna 33 eller 34, eller att en analys avseende penningtvätt eller finansiering av terrorism pågår eller kan komma att utföras.

2. Det förbud som fastställs i punkt 1 får inte omfatta röjande av uppgifter till de behöriga myndigheterna, inbegripet de självreglerande organen, eller att uppgifter röjs i brottsbekämpande syfte.

3. Det förbud som fastställs i punkt 1 får inte hindra att uppgifter röjs mellan kreditinstitut och finansiella institut eller mellan dessa institut och deras filialer och majoritetsägda dotterföretag belägna i tredjeländer, förutsatt att dessa filialer och majoritetsägda dotterföretag helt och hållet följer koncernens riktlinjer och rutiner, inbegripet rutiner för informationsutbyte inom koncernen, i enlighet med artikel 45 och att koncernens riktlinjer och rutiner uppfyller de krav som fastställs i detta direktiv.

4. Det förbud som fastställs i punkt 1 får inte hindra att uppgifter lämnas mellan sådana ansvariga enheter som avses i artikel 2.1.3 a och b, eller enheter från tredjeländer som tillämpar krav som är likvärdiga med dem som fastställs i detta direktiv, och som bedriver sin yrkesverksamhet som anställda eller annat inom samma juridiska person eller en större struktur som personen tillhör och som har gemensamt ägande, gemensam ledning eller efterlevnadskontroll.

5. För sådana ansvariga enheter som avses i artikel 2.1.1, 2.1.2 och 2.1.3 a och b får det förbud som anges i punkt 1 i den här artikeln, i fall som avser samma kund och samma transaktion som omfattar två eller fler ansvariga enheter, inte hindra att uppgifter lämnas mellan berörda ansvariga enheter, förutsatt att de kommer från en medlemsstat, eller är enheter i ett tredjeländ som tillämpar krav som är likvärdiga med dem som fastställs i detta direktiv, tillhör samma yrkeskategori och omfattas av skyldigheter i fråga om tystnadsplikt och skydd av personuppgifter.

6. Om de ansvariga enheter som avses i artikel 2.1.3 a och b försöker avråda en klient från att begå olagligheter, får detta inte betraktas som röjande av uppgifter i den mening som avses i punkt 1 i den här artikeln.

KAPITEL V

UPPGIFTSSKYDD, LAGRING AV HANDLINGAR OCH STATISTIK

Artikel 40

1. Medlemsstaterna ska kräva att ansvariga enheter lagrar följande handlingar och uppgifter i enlighet med nationell rätt för att FIU eller andra behöriga myndigheter ska kunna förebygga, upptäcka och utreda möjlig penningtvätt eller finansiering av terrorism:

- a) När det gäller åtgärder för kundkännedom: en kopia av de dokument och uppgifter som är nödvändiga för att uppfylla kraven som fastställs i fråga om åtgärder för kundkännedom i kapitel II, för en period på fem år efter det att affärsförbindelsen med kunden har upphört eller efter den dag då en enskilda transaktion utfördes.
- b) Styrkande handlingar och registreringar av transaktioner i form av originalhandlingar eller i rättsliga förfaranden godkända kopior enligt tillämplig nationell rätt, vilka behövs för att identifiera transaktioner, för en period på fem år efter det att affärsförbindelsen med kunden har upphört eller efter den dag då en enskilda transaktion utfördes.

Efter utgången av de lagringstider som avses i första stycket, ska medlemsstaterna se till att ansvariga enheter förstör personuppgifter, såvida inte annat föreskrivs i nationell rätt, vilket ska avgöra under vilka omständigheter ansvariga enheter därefter får eller ska lagra uppgifter. Medlemsstaterna får tillåta eller kräva att uppgifterna lagras längre, efter att ha gjort en grundlig bedömning av huruvida en sådan ytterligare lagring är nödvändig och proportionell och bedömer att den är nödvändig för att förebygga, upptäcka eller utreda penningtvätt eller finansiering av terrorism. Den ytterligare lagringstiden ska inte överstiga en period på ytterligare fem år.

2. I de fall där det den 25 juni 2015 i en medlemsstat pågår rättsliga förfaranden som rör förebyggande, upptäckt, utredning eller lagföring av misstänkt penningtvätt eller finansiering av terrorism, och en ansvarig enhet innehar information eller handlingar som rör dessa pågående förfaranden, får den ansvariga enheten lagra den informationen eller dessa handlingar i enlighet med nationell rätt för en period på fem år från och med den 25 juni 2015. Medlemsstaterna får, utan att det påverkar nationell straffrätt, tillåta eller kräva att sådana uppgifter eller handlingar lagras i ytterligare fem år, om det har fastställts att en sådan ytterligare lagringstid är nödvändig och proportionerlig för att förebygga, upptäcka, utreda eller lagföra misstänkt penningtvätt eller finansiering av terrorism.

Artikel 41

1. Behandling av personuppgifter enligt detta direktiv omfattas av direktiv 95/46/EG, införlivat med nationell rätt. Personuppgifter som behandlas enligt detta direktiv av kommissionen eller av de europeiska tillsynsmyndigheterna omfattas också av förordning (EG) nr 45/2001.

2. Personuppgifter ska behandlas av ansvariga enheter på grundval av detta direktiv endast i syfte att förebygga sådan penningtvätt och finansiering av terrorism som avses i artikel 1 och får inte senare behandlas på ett sätt som är oförenligt med dessa syften. Behandling av personuppgifter på grundval av detta direktiv för något annat ändamål, exempelvis kommersiella ändamål, ska vara förbjuden.

3. Ansvariga enheter ska ge nya klienter den information som krävs enligt artikel 10 i direktiv 95/46/EG innan en affärsförbindelse ingås eller en enstaka transaktion utförs. Den informationen ska särskilt innehålla ett allmänt meddelande om de ansvariga enheternas rättsliga skyldigheter enligt det här direktivet för att behandla personuppgifter för att förebygga sådan penningtvätt och finansiering av terrorism som avses i artikel 1 i det här direktivet.

4. Vid tillämpningen av det förbud om röjande av uppgifter som anges i artikel 39.1 ska medlemsstaterna anta lagstiftningsåtgärder genom vilka den registrerades rätt att få tillgång till personuppgifter som rör honom eller henne begränsas helt eller delvis, i den mån som en sådan partiell eller fullständig begränsning utgör en nödvändig och proportionerlig åtgärd i ett demokratiskt samhälle med vederbörlig hänsyn till den berörda personens legitima intressen för att

- a) göra det möjligt för den ansvariga enheten eller behöriga nationella myndigheten att på ett korrekt sätt fullgöra sitt uppdrag vid tillämpning av detta direktiv, eller
- b) inte hindra officiella eller rättsliga utredningar, analyser, förundersökningar eller förfaranden vid tillämpning av detta direktiv och för att se till att förebyggandet, utredningen och upptäckten av penningtvätt och finansiering av terrorism inte äventyras.

Artikel 42

Medlemsstaterna ska kräva att deras ansvariga enheter inför system för att till fullo och snabbt kunna besvara förfrågningar från FIU eller andra myndigheter, i enlighet med sin nationella rätt, om huruvida de har eller under en femårsperiod som föregår den förfrågan har haft en affärsförbindelse med specificerade personer och om denna förbindelsens natur, genom säkra kanaler och på ett sätt som säkerställer att förfrågningarna behandlas konfidentiellt.

Artikel 43

Behandling av personuppgifter på grundval av detta direktiv för att förebygga sådan penningtvätt och finansiering av terrorism som avses i artikel 1 ska betraktas som något som är i det allmännas intresse enligt direktiv 95/46/EG.

Artikel 44

1. Medlemsstaterna ska för att bidra till utarbetandet av riskbedömningar enligt artikel 7 se till att de kan se över effektiviteten hos sina system för bekämpning av penningtvätt eller finansiering av terrorism, genom att föra omfattande statistik över frågor av betydelse för dessa systems effektivitet.

2. Statistiken som avses i punkt 1 ska omfatta följande:

- a) Uppgifter om storlek och betydelse när det gäller de olika sektorer som omfattas av detta direktiv, inklusive antalet enheter och personer samt varje sektors ekonomiska betydelse.
- b) Uppgifter om rapportering, utredningar och rättsliga faser i det nationella systemet för bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism, inklusive antalet rapporter om misstänkta transaktioner som lämnats till FIU, uppföljningen av dessa rapporter och på årsbasis antalet fall som utretts, antalet personer som åtalats, antalet personer som dömts för penningtvätt eller finansiering av terrorism, typ av förbrott, där sådana uppgifter finns tillgängliga, samt värdet i euro på egendom som har frysts, beslagtogs eller förverkats.
- c) Om tillgängligt, uppgifter om antalet och procentandelen rapporter som leder till vidare utredning, tillsammans med årsrapporten till ansvariga enheter om hur användbara deras rapporter har varit och om hur de följts upp.
- d) Uppgifter om antalet gränsöverskridande begäranden om uppgifter som har gjorts, tagits emot, avslagits och helt eller delvis besvarats av FIU.

3. Medlemsstaterna ska se till att en konsoliderad översyn av deras statistik offentliggörs.

4. Medlemsstaterna ska vidarebefordra statistiken som avses i punkt 2 till kommissionen.

KAPITEL VI

RIKTLINJER, RUTINER OCH TILLSYN

AVSNITT 1

Interna rutiner, utbildning och återkoppling

Artikel 45

1. Medlemsstaterna ska kräva att ansvariga enheter inom en koncern genomför koncernens riktlinjer och rutiner, inbegripet dataskyddsriktlinjer samt riktlinjer och rutiner för informationsutbyte inom koncernen för att bekämpa penningtvätt och finansiering av terrorism. Dessa riktlinjer och rutiner ska genomföras effektivt inom filialer och majoritetsägda dotterföretag i medlemsstater och tredjeländer.
 2. Medlemsstaterna ska kräva att ansvariga enheter som driver företag i en annan medlemsstat ser till att dessa företag iakttar denna medlemsstats nationella bestämmelser med avseende på införlivandet av detta direktiv.
 3. Om ansvariga enheter har filialer eller majoritetsägda dotterföretag i tredjeländer där minimikraven för bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism är mindre stränga än i medlemsstaten ska medlemsstaten se till att dessa enheters filialer och majoritetsägda dotterföretag i tredjeländer uppfyller medlemsstatens krav, inbegripet avseende uppgiftsskydd, om tredjeländets rätt så tillåter.
 4. Medlemsstaterna och de europeiska tillsynsmyndigheterna ska underrätta varandra om fall där tredjeländets rätt inte tillåter att den politik och de förfaranden som krävs enligt punkt 1 genomförs. I dessa fall får samordnade åtgärder vidtas för att finna en lösning.
 5. Om ett tredjelands rätt inte tillåter genomförandet av den politik och de förfaranden som krävs enligt punkt 1 ska medlemsstaterna kräva att ansvariga enheter säkerställer att filialer och majoritetsägda dotterföretag i det tredjelandet vidtar ytterligare åtgärder för att effektivt hantera risken för penningtvätt eller finansiering av terrorism, och att de informerar hemmedlemsstatens behöriga myndigheter. Om de ytterligare åtgärderna inte är tillräckliga ska hemmedlemsstatens behöriga myndigheter vidta ytterligare tillsynsåtgärder, bland annat kräva av koncernen att den inte ingår eller att den avbryter affärsförbindelser och att den inte utför transaktioner och, om så är nödvändigt, begära att koncernen avvecklar sin verksamhet i tredjelandet.
 6. De europeiska tillsynsmyndigheterna ska utarbeta förslag till tekniska standarder för tillsyn och ange typen av sådana ytterligare åtgärder som avses i punkt 5 och de minimiåtgärder som ska vidtas av kreditinstitut och finansiella institut, om rätten i ett tredjeland inte tillåter genomförandet av de åtgärder som krävs enligt punkterna 1 och 3.
- De europeiska tillsynsmyndigheterna ska till kommissionen lämna de förslag till tekniska standarder för tillsyn som avses i första stycket senast den 26 december 2016.
7. Till kommissionen delegeras befogenhet att anta de tekniska standarderna för tillsyn enligt punkt 6 i denna artikel i enlighet med artiklarna 10–14 i förordningarna (EU) nr 1093/2010, (EU) nr 1094/2010 och (EU) nr 1095/2010.
 8. Medlemsstaterna ska se till att informationsutbytet inom koncernen tillåts. Information om misstankar om att medel utgör vinning av brottslig handling eller har koppling till finansiering av terrorism som rapporteras till FIU ska utbytas inom koncernen, såvida inte FIU anger något annat.
 9. Medlemsstaterna får kräva att utgivare av elektroniska pengar enligt definitionen i artikel 2.3 i direktiv 2009/110/EG och betaljänstleverantörer enligt definitionen i artikel 4.9 i direktiv 2007/64/EG som är etablerade på deras territorier i annan form än filialer och vars huvudkontor är beläget i en annan medlemsstat utser en central kontaktpunkt på deras territorium för att på den utnämnde institutionens vägnar säkerställa att reglerna om bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism efterlevs samt för att underlätta de behöriga myndigheternas tillsyn, bland annat genom att på begäran förse de behöriga myndigheterna med handlingar och information.

10. De europeiska tillsynsmyndigheterna ska utarbeta förslag till tekniska standarder för tillsyn om kriterierna för avgörande av när det är lämpligt att inrätta en central kontaktpunkt enligt punkt 9 och vilka funktioner denna bör ha.

De europeiska tillsynsmyndigheterna ska till kommissionen lämna det förslag till tekniska standarder för tillsyn som avses i första stycket senast den 26 juni 2017.

11. Till kommissionen delegeras befogenhet att anta de tekniska standarder för tillsyn som avses i punkt 10 i den här artikeln i enlighet med artiklarna 10–14 i förordningarna (EU) nr 1093/2010, (EU) nr 1094/2010 och (EU) nr 1095/2010.

Artikel 46

1. Medlemsstaterna ska kräva att ansvariga enheter vidtar åtgärder som står i proportion till deras risker, typ och storlek, så att deras anställda är medvetna om gällande bestämmelser som antagits i enlighet med detta direktiv, inbegripet relevanta krav på skydd av personuppgifter.

Åtgärderna ska inbegripa att de anställda deltar i särskilda fortlöpande utbildningsprogram för att hjälpa dem att känna igen transaktioner som kan vara kopplade till penningtvätt eller finansiering av terrorism samt ge dem vägledning om hur de ska handla i sådana fall.

Om en fysisk person som tillhör någon av de kategorier som avses i artikel 2.1.3 bedriver yrkesverksamhet som anställd hos en juridisk person ska skyldigheterna enligt detta avsnitt gälla den juridiska och inte den fysiska personen.

2. Medlemsstaterna ska se till att ansvariga enheter har tillgång till aktuell information om tillvägagångssätt för personer som ägnar sig åt penningtvätt och finansierar terrorism samt om uppgifter som gör det möjligt att upptäcka misstänkta transaktioner.

3. Medlemsstaterna ska se till att det i de fall det är möjligt lämnas lämplig feedback till de ansvariga enheterna avseende effektiviteten och uppföljningen av rapporter om misstänkt penningtvätt eller finansiering av terrorism.

4. Medlemsstaterna ska kräva att de ansvariga enheterna i tillämpliga fall identifierar den styrelseledamot som ska ansvara för det genomförande av lagar och andra författningar som krävs för att följa detta direktiv.

AVSNITT 2

Tillsyn

Artikel 47

1. Medlemsstaterna ska föreskriva att valutaväxlings- och checkinlösningskontor samt tjänsteleverantörer till truster eller bolag ska ha tillstånd eller vara registrerade och att tillhandahållare av speltjänster ska regleras.

2. Medlemsstaterna ska kräva att de behöriga myndigheterna ser till att de personer som har en ledande befattning inom de enheter som avses i punkt 1, eller är deras verkliga huvudmän, är lämpade.

3. När det gäller sådana ansvariga enheter som avses i artikel 2.1.3 a, b och d ska medlemsstaterna se till att de behöriga myndigheterna vidtar nödvändiga åtgärder för att hindra att brottslingar som dömts inom relevanta områden eller deras medhjälpare har en ledande befattning inom eller är verkliga huvudmän bakom dessa ansvariga enheter.

Artikel 48

1. Medlemsstaterna ska kräva att de behöriga myndigheterna effektivt övervakar och vidtar de åtgärder som är nödvändiga för att säkerställa att detta direktiv efterlevs.

2. Medlemsstaterna ska se till att de behöriga myndigheterna har tillräckliga befogenheter, exempelvis att kräva att det lämnas uppgifter som är relevanta för övervakning av efterlevnaden och för utförande av kontroller, samt har tillräckliga ekonomiska, personella och tekniska resurser för att fullgöra sitt uppdrag. Medlemsstaterna ska se till att dessa myndigheters personal håller hög yrkesmässig standard, bland annat när det gäller konfidentialitet och uppgiftsskydd, samt har stor integritet och rätt kompetens.

3. För kreditinstitut, finansiella institut och tillhandahållare av speltjänster ska de behöriga myndigheterna ha förstärkta tillsynsbefogenheter.

4. Medlemsstaterna ska se till att de behöriga myndigheterna i den medlemsstat där den ansvariga enheten driver företag kontrollerar att dessa företag iakttar denna medlemsstats nationella bestämmelser vid införlivandet av detta direktiv. När det gäller de företag som avses i artikel 45.9 kan sådan kontroll inbegripa vidtagande av lämpliga och proportionella åtgärder för att rätta till allvarliga brister som kräver omedelbart avhjälpande. Dessa åtgärder ska vara tillfälliga och avbrytas när de identifierade bristerna rättas till, inbegripet med stöd från eller i samarbete med de behöriga myndigheterna i den ansvariga enhetens hemmedlemsstat, i enlighet med artikel 45.2.

5. Medlemsstaterna ska se till att de behöriga myndigheterna i den medlemsstat där den ansvariga enheten driver företag ska samarbeta med de behöriga myndigheterna i den medlemsstat där den ansvariga enheten har sitt säte, för att säkerställa effektiv övervakning av kraven i detta direktiv.

6. Medlemsstaterna ska se till att de behöriga myndigheterna då de tillämpar en riskbaserad tillsynsmetod

a) har en klar uppfattning om riskerna för penningtvätt och finansiering av terrorism i sin medlemsstat,

b) har intern och extern tillgång till all relevant information om de specifika nationella och internationella risker som är kopplade till de ansvariga enheternas kunder, produkter och tjänster,

c) baserar den interna och externa tillsynens frekvens och intensitet på de ansvariga enheternas riskprofil och på risker för penningtvätt och finansiering av terrorism i den medlemsstaten.

7. Bedömningen av ansvariga enheters riskprofil för penningtvätt och finansiering av terrorism, inklusive riskerna för bristande efterlevnad, ska ses över regelbundet och vid viktiga händelser inom eller förändringar av deras ledning och verksamhet.

8. Medlemsstaterna ska se till att de behöriga myndigheterna beaktar den ansvariga enhetens manöverutrymme och på ett lämpligt sätt granskar de riskbedömningar som ligger till grund för detta, samt huruvida denna enhets interna riktlinjer, kontroller och förfaranden är tillräckliga och genomförs.

9. För de ansvariga enheter som avses i artikel 2.1.3 a, b och d får medlemsstaterna tillåta att uppgifterna i punkt 1 i den här artikeln utförs av självreglerande organ, under förutsättning att dessa självreglerande organ överensstämmer med punkt 2 i den här artikeln.

10. Senast den 26 juni 2017 ska de europeiska tillsynsmyndigheterna i enlighet med artikel 16 i förordningarna (EU) nr 1093/2010, (EU) nr 1094/2010 och (EU) nr 1095/2010 utfärda riktlinjer åt de behöriga myndigheterna om de utmärkande dragen för en riskbaserad tillsynsmetod och vilka åtgärder som ska vidtas vid tillsyn som grundar sig på en riskbaserad metod. Särskild hänsyn ska tas till företagets typ och storlek, och där så är lämpligt och proportionerligt ska särskilda åtgärder föreskrivas.

AVSNITT 3

Samarbete

Underavsnitt I

Nationellt samarbete

Artikel 49

Medlemsstaterna ska se till att beslutsfattare, FIU, tillsynsmyndigheter och andra behöriga myndigheter som arbetar med bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism har effektiva samarbets- och samordningsmekanismer för att på nationell nivå utveckla och genomföra politik och åtgärder för bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism, bland annat så att de kan fullgöra sin skyldighet enligt artikel 7.

Underavsnitt II

Samarbete med de europeiska tillsynsmyndigheterna

Artikel 50

De behöriga myndigheterna ska förse de europeiska tillsynsmyndigheterna med alla uppgifter de behöver för att tillåta dem att utföra sina uppgifter enligt detta direktiv.

Underavsnitt III

Samarbete mellan FIU och kommissionen

Artikel 51

Kommissionen kan lämna den hjälp som behövs för att underlätta samordningen, bland annat informationsutbytet mellan FIU i unionen. Den får regelbundet sammankalla möten inom EU:s FIU-plattform bestående av företrädare för medlemsstaternas FIU, så att samarbete mellan FIU kan underlättas, åsikter kan utbytas och råd kan ges om genomförandefrågor som är relevanta för FIU och rapporterande enheter samt om samarbetsrelaterade frågor såsom effektivt FIU-samarbete, identifiering av misstänkta transaktioner med en gränsöverskridande dimension, standardisering av rapporteringsformat genom nätverket FIU.net eller dess efterföljare, gemensam analys av gränsöverskridande ärenden och identifiering av trender och faktorer av relevans för bedömning av riskerna för penningtvätt och terrorismfinansiering på både nationell och överstatlig nivå.

Artikel 52

Medlemsstaterna ska se till att FIU i största möjliga utsträckning samarbetar med varandra, oavsett organisatorisk ställning.

Artikel 53

1. Medlemsstaterna ska se till att FIU spontant eller på begäran utbyter alla uppgifter som kan vara relevanta för deras bearbetning eller analys av information med koppling till penningtvätt eller finansiering av terrorism och berörda fysiska eller juridiska personer, även om typen av förbrott som det kan röra sig om inte är känd vid tidpunkten för utbytet.

En begäran om upplysningar ska innehålla relevanta fakta, bakgrundsinformation, motiven till begäran och information om hur de begärda uppgifterna ska användas. Olika utbytesmekanismer får tillämpas om FIU så har beslutat sinsemellan, särskilt vad gäller utbyten via FIU.net eller dess efterföljare.

När en FIU får in en rapport enligt artikel 33.1 första stycket ska den, om rapporten berör en annan medlemsstat, omgående vidarebefordra denna till FIU i den medlemsstaten.

2. Medlemsstaterna ska se till att den FIU som begäran ställs till är skyldig att använda samtliga tillgängliga befogenheter som den normalt skulle ha använt på nationellt plan för inhämtande och analys av information, när den besvarar en begäran om uppgifter enligt punkt 1 från en annan FIU. Den FIU som begäran ställs till ska svara med nödvändig skyndsamhet.

När en FIU önskar erhålla ytterligare information från en ansvarig enhet som är etablerad i en annan medlemsstat som verkar på dess territorium ska begäran riktas till FIU i den medlemsstat på vars territorium den ansvariga enheten är etablerad. Denna FIU ska skyndsamt förmedla begäranden och svar.

3. En FIU får endast i undantagsfall vägra att utbyta information, om utbytet skulle kunna strida mot de grundläggande principerna i dess nationella rätt. Dessa undantagsfall ska specificeras på ett sådant sätt att missbruk och onödiga begränsningar av det fria utbytet av information för analysändamål förhindras.

Artikel 54

Upplysningar och handlingar som mottas enligt artiklarna 52 och 53 ska användas för att utföra FIU:s uppgifter som föreskrivs i detta direktiv. Vid utbytet av upplysningar och handlingar enligt artiklarna 52 och 53 får vidarebefordrande FIU uppställa restriktioner och villkor för användningen av de upplysningarna. Mottagande FIU ska iaktta dessa restriktioner och villkor.

Artikel 55

1. Medlemsstaterna ska se till att de upplysningar som utbyts enligt artiklarna 52 och 53 endast används för det ändamål för vilket de begärdes eller lämnades ut och att all spridning av de upplysningarna av mottagande FIU till annan myndighet, annat organ eller annan avdelning, samt all användning av dessa upplysningar för andra ändamål än de som ursprungligen godkännts måste godkännas på förhand av den FIU som lämnar upplysningarna.

2. Medlemsstaterna ska se till att anmodade FIU omgäende och så långt det är möjligt lämnar förhandsgodkännande till spridning av upplysningarna till behöriga myndigheter. Anmodade FIU får inte vägra att lämna sitt godkännande till sådan spridning såvida inte detta skulle falla utanför tillämpningsområdet för dess bestämmelser om bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism, skulle kunna försvåra en brottsutredning, uppenbart skulle vara oproportionerligt i förhållande till en fysisk eller juridisk persons eller den anmodade FIU:s medlemsstats legitima intressen, eller av annan anledning skulle strida mot de grundläggande principerna i den nationella rätten i den medlemsstaten. Varje vägran att lämna godkännande ska vederbörligen förklaras.

Artikel 56

1. Medlemsstaterna ska kräva att deras FIU använder skyddade kommunikationskanaler sinsemellan och uppmuntra användningen av FIU.net eller dess efterföljare.

2. Medlemsstaterna ska se till att deras FIU samarbetar vid tillämpningen av den senaste tekniken i enlighet med nationell rätt för att utföra uppgifterna enligt detta direktiv. Denna teknik ska, genom att säkra fullgott skydd av personuppgifter, ge FIU möjlighet att anonymt jämföra sina uppgifter med andra FIU, för att spåra personer av intresse för FIU i andra medlemsstater och fastställa deras inkomster och medel.

Artikel 57

Skillnader i definitioner av skattebrott i nationell rätt får inte begränsa FIU:s förmåga att i största möjliga utsträckning enligt nationell rätt utbyta information eller ge stöd åt en annan FIU.

AVSNITT 4

Sanktioner

Artikel 58

1. Medlemsstaterna ska se till att ansvariga enheter kan hållas ansvariga för överträdelser av de nationella bestämmelser som införlivar detta direktiv i enlighet med den här artikeln och artiklarna 59–61. Alla eventuella sanktioner eller åtgärder ska vara effektiva, proportionella och avskräckande.

2. Utan att det påverkar medlemsstaternas rätt att föreskriva och påföra överträdare straffrättsliga påföljder ska medlemsstaterna fastställa regler om administrativa sanktioner och åtgärder och se till att deras behöriga myndigheter får påföra överträdare sådana sanktioner och föreskriva sådana åtgärder vid överträdelser av de nationella bestämmelser varigenom detta direktiv införlivas samt se till att dessa tillämpas.

Medlemsstater kan besluta att inte fastställa regler för administrativa sanktioner eller åtgärder för överträdelser som omfattas av straffrättsliga påföljder i deras nationella rätt. I det fallet ska medlemsstaterna meddela kommissionen de relevanta straffrättsliga bestämmelserna.

3. Om skyldigheter gäller juridiska personer i händelse av överträdelse av de nationella bestämmelser varigenom detta direktiv införlivas ska medlemsstaterna se till att sanktioner och åtgärder kan tillämpas på ledningen och andra fysiska personer som enligt nationell rätt bär ansvar för överträdelsen.

4. Medlemsstaterna ska se till att de behöriga myndigheterna har alla de tillsyns- och undersökningsbefogenheter som de behöver för att kunna fullgöra sitt uppdrag.

5. De behöriga myndigheterna ska på något av följande sätt utöva sina befogenheter att påföra administrativa sanktioner och föreskriva åtgärder i enlighet med detta direktiv och nationell rätt:

- a) Direkt.
- b) I samarbete med andra myndigheter.
- c) På eget ansvar genom delegering till sådana andra myndigheter.
- d) Genom hänvändelse till de behöriga rättsliga myndigheterna.

När de behöriga myndigheterna utövar sina befogenheter att påföra överträdare administrativa sanktioner och föreskriva åtgärder ska de föra ett nära samarbete för att se till att dessa administrativa sanktioner eller åtgärder ger önskat resultat, och de ska samordna sina åtgärder när de hanterar gränsöverskridande fall.

Artikel 59

1. Medlemsstaterna ska se till att denna artikel åtminstone tillämpas på sådana överträdelser hos ansvariga enheter som är allvarliga, upprepade, systematiska, eller en kombination härav, av de krav som anges i

- a) artiklarna 10–24 (åtgärder för kundkännedom),
- b) artiklarna 33, 34 och 35 (rapportering av misstänkta transaktioner),
- c) artikel 40 (registerhållning), och
- d) artiklarna 45 och 46 (interna kontroller).

2. I de fall som avses i punkt 1 ska medlemsstaterna se till att de administrativa sanktioner och åtgärder som kan tillämpas åtminstone inbegriper följande:

- a) Ett offentligt meddelande vari den fysiska eller juridiska personen liksom överträdelsens karaktär anges.
- b) En anmodan om att den fysiska eller juridiska personen ska upphöra med sitt agerande och inte upprepa detta.
- c) Återkallande eller tillfällig indragning av auktorisering, om en ansvarig enhet är föremål för en auktorisation.
- d) Ett tillfälligt förbud för personer med ledningsansvar inom en ansvarig enhet eller andra fysiska personer som hålls ansvariga för överträdelsen att utöva ledningsfunktioner inom ansvariga enheter.
- e) Maximala administrativa sanktionsavgifter på minst två gånger den vinst som har erhållits genom överträdelsen, om det går att fastställa denna vinst, eller minst 1 000 000 EUR.

3. Medlemsstaterna ska genom undantag från punkt 2 e se till att också följande sanktioner kan tillämpas, om den berörda ansvariga enheten är ett kreditinstitut eller finansiellt institut:

- a) Om det rör sig om en juridisk person, maximala sanktionsavgifter på minst 5 000 000 EUR eller 10 % av den totala årsomsättningen enligt den senaste tillgängliga redovisning som godkänts av ledningen; om den ansvariga enheten är ett moderföretag eller ett dotterföretag till ett moderföretag som är skyldigt att upprätta en koncernredovisning i enlighet med artikel 22 i direktiv 2013/34/EU ska den relevanta totala årsomsättningen vara den totala årsomsättningen eller motsvarande typ av inkomst i enlighet med de relevanta redovisningsdirektiven enligt den senaste tillgängliga koncernredovisning som godkänts av ledningen för det yttersta moderföretaget.

- b) Om det rör sig om en fysisk person, maximala sanktionsavgifter på minst 5 000 000 EUR eller, i medlemsstater som inte har euron som valuta, motsvarande värde i nationell valuta den 25 juni 2015.
4. Medlemsstaterna får ge behöriga myndigheter befogenhet att påföra ytterligare typer av administrativa sanktioner utöver dem som anges i punkt 2 a–d eller påföra administrativa sanktionsavgifter som överstiger de belopp som avses i punkterna 2 e och 3.

Artikel 60

1. Medlemsstaterna ska se till att de behöriga myndigheterna på sin officiella webbplats offentliggör beslut som inte kan överklagas om administrativa sanktioner eller åtgärder till följd av överträdelse av de nationella bestämmelser som införlivar detta direktiv omedelbart efter det att den person som påförts en sanktion har informerats om beslutet. Offentliggörandet ska åtminstone innehålla information om vilken typ och art av överträdelse det rör sig om och vilka personer som är ansvariga. Medlemsstaterna ska inte vara skyldiga att tillämpa detta stycke på beslut om föreskrivande av åtgärder av utredningskaraktär.

Om den behöriga myndigheten anser att ett offentliggörande av identiteten hos de ansvariga personer som avses i första stycket eller personuppgifterna för sådana personer är oproportionellt, mot bakgrund av en bedömning av proportionaliteten i offentliggörandet av sådana uppgifter i det enskilda fallet, eller om offentliggörandet äventyrar finansmarknadernas stabilitet eller en pågående utredning, ska de behöriga myndigheterna

- a) skjuta upp offentliggörandet av beslutet om påförande av en administrativ sanktion eller föreskrivande av åtgärden tills det inte längre finns någon anledning att inte offentliggöra det,
- b) offentliggöra beslutet om påförande av en administrativ sanktion eller föreskrivande av åtgärden på anonym grund i enlighet med nationell rätt, om ett sådant offentliggörande på anonym grund säkerställer ett effektivt skydd av personuppgifterna i fråga; vid ett beslut om att offentliggöra en administrativ sanktion eller åtgärd på anonym grund får offentliggörandet av de relevanta uppgifterna skjutas upp under en rimlig tidsperiod, om det antas att anledningen till att offentliggörandet ska ske på anonym grund kommer att upphöra att vara giltig under denna tidsperiod,
- c) över huvud taget inte offentliggöra beslutet om påförande av en administrativ sanktion eller föreskrivande av en åtgärd om de alternativ som anges i leden a och b inte anses tillräckliga för att säkerställa att
- i) finansmarknadernas stabilitet inte äventyras, eller att
- ii) offentliggörandet av beslutet är proportionellt vad gäller åtgärder som bedöms vara mindre betydelsefulla.
2. Om medlemsstaterna tillåter offentliggörandet av beslut som kan överklagas ska de behöriga myndigheterna omedelbart på sin officiella webbplats också offentliggöra sådan information och eventuell senare information om resultatet av överklagandet. Dessutom ska alla beslut om ogiltigförklarande av ett tidigare beslut om påförande av en administrativ sanktion eller föreskrivande av en åtgärd offentliggöras.

3. De behöriga myndigheterna ska se till att alla offentliggöranden som görs i enlighet med denna artikel ligger kvar på deras officiella webbplats i fem år efter offentliggörandet. Personuppgifter i offentliggörandet ska dock endast finnas på den behöriga myndighetens officiella webbplats under den tidsperiod som är nödvändig i enlighet med tillämpliga regler om uppgiftsskydd.

4. När de behöriga myndigheterna fastställer typen av och nivån på administrativa sanktioner eller åtgärder, ska medlemsstaterna se till att de beaktar alla relevanta omständigheter, däribland följande, i tillämpliga fall:

- a) Överträdelsens allvarlighetsgrad och varaktighet.
- b) Den ansvariga fysiska eller juridiska personens ansvar.
- c) Den finansiella ställningen för den fysiska eller juridiska person som hålls ansvarig, med till exempel den totala omsättningen för den juridiska person som hålls ansvarig eller årsinkomsten för den fysiska person som hålls ansvarig som indikation.
- d) Den vinst som den fysiska eller juridiska person som hålls ansvarig har erhållit genom överträdelsen, i den mån den kan fastställas.
- e) Förluster för tredje man som överträdelsen vållat, i den mån dessa kan fastställas.

- f) Den vilja att samarbeta med den behöriga myndigheten som den fysiska eller juridiska person som hålls ansvarig visar.
- g) Tidigare överträdelse som begåtts av den fysiska eller juridiska person som hålls ansvarig.
5. Medlemsstaterna ska se till att juridiska personer kan ställas till svars för de överträdelse som avses i artikel 59.1 och som begås till deras förmån av någon som agerar antingen enskilt eller som en del av den juridiska personens organisation och som har en ledande ställning i denna, grundad på
- a) befogenhet att företräda den juridiska personen,
- b) befogenhet att besluta för den juridiska personens räkning, eller
- c) befogenhet att utöva kontroll inom den juridiska personen.
6. Medlemsstaterna ska också se till att juridiska personer kan ställas till ansvar när brister i den tillsyn eller kontroll som ska utföras av en sådan person som avses i punkt 5 i denna artikel har gjort det möjligt för en person som är underställd den juridiska personen att till dennes förmån begå överträdelse enligt artikel 59.1.

Artikel 61

1. Medlemsstaterna ska se till att de behöriga myndigheterna etablerar effektiva och tillförlitliga mekanismer för att uppmuntra rapportering till de behöriga myndigheterna om potentiella eller faktiska överträdelse av de nationella bestämmelser varigenom detta direktiv införlivas.
2. De mekanismer som avses i punkt 1 ska åtminstone omfatta följande:
- a) Särskilda förfaranden för mottagande av rapporter om överträdelse och uppföljning av dem.
- b) Tillbörligt skydd för anställda eller personer i jämförbar ställning inom ansvariga enheter som anmäler överträdelse begångna inom den ansvariga enheten.
- c) Tillbörligt skydd för den tilltalade personen.
- d) Skydd av personuppgifter avseende både den person som rapporterar en överträdelse och den fysiska person som påstås bära ansvaret för den, i enlighet med principerna i direktiv 95/46/EG.
- e) Tydliga regler som under alla omständigheter ser till att konfidentialiteten för den person som anmäler överträdelse begångna inom den ansvariga enheten garanteras, såvida inte offentliggörande krävs i enlighet med nationell rätt i samband med ytterligare utredningar eller efterföljande rättsliga förfaranden.
3. Medlemsstaterna ska kräva att ansvariga enheter inrättar lämpliga rutiner, så att deras anställda eller personer i jämförbar ställning kan rapportera överträdelse internt genom en särskild, självständig och anonym kanal som står i proportion till den berörda ansvariga enhetens typ och storlek.

Artikel 62

1. Medlemsstaterna ska se till att deras behöriga myndigheter informerar de europeiska tillsynsmyndigheterna om alla administrativa sanktioner och åtgärder som i enlighet med artiklarna 58 och 59 påförts kreditinstitut och finansiella institut, inbegripet eventuella överklaganden med anledning av dessa samt resultatet därav.
2. Medlemsstaterna ska se till att deras behöriga myndigheter i enlighet med sin nationella rätt kontrollerar huruvida det i kriminalregistret finns uppgift om att den berörda personen har en relevant fallande dom mot sig. Allt utbyte av information för dessa ändamål ska ske i enlighet med beslut 2009/316/RIF och rambeslut 2009/315/RIF i den form som de har genomförts i nationell rätt.
3. De europeiska tillsynsmyndigheterna ska ha en webbplats med länkar till varje behörig myndighets offentliggörande av administrativa sanktioner och åtgärder som i enlighet med artikel 60 påförts kreditinstitut och finansiella institut samt visa under vilken tidsperiod varje medlemsstat offentliggör administrativa sanktioner och åtgärder.

KAPITEL VII

SLUTBESTÄMMELSER

Artikel 63

Artikel 25.2 d i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 648/2012 ⁽¹⁾ ska ersättas med följande:

”d) Den centrala motparten är etablerad eller auktoriserad i ett tredjeland som av kommissionen i enlighet med Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2015/849 ^(*) inte anses ha strategiska brister i sitt nationella system för bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism som utgör betydande hot mot unionens finansiella system.

^(*) Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2015/849 av den 20 maj 2015 om förhindrande av att det finansiella systemet används för penningtvätt och finansiering av terrorism, om ändring av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 648/2012 och om upphävande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/60/EG och kommissionens direktiv 2006/70/EG (EUT L 141, 5.6.2015, s. 73).”

Artikel 64

1. Befogenheten att anta delegerade akter ges till kommissionen med förbehåll för de villkor som anges i denna artikel.
2. Den befogenhet att anta delegerade akter som avses i artikel 9 ska ges till kommissionen tills vidare från och med den 25 juni 2015.
3. Den befogenhet att anta delegerade akter som avses i artikel 9 får när som helst återkallas av Europaparlamentet eller rådet. Ett beslut om återkallelse innebär att delegeringen av den befogenhet som anges i beslutet upphör att gälla. Beslutet får verkan dagen efter det att det offentliggörs i *Europeiska unionens officiella tidning*, eller vid ett senare i beslutet angivet datum. Det påverkar inte giltigheten av delegerade akter som redan har trätt i kraft.
4. Så snart kommissionen antar en delegerad akt ska den samtidigt delge Europaparlamentet och rådet denna.
5. En delegerad akt som antas enligt artikel 9 ska träda i kraft endast om varken Europaparlamentet eller rådet har gjort invändningar mot den delegerade akten inom en period av en månad från den dag då akten delgavs Europaparlamentet och rådet, eller om både Europaparlamentet och rådet, före utgången av den perioden, har underrättat kommissionen om att de inte kommer att invända. Denna period ska förlängas med en månad på Europaparlamentets eller rådets initiativ.

Artikel 65

Senast den 26 juni 2019 ska kommissionen ta fram en rapport om direktivets genomförande och lämna den till Europaparlamentet och rådet.

Artikel 66

Direktiven 2005/60/EG och 2006/70/EG ska upphöra att gälla från och med den 26 juni 2017.

Hänvisningar till de upphävda direktiven ska anses som hänvisningar till det här direktivet och ska läsas i enlighet med den jämförelsetabell som anges i bilaga IV.

Artikel 67

1. Medlemsstaterna ska sätta i kraft de bestämmelser i lagar och andra författningar som är nödvändiga för att följa detta direktiv senast den 26 juni 2017. De ska genast överlämna texten till dessa bestämmelser till kommissionen.
När en medlemsstat antar dessa bestämmelser ska de innehålla en hänvisning till detta direktiv eller åtföljas av en sådan hänvisning när de offentliggörs. Närmare föreskrifter om hur hänvisningen ska göras ska varje medlemsstat själv utfärda.
2. Medlemsstaterna ska till kommissionen överlämna texten till de centrala bestämmelser i nationell lagstiftning som de antar inom det område som omfattas av detta direktiv.

⁽¹⁾ Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 648/2012 av den 4 juli 2012 om OTC-derivat, centrala motparter och transaktionsregister (EUT L 201, 27.7.2012, s. 1).

Artikel 68

Detta direktiv träder i kraft den tjugonde dagen efter det att det har offentliggjorts i *Europeiska unionens officiella tidning*.

Artikel 69

Detta direktiv riktar sig till medlemsstaterna.

Utfärdat i Strasbourg den 20 maj 2015.

På Europaparlamentets vägnar
M. SCHULZ
Ordförande

På rådets vägnar
Z. KALNIŅA-LUKAŠEVICA
Ordförande

BILAGA I

Följande är en icke uttömmande förteckning över riskvariabler som ansvariga enheter ska beakta när de fastställer i vilken omfattning de ska vidta åtgärder för kundkännedom i enlighet med artikel 13.3:

- i) Syftet med ett konto eller en förbindelse.
 - ii) Hur stora tillgångar som en kund deponerar eller transaktionernas storlek.
 - iii) Affärsförbindelsens regelbundenhet eller varaktighet.
-

BILAGA II

Följande är en icke uttömmande förteckning över faktorer och typer av indikatorer på potentiellt lägre risk enligt artikel 16:

1. Kundriskfaktorer:

- a) Offentliga bolag noterade på en fondbörs och med krav på uppgiftslämning (enligt fondborsbestämmelser, lagstiftning eller annat tvingande sätt), som innebär krav på adekvat öppen redovisning av verkligt huvudmannskap.
- b) Offentliga förvaltningar eller företag.
- c) Kunder som är etablerade i geografiska områden med lägre risk enligt punkt 3.

2. Riskfaktorer för produkter, tjänster, transaktioner eller distributionskanaler:

- a) Livförsäkringar med låg premie.
- b) Pensionsförsäkringar, om förtida återköp inte är möjligt och försäkring inte får användas som säkerhet.
- c) Pensionsordningar, pensionskassor eller liknande system som innebär pensionsförmåner för anställda, där inbetalning sker i form av löneavdrag och systemet inte tillåter överlåtelse av rättigheter.
- d) Finansiella produkter eller tjänster som innebär väl definierade och begränsade tjänster för vissa typer av kunder, för förbättrad ekonomisk integration.
- e) Produkter där riskerna för penningtvätt och finansiering av terrorism styrs av andra faktorer, som ekonomiska begränsningar eller insyn i ägandet (exempelvis vissa typer av elektroniska pengar).

3. Geografiska riskfaktorer:

- a) Medlemsstater.
- b) Tredjeländer med effektiva system för bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism.
- c) Tredjeländer som enligt trovärdiga källor har låg korruption eller annan brottslig handling.
- d) Tredjeländer som på grundval av trovärdiga källor såsom ömsesidiga utvärderingar, detaljerade bedömningsrapporter eller offentliggjorda uppföljningsrapporter har krav för bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism som överensstämmer med de reviderade FATF-rekommendationerna och som effektivt genomför dessa krav.

BILAGA III

Följande är en icke uttömmande förteckning över faktorer och typer av indikatorer på potentiellt högre risk enligt artikel 18.3:

1. Kundriskfaktorer:

- a) Affärsförbindelsen försiggår under ovanliga omständigheter.
- b) Kunder etablerade i geografiska områden med högre risk enligt punkt 3.
- c) Juridiska personer eller konstruktioner som är personliga lösningar på tillgångsförvaltning.
- d) Bolag som har nominella aktieägare eller andelar utställda på innehavaren.
- e) Kontantintensiva företag.
- f) Bolagets ägarstruktur framstår som ovanlig eller alltför komplicerad för dess verksamhet.

2. Riskfaktorer för produkter, tjänster, transaktioner eller distributionskanaler:

- a) Bankverksamhet inriktad på privatpersoner.
- b) Produkter eller transaktioner som kan gynna anonymitet.
- c) Indirekta affärsförbindelser eller transaktioner utan vissa skyddsåtgärder såsom elektroniska underskrifter.
- d) Betalningar från en tredje man som är okänd eller oberoende.
- e) Nya produkter och nya affärsmetoder, inklusive nya leveranssystem och användning av ny teknik eller teknik under utveckling för både nya och befintliga produkter.

3. Geografiska riskfaktorer:

- a) Utan att det påverkar tillämpningen av artikel 9, länder som enligt trovärdiga källor, exempelvis ömsesidiga utvärderingar, detaljerade bedömningsrapporter eller offentliggjorda uppföljningsrapporter, har fastställts sakna effektiva system för bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism.
- b) Länder som enligt trovärdiga källor har betydande korruption eller annan brottslig handling.
- c) Länder som är föremål för sanktioner, embargon eller liknande åtgärder från exempelvis unionens eller Förenta nationernas sida.
- d) Länder som finansierar eller stödjer terroristverksamhet eller med utpekade terroristorganisationer verksamma i landet.

BILAGA IV

Jämförelsetabell

Detta direktiv	Direktiv 2005/60/EG	Direktiv 2006/70/EG
—		Artikel 1
—		Artikel 3
—		Artikel 5
—		Artikel 6
—		Artikel 7
Artikel 1	Artikel 1	
Artikel 2	Artikel 2	
Artikel 2.3–2.9		Artikel 4
Artikel 3	Artikel 3	
Artikel 3.9, 3.10 och 3.11		Artikel 2.1, 2.2 och 2.3
Artikel 4	Artikel 4	
Artikel 5	Artikel 5	
Artiklarna 6–8	—	
Artikel 10	Artikel 6	
Artikel 11	Artikel 7	
Artikel 13	Artikel 8	
Artikel 14	Artikel 9	
Artikel 11 d	Artikel 10.1	
—	Artikel 10.2	
Artiklarna 15, 16 och 17	Artikel 11	
—	Artikel 12	
Artiklarna 18–24	Artikel 13	
Artikel 22		Artikel 2.4
Artikel 25	Artikel 14	
—	Artikel 15	
Artikel 26	Artikel 16	
—	Artikel 17	
Artikel 27	Artikel 18	
Artikel 28	—	
Artikel 29	Artikel 19	
Artikel 30	—	
Artikel 31	—	
—	Artikel 20	
Artikel 32	Artikel 21	
Artikel 33	Artikel 22	

Detta direktiv	Direktiv 2005/60/EG	Direktiv 2006/70/EG
Artikel 34	Artikel 23	
Artikel 35	Artikel 24	
Artikel 36	Artikel 25	
Artikel 37	Artikel 26	
Artikel 38	Artikel 27	
Artikel 39	Artikel 28	
—	Artikel 29	
Artikel 40	Artikel 30	
Artikel 45	Artikel 31	
Artikel 42	Artikel 32	
Artikel 44	Artikel 33	
Artikel 45	Artikel 34	
Artikel 46	Artikel 35	
Artikel 47	Artikel 36	
Artikel 48	Artikel 37	
Artikel 49	—	
Artikel 50	Artikel 37a	
Artikel 51	Artikel 38	
Artiklarna 52–57	—	
Artiklarna 58–61	Artikel 39	
—	Artikel 40	
—	Artikel 41	
—	Artikel 41a	
—	Artikel 41b	
Artikel 65	Artikel 42	
—	Artikel 43	
Artikel 66	Artikel 44	
Artikel 67	Artikel 45	
Artikel 68	Artikel 46	
Artikel 69	Artikel 47	

DIREKTIV

EUROPAPARLAMENTETS OCH RÅDETS DIREKTIV (EU) 2018/843

av den 30 maj 2018

om ändring av direktiv (EU) 2015/849 om åtgärder för att förhindra att det finansiella systemet används för penningtvätt eller finansiering av terrorism, och om ändring av direktiven 2009/138/EG och 2013/36/EU

(Text av betydelse för EES)

EUROPAPARLAMENTET OCH EUROPEISKA UNIONENS RÅD HAR ANTAGIT DETTA DIREKTIV

med beaktande av fördraget om Europeiska unionens funktionssätt, särskilt artikel 114,

med beaktande av Europeiska kommissionens förslag,

efter översändande av utkastet till lagstiftningsakt till de nationella parlamenten,

med beaktande av Europeiska centralbankens yttrande ⁽¹⁾,med beaktande av Europeiska ekonomiska och sociala kommitténs yttrande ⁽²⁾,i enlighet med det ordinarie lagstiftningsförfarandet ⁽³⁾, och

av följande skäl:

- (1) Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2015/849 ⁽⁴⁾ utgör det huvudsakliga rättsliga instrumentet för att förhindra att unionens finansiella system används för penningtvätt och finansiering av terrorism. I det direktivet, som hade tidsfrist för införlivande den 26 juni 2017, anges en effektiv och övergripande rättslig ram för att hantera insamling av pengar eller egendom för terrorismändamål genom att medlemsstaterna åläggs att kartlägga, förstå och minska riskerna med anknytning till penningtvätt och finansiering av terrorism.
- (2) Den senaste tidens terroristattacker har visat nya tendenser, bland annat i fråga om hur terroristgrupper finansierar och bedriver sin verksamhet. Vissa moderna tekniska tjänster blir allt populärare som alternativa finansiella system, eftersom de fortfarande inte omfattas av unionsrätten eller åtnjuter undantag från rättsliga krav, som kanske inte längre är motiverade. För att hålla jämna steg med utvecklingen bör ytterligare åtgärder vidtas för att säkerställa ökad transparens avseende finansiella transaktioner, företag och andra juridiska enheter samt truster och juridiska konstruktioner med trustliknande struktur eller funktioner (nedan kallade *liknande juridiska konstruktioner*), i syfte att förbättra det befintliga förebyggande ramverket och på ett mer effektivt sätt bekämpa finansiering av terrorism. Det är viktigt att notera att de vidtagna åtgärderna bör stå i proportion till riskerna.
- (3) Förenta nationerna (FN), Interpol och Europol har i många år rapporterat om att organiserad brottslighet och terrorism i allt högre grad sammanfaller. Kopplingen mellan organiserad brottslighet och terrorism och förbindelserna mellan kriminella grupper och terroristgrupper utgör ett ökande säkerhetshot mot unionen. Att förhindra att det finansiella systemet används för penningtvätt eller finansiering av terrorism är en integrerad del av varje strategi för att hantera det hotet.

⁽¹⁾ EUT C 459, 9.12.2016, s. 3.

⁽²⁾ EUT C 34, 2.2.2017, s. 121.

⁽³⁾ Europaparlamentets ståndpunkt av den 19 april 2018 (ännu ej offentliggjord i EUT) och rådets beslut av den 14 maj 2018.

⁽⁴⁾ Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2015/849 av den 20 maj 2015 om åtgärder för att förhindra att det finansiella systemet används för penningtvätt eller finansiering av terrorism, om ändring av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 648/2012 och om upphävande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/60/EG och kommissionens direktiv 2006/70/EG (EUT L 141, 5.6.2015, s. 73).

- (4) Det har visserligen skett betydande förbättringar när det gäller antagande och genomförande av standarderna från arbetsgruppen för finansiella åtgärder (FATF) och stödjande av arbetet i Organisationen för ekonomiskt samarbete och utveckling (OECD) om transparens från medlemsstaternas sida under de senaste åren, men det finns ändå ett klart behov av att ytterligare öka transparensen i unionens ekonomiska och finansiella system. Förhindrandet av penningtvätt och finansiering av terrorism kan inte vara effektivt om inte detta system motarbetar brottslingar som söker skydd för sina tillgångar genom icke-transparenta strukturer. Unionens finansiella systems integritet är beroende av transparens i företag och andra juridiska enheter, trustar och liknande juridiska konstruktioner. Detta direktiv syftar inte bara till att avslöja och utreda penningtvätt utan också till att förhindra att penningtvätt sker. Ökad transparens skulle kunna vara en kraftfull avskräckande faktor.
- (5) Även om syftena med direktiv (EU) 2015/849 bör eftersträvas och eventuella ändringar av det bör överensstämma med unionens pågående insatser på området för bekämpning av terrorism och finansiering av terrorism, bör sådana ändringar göras med vederbörlig hänsyn till den grundläggande rättigheten till skydd av personuppgifter, samt efterlevnad och tillämpning av proportionalitetsprincipen. I meddelandet från kommissionen till Europaparlamentet, rådet, Europeiska ekonomiska och sociala kommittén samt Regionkommittén med titeln *Europeiska säkerhetsagendan* angavs behovet av åtgärder för att ta itu med finansiering av terrorism på ett effektivare och mer omfattande sätt, och det framhävdes att infiltrering av finansmarknaderna möjliggör finansiering av terrorism. I Europeiska rådets slutsatser av den 17–18 december 2015 betonades också behovet av att skyndsamt vidta ytterligare åtgärder mot finansiering av terrorism på alla områden.
- (6) I kommissionens meddelande till Europaparlamentet och rådet om en *handlingsplan för förstärkning av kampen mot finansiering av terrorism* betonas behovet av att anpassa sig till nya hot och att ändra direktiv (EU) 2015/849 i enlighet med detta.
- (7) Unionens åtgärder bör också korrekt återspegla utvecklingen och åtaganden på internationell nivå. Därför bör hänsyn tas till FN:s säkerhetsråds resolution 2195(2014) om hot mot den internationella freden och säkerheten och FN:s säkerhetsråds resolutioner 2199(2015) och 2253(2015) om hot mot den internationella freden och säkerheten till följd av terroristhandlingar. Dessa resolutioner handlar om kopplingarna mellan terrorism och internationell organiserad brottslighet, om att förhindra terroristgrupper från att få tillgång till internationella finansiella institut respektive om utvidgning av ramverket för sanktioner till att omfatta Islamiska staten i Irak och Levanten.
- (8) Leverantörer som erbjuder växlingstjänster mellan virtuella valutor och fiatvalutor (det vill säga ett lands mynt och sedlar som förklarats vara lagliga betalningsmedel och elektroniska pengar som accepteras som betalningsmedel i det utfärdande landet), samt tillhandahållare av plånböcker för virtuella valutor, omfattas inte av någon unions-skyldighet att identifiera misstänkta aktiviteter. Terroristgrupper kan därför ha möjlighet att överföra pengar till unionens finansiella system eller inom nätverk för virtuella valutor genom att dölja överföringar eller genom att utnyttja en viss grad av anonymitet på dessa plattformar. Det är därför nödvändigt att utvidga tillämpningsområdet för direktiv (EU) 2015/849 till att även omfatta leverantörer som erbjuder växlingstjänster mellan virtuella valutor och fiatvalutor och tillhandahållare av plånböcker för virtuella valutor. När det gäller bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism bör behöriga myndigheter, genom ansvariga enheter, kunna övervaka användningen av virtuella valutor. Sådan övervakning skulle ge ett balanserat och proportionellt tillvägagångssätt och säkra de tekniska framsteg och den höga grad av transparens som har uppnåtts när det gäller alternativ finansiering och socialt företagande.
- (9) De virtuella valutornas anonymitet gör att de kan missbrukas för brottsliga ändamål. Att inkludera leverantörer som erbjuder växlingstjänster mellan virtuella valutor och fiatvalutor och tillhandahållare av plånböcker för virtuella valutor kommer inte helt att lösa anonymitetsproblemet med överföringar i virtuella valutor, eftersom en stor del av den virtuella valutamiljön kommer att förbli anonym då användarna även kan handla utan sådana leverantörer och tillhandahållare. För att bekämpa de risker som är förknippade med anonymitet, bör nationella finansunderrättelseenheter (FIU) kunna erhålla information som gör det möjligt för dem att knyta virtuella valuta-adresser till en virtuell valutas ägare. Dessutom bör möjligheten att tillåta användarna att självdeklarerat till de utsedda myndigheterna på frivillig basis utvärderas ytterligare.

- (10) Virtuella valutor bör inte förväxlas med elektroniska pengar enligt definitionen i artikel 2.2 i Europaparlamentets och rådets direktiv 2009/110/EG⁽¹⁾, med det bredare konceptet *medel* enligt definitionen i artikel 4.25 i Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2015/2366⁽²⁾, med penningvärde som lagrats på instrument som omfattas av undantag enligt artikel 3 k och 3 l i direktiv (EU) 2015/2366 eller med spelinterna valutor som endast kan användas inom en särskild spelmiljö. Även om virtuella valutor ofta kan användas som betalningsmedel kan de också användas för andra ändamål och ha en bredare tillämpning, till exempel som betalningsmedel, för investeringsändamål, för värdebevarande produkter eller för användning på onlinekasinon. Målet med detta direktiv är att alla potentiella användningar av virtuella valutor ska omfattas.
- (11) Lokala valutor, även kallade komplementvalutor, som används i mycket begränsade nätverk såsom en stad eller en region, och mellan ett litet antal användare, bör inte anses vara virtuella valutor.
- (12) Affärsförbindelser eller transaktioner som involverar högriskredjeländer bör begränsas när betydande brister i systemen för bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism i berörda tredjeländer har fastställts, om inte lämpliga ytterligare riskreducerande åtgärder eller motåtgärder vidtas. När medlemsstater har att göra med sådana högriskfall och med sådana affärsförbindelser eller transaktioner, bör de kräva att de ansvariga enheterna vidtar skärpta åtgärder för kundkännedom för att hantera och minska dessa risker. Varje medlemsstat beslutar således på nationell nivå vilken typ av skärpta åtgärder för kundkännedom som ska vidtas med avseende på högriskredjeländer. De olika tillvägagångssätten i medlemsstaterna skapar svagheter i fråga om hanteringen av affärsförbindelser som involverar länder som av kommissionen identifierats som högriskredjeländer. Det är viktigt att göra kommissionens förteckning över högriskredjeländer effektivare genom att införa en harmoniserad behandling av dessa länder på unionsnivå. Den harmoniserade behandlingen bör främst inriktas på skärpta åtgärder för kundkännedom där sådana åtgärder inte redan krävs enligt nationell rätt. Medlemsstater bör, i enlighet med internationella skyldigheter, ha rätt att kräva att ansvariga enheter i tillämpliga fall tillämpar ytterligare riskreducerande åtgärder som komplement till de skärpta åtgärderna för kundkännedom, i enlighet med en riskbaserad metod och med beaktande av de särskilda omständigheterna för affärsförbindelserna eller transaktionerna. Internationella organisationer och normgivare med befogenheter på området förhindrande av penningtvätt och bekämpning av finansiering av terrorism kan uppmana till att tillämpa lämpliga motåtgärder för att skydda det internationella finansiella systemet mot de pågående och väsentliga riskerna med avseende på penningtvätt och finansiering av terrorism från vissa länder. Dessutom bör medlemsstaterna kräva att ansvariga enheter tillämpar ytterligare riskreducerande åtgärder i fråga om högriskredjeländer som identifierats av kommissionen genom att beakta sådana begäranden om motåtgärder och rekommendationer, såsom de som framförs av FATF, och åtaganden som följer av internationella avtal.
- (13) Med tanke på hur föränderliga hoten och sårbarheten med avseende på penningtvätt och finansiering av terrorism är, bör unionen anta en integrerad strategi för kontroll av att systemen för nationell bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism uppfyller kraven på unionsnivå, genom att ta hänsyn till en bedömning av de nationella systemens effektivitet. I syfte att övervaka det korrekta införlivandet av unionskraven i de nationella systemen för bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism, det effektiva genomförandet av de kraven och förmågan hos dessa system att uppnå ett effektivt förebyggande ramverk bör kommissionen grunda sin bedömning på de nationella systemen för bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism, oaktat de bedömningar som genomförs av internationella organisationer och normgivande organ med befogenheter på området förhindrande av penningtvätt och finansiering av terrorism, såsom FATF eller expertkommittén för utvärdering av åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (Moneyval).
- (14) Förbetalda kort för allmänna ändamål har legitima användningsområden och utgör ett instrument som bidrar till social och ekonomisk delaktighet. Anonyma förbetalda kort är emellertid lätta att använda för finansiering av terroristattacker och logistik. Det är därför viktigt att neka terrorister denna källa till finansiering av deras verksamhet, genom att ytterligare minska de ramar och maximibelopp inom vilka ansvariga enheter har rätt att inte tillämpa vissa åtgärder för kundkännedom som föreskrivs i direktiv (EU) 2015/849. Det är därför visserligen viktigt att ta hänsyn till konsumenternas behov av att kunna använda förbetalda instrument för allmänna ändamål och att

(1) Europaparlamentets och rådets direktiv 2009/110/EG av den 16 september 2009 om rätten att starta och driva affärsverksamhet i institut för elektroniska pengar samt om tillsyn av sådan verksamhet, om ändring av direktiven 2005/60/EG och 2006/48/EG och om upphävande av direktiv 2000/46/EG (EUT L 267, 10.10.2009, s. 7).

(2) Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2015/2366 av den 25 november 2015 om betal tjänster på den inre marknaden, om ändring av direktiven 2002/65/EG, 2009/110/EG och 2013/36/EU samt förordning (EU) nr 1093/2010 och om upphävande av direktiv 2007/64/EG (EUT L 337, 23.12.2015, s. 35).

inte förhindra användningen av sådana instrument för att främja social och ekonomisk delaktighet, men det är viktigt att sänka den nuvarande tröskeln för anonyma förbetalda kort för allmänna ändamål och att identifiera kunden vid betalningstransaktioner på distans när transaktionsbeloppet överstiger 50 EUR.

- (15) Även om användningen av anonyma förbetalda kort som utfärdas i unionen i huvudsak är begränsad till unionens territorium är så inte alltid fallet med liknande kort som utfärdats i tredjeländer. Det är därför viktigt att se till att anonyma förbetalda kort som utfärdats utanför unionen kan användas i unionen endast om de kan anses uppfylla krav som är likvärdiga med dem som fastställs i unionsrätten. Den regeln bör genomföras i full överensstämmelse med unionens skyldigheter i fråga om internationell handel, särskilt bestämmelserna i allmänna tjänstehandelsavtalet.
- (16) FIU spelar en viktig roll när det gäller att identifiera terroristnätverks finansiella verksamheter, särskilt över gränserna, och för att upptäcka deras finansörer. Finansiell underrättelseinformation kan vara av avgörande vikt för att uppdaga främjande av terroristbrott och terroristorganisationernas nätverk och planer. På grund av att det inte finns några bindande internationella standarder uppvisar FIU stora skillnader vad gäller deras funktioner, befogenheter och ansvarsområden. Medlemsstaterna bör sträva efter ett effektivare och mer samordnat upplägg för att sköta finansiella utredningar som berör terrorism, även sådana som gäller olaglig användning av virtuella valutor. Dagens skillnader bör dock inte inverka på en FIU:s verksamhet, särskilt dess förmåga att utveckla förebyggande analyser till stöd för alla de myndigheter som ansvarar för underrättelseverksamhet, utredande, lagförande och dömande verksamhet och internationellt samarbete. När FIU utför sina uppgifter bör de ha tillgång till information och kunna utbyta den utan hinder, bland annat genom lämpligt samarbete med brottsbekämpande myndigheter. I alla fall av misstänkta brott, särskilt i fall som rör finansiering av terrorism, bör informationsflödet vara direkt och snabbt, utan onödiga dröjsmål. Det är därför viktigt att ytterligare stärka FIU:s ändamålsenlighet och effektivitet genom att klargöra deras befogenheter och hur samarbetet mellan dem ska se ut.
- (17) FIU bör från varje ansvarig enhet kunna erhålla all nödvändig information om enhetens uppgifter. Fri tillgång till information är avgörande för att penningflödena ska kunna spåras och att kriminella nätverk och flöden upptäcks på ett tidigt stadium. FIU:s behov av att få ytterligare information från ansvariga enheter på grundval av misstankar om penningtvätt eller finansiering av terrorism kan utlösas av en tidigare rapport om en misstänkt transaktion som rapporterats till FIU, men kan också utlösas genom andra kanaler såsom FIU:s egen analys, information som tillhandahålls av behöriga myndigheter eller uppgifter som innehas av en annan FIU. FIU bör inom ramen för sina uppgifter därför kunna erhålla information från en ansvarig enhet, även utan någon föregående rapport. Detta omfattar inte ospecificerade begäranden om information från ansvariga enheter inom ramen för FIU:s analys utan endast begäranden om information som grundas på tillräckligt specificerade villkor. En FIU bör även kunna erhålla sådan information på begäran från en annan FIU i unionen och utbyta informationen med den anmodande FIU.
- (18) Syftet med FIU är att samla in och analysera mottagen information för att belägga kopplingarna mellan misstänkta transaktioner och bakomliggande brottslig verksamhet, för att förhindra och bekämpa penningtvätt och finansiering av terrorism och att sprida resultaten av sin analys och ytterligare information till behöriga myndigheter när det finns skäl att misstänka penningtvätt, därmed associerade förbrott eller finansiering av terrorism. En FIU bör inte avstå från eller vägra utbyte av information med en annan FIU, spontant eller på begäran, på grund av till exempel brist på identifiering av associerade förbrott, aspekter av nationell straffrätt och skillnader mellan rekvisiten för associerade förbrott eller avsaknad av en hänvisning till särskilda associerade förbrott. På samma sätt bör en FIU ge sitt samtycke till en annan FIU i förväg för att vidarebefordra information till behöriga myndigheter, oberoende av typen av möjligt associerat förbrott, så att spridningsfunktionen kan utföras på ett effektivt sätt. FIU har rapporterat svårigheter när det gäller att utbyta information som beror på skillnader mellan nationella rekvisit för vissa associerade förbrott, såsom skattebrott, som inte harmoniserats genom unionsrätt. Sådana skillnader bör inte försvåra det ömsesidiga utbytet, spridningen till behöriga myndigheter och användningen av denna information enligt vad som fastställs i detta direktiv. FIU bör snabbt, konstruktivt och effektivt säkerställa ett så omfattande internationellt samarbete som möjligt med tredjeländers FIU i fråga om penningtvätt, associerade förbrott och finansiering av terrorism i enlighet med FATF-rekommendationerna och Egmontgruppens principer för informationsutbyte mellan finansunderrättelseenheter.

- (19) Information av tillsynskaraktär med anknytning till kreditinstitut och finansiella institut, exempelvis information avseende lämpligheten hos direktörer och aktieägare, de interna kontrollmekanismerna, styrelseformerna eller regelförfarandekontroll och riskhantering, är ofta oundgänglig för en adekvat tillsyn över sådana institut med avseende på bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism. På liknande sätt är information om bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism även viktig för tillsynen över dessa institut med avseende på andra områden. Utbyte av konfidentiell information och samarbete mellan kreditinstitutens och de finansiella institutens behöriga tillsynsmyndigheter för bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism och myndigheter som på andra områden utövar tillsyn över kreditinstitut och finansiella institut bör därför inte hindras av rättslig osäkerhet som kan uppstå till följd av avsaknaden av uttryckliga bestämmelser inom detta område. Förtydligande av den rättsliga ramen är ännu viktigare eftersom tillsynen i flera fall har anförtrotts tillsynsmyndigheter som inte ansvarar för bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism, såsom Europeiska centralbanken (ECB).
- (20) Fördröjd tillgång till information för FIU och andra behöriga myndigheter avseende identiteten hos innehavare av bank- och betalkonton och bankfack, särskilt anonyma sådana, gör det svårare att spåra överföringar av medel med anknytning till terrorism. Nationella uppgifter som gör det möjligt att identifiera bank- och betalkonton och bankfack tillhörande en viss person är fragmenterade och därför inte tillgängliga för FIU och andra behöriga myndigheter med nödvändig skyndsamhet. Det är därför viktigt att införa centraliserade automatiserade mekanismer, såsom register eller datasöksystem, i alla medlemsstater som ett effektivt sätt att få snabb tillgång till uppgifter om identiteten hos innehavare av bank- och betalkonton och bankfack, deras fullmaktshavare och deras verkliga huvudmän. Vid tillämpningen av bestämmelserna om tillgång är det lämpligt att befintliga mekanismer används, förutsatt att nationella FIU kan få tillgång till de uppgifter med avseende på vilka de gör utredningar på ett omedelbart och ofiltrerat sätt. Medlemsstaterna bör överväga att låta andra uppgifter som bedöms nödvändiga och proportionella ingå i dessa mekanismer för att på ett mer effektivt sätt minska risker med avseende på penningtvätt och finansiering av terrorism. Full konfidentialitet bör säkerställas avseende sådana utredningar och begäranden om därtill kopplad information av FIU och andra behöriga myndigheter än de myndigheter som ansvarar för lagföring.
- (21) I syfte att respektera den personliga integriteten och att skydda personuppgifter bör ett minimum av uppgifter som är absolut nödvändiga för genomförandet av utredningar rörande bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism finnas i centraliserade automatiserade mekanismer för bank- och betalkonton, såsom register eller datasöksystem. Det bör vara möjligt för medlemsstaterna att bestämma vilka uppgifter som det är ändamålsenligt och proportionellt att samla in, med beaktande av befintliga system och rättsliga traditioner så de verkliga huvudmännen kan identifieras på ett meningsfullt sätt. Vid införlivandet av de bestämmelser som rör dessa mekanismer bör medlemsstaterna fastställa lagringsperioder som motsvarar lagringsperioderna för den dokumentation och information som erhålls inom ramen för tillämpningen av åtgärder för kundkänedom. Det bör vara möjligt för medlemsstaterna att förlänga lagringstiden generellt genom lag, utan att kräva beslut i enskilda fall. Den ytterligare lagringstiden bör inte överstiga en period på ytterligare fem år. Den perioden bör inte påverka tillämpningen av nationell rätt med andra datalagringskrav som möjliggör beslut i enskilda fall för att underlätta straffrättsliga eller administrativa förfaranden. Tillgång till dessa mekanismer bör beviljas på grundval av principen om behovenlig behörighet.
- (22) Korrekt identifiering och kontroll av personuppgifter för fysiska och juridiska personer är avgörande för bekämpning av penningtvätt eller av finansiering av terrorism. Den senaste tekniska utvecklingen inom digitalisering av transaktioner och betalningar möjliggör säker elektronisk identifiering eller identifiering på distans. Dessa identifieringsmöjligheter som fastställs i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014⁽¹⁾ bör beaktas, i synnerhet när det gäller anmälda system för elektronisk identifiering och metoder som säkerställer gränsöverskridande rättsligt erkännande, som erbjuder säkra verktyg på hög nivå och utgör ett riktmarke mot vilket identifieringsmetoder som inrättats på nationell nivå kan kontrolleras. Dessutom kan andra säkra processer för elektronisk identifiering eller identifiering på distans som reglerats, erkänts, godkänts eller godtagits på nationell nivå av den nationella behöriga myndigheten beaktas. När så är lämpligt bör erkännande av elektroniska dokument och betrodda tjänster enligt förordning (EU) nr 910/2014 också beaktas vid identifieringsprocessen. Principen om teknisk neutralitet bör beaktas vid tillämpningen av detta direktiv.

⁽¹⁾ Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014 av den 23 juli 2014 om elektronisk identifiering och betrodda tjänster för elektroniska transaktioner på den inre marknaden och om upphävande av direktiv 1999/93/EG (EUT L 257, 28.8.2014, s. 73).

- (23) För att identifiera personer i politiskt utsatt ställning i unionen bör medlemsstaterna utfärda förteckningar som anger de särskilda funktioner som i enlighet med nationella lagar och andra författningar betraktas som viktiga offentliga funktioner. Medlemsstaterna bör begära av var och en av de internationella organisationer som är ackrediterade på deras territorier att de utfärdar en förteckning över viktiga offentliga funktioner inom den internationella organisationen och håller dessa förteckningar uppdaterade.
- (24) Metoden för granskning av befintliga kunder inom det nuvarande ramverket är riskbaserad. Med tanke på den högre risk för penningtvätt, finansiering av terrorism och associerade förbrott som uppkommer i samband med vissa mellanhandsstrukturer är det emellertid möjligt att denna metod inte alltid medger att risker upptäcks och bedöms i tid. Det är därför viktigt att se till att vissa klart angivna kategorier av befintliga kunder också övervakas på ett regelbundet sätt.
- (25) Medlemsstaterna är för närvarande skyldiga att se till att de företag och andra juridiska enheter som är etablerade på deras territorium inhämtar och förfogar över adekvata, korrekta och aktuella uppgifter om sitt verkliga huvudmannskap. Behovet av korrekta och uppdaterade uppgifter om den verkliga huvudmannen är centralt vid spårandet av brottslingar som annars kan ha möjlighet att dölja sin identitet bakom en företagsstruktur. Det globalt sammanlänkade finansiella systemet gör det möjligt att dölja pengar och att förflytta dem runt om i världen, och såväl de som ägnar sig åt penningtvätt och finansierar terrorism som andra brottslingar har i allt större utsträckning utnyttjat denna möjlighet.
- (26) Den specifika faktor som avgör vilken medlemsstat som ansvarar för övervakning och registrering av uppgifter om verkligt huvudmannskap för trustar och liknande juridiska konstruktioner bör klargöras. Skillnader i medlemsstaternas rättssystem leder till att vissa trustar och liknande juridiska konstruktioner inte övervakas eller registreras någonstans i unionen. Uppgifter om verkligt huvudmannskap för trustar och liknande juridiska konstruktioner bör registreras där trustförvaltare och personer som innehar likvärdiga ställningar i liknande juridiska konstruktioner är etablerade eller bosatta. För att säkerställa en effektiv övervakning och registrering av uppgifter om verkligt huvudmannskap avseende trustar och liknande juridiska konstruktioner krävs dessutom samarbete mellan medlemsstaterna. Genom att sammankoppla medlemsstaternas register över verkliga huvudmän för trustar och liknande juridiska konstruktioner skulle denna information bli tillgänglig, och det skulle också säkerställas att flerfaldig registrering av samma trustar och liknande juridiska konstruktioner undviks inom unionen.
- (27) Regler som gäller för trustar och liknande juridiska konstruktioner i fråga om tillgång till uppgifter om deras verkliga huvudmannskap bör vara jämförbara med motsvarande bestämmelser som gäller företag och andra juridiska enheter. På grund av de många olika typer av trustar som för närvarande förekommer i unionen, liksom en ännu större variation av liknande juridiska konstruktioner, bör beslutet om huruvida en trust eller en liknande juridisk konstruktion är att jämföra med företag och andra juridiska enheter fattas av medlemsstaterna. Syftet med den nationella rätt som införlivar de bestämmelserna bör vara att förhindra användningen av trustar eller liknande juridiska konstruktioner för penningtvätt, finansiering av terrorism eller associerade förbrott.
- (28) Med tanke på de olika särdragen hos trustar och liknande juridiska konstruktioner, bör medlemsstaterna kunna, inom ramen för nationell rätt och i enlighet med regler för skydd av personuppgifter, fastställa nivån av transparens avseende trustar och liknande juridiska konstruktioner som inte är jämförbara med företag och andra juridiska enheter. Riskerna för att det ska handla om penningtvätt och finansiering av terrorism kan variera utifrån egenskaperna hos typen av trust eller liknande juridisk konstruktion, och förståelsen av dessa risker kan utvecklas över tiden, till exempel till följd av de nationella och supranationella riskbedömningarna. Därför bör det vara möjligt för medlemsstaterna att föreskriva mer omfattande tillgång till uppgifter om verkligt huvudmannskap avseende trustar och liknande juridiska konstruktioner, om sådan tillgång utgör en nödvändig och proportionell åtgärd för att uppnå det legitima målet att förhindra att det finansiella systemet används för penningtvätt eller finansiering av terrorism. När medlemsstaterna fastställer transparensnivån för uppgifter om verkligt huvudmannskap för dessa trustar eller liknande juridiska konstruktioner, bör de ta vederbörlig hänsyn till skyddet av enskilda personers grundläggande rättigheter, särskilt rätten till personlig integritet och skyddet av personuppgifter. Tillgång till uppgifter om verkligt huvudmannskap avseende trustar och liknande juridiska konstruktioner bör beviljas alla personer som kan visa ett berättigat intresse. Tillgång bör också beviljas varje person som har ingivit en skriftlig begäran avseende en trust eller en liknande juridisk konstruktion som innehar eller äger en kontrollpost i något företag eller någon annan juridisk enhet med säte utanför unionen, genom direkt eller indirekt ägande, inbegripet

genom innehavareaktier, eller genom kontroll på annat sätt. Kriterierna och villkoren för beviljande av tillgång till uppgifter om verkligt huvudmannskap avseende trustar och liknande juridiska konstruktioner bör vara tillräckligt precisa och i linje med målen för detta direktiv. Det bör vara möjligt för medlemsstaterna att avslå en skriftlig begäran om det finns rimliga skäl att misstänka att den skriftliga begäran inte är i linje med målen för detta direktiv.

- (29) För att säkerställa rättslig säkerhet och lika spelregler är det mycket viktigt att tydligt ange vilka juridiska konstruktioner etablerade inom unionen som bör anses likna trustar på grund av konstruktionens funktioner eller struktur. Varje medlemsstat bör därför vara skyldig att identifiera trustar, om de erkänns i nationell rätt, och liknande juridiska konstruktioner som kan inrättas enligt dess nationella rättsliga ram eller tradition och som har trustliknande struktur eller funktioner, exempelvis möjligheten att separera eller bryta kopplingen mellan den lagliga äganderätten och det verkliga huvudmannskapet för tillgångarna. Medlemsstaterna bör därför därefter till kommissionen anmäla kategorierna av, beskrivningen av egenskaperna hos, namnet på och i tillämpliga fall den rättsliga grunden för dessa trustar och liknande juridiska konstruktioner, i syfte att de ska offentliggöras i *Europeiska unionens officiella tidning* så att de kan identifieras av andra medlemsstater. Det bör beaktas att trustar och liknande juridiska konstruktioner kan ha olika rättsliga egenskaper på olika håll i unionen. Om egenskaperna hos trusten eller den juridiska konstruktionen i fråga om struktur eller funktioner är jämförbara med egenskaperna hos företag och andra juridiska enheter skulle offentlig tillgång till uppgifter om verkligt huvudmannskap bidra till att bekämpa missbruk av trustar och liknande juridiska konstruktioner, på samma sätt som offentlig tillgång kan bidra till att förhindra missbruk av företag och andra juridiska enheter för penningtvätt och finansiering av terrorism.
- (30) Offentlig tillgång till uppgifter om verkligt huvudmannskap innebär också att civilsamhället, inbegripet media eller det civila samhällets organisationer, får större möjlighet att granska uppgifterna och bidra till att bevara förtroendet för affärstransaktioner och det finansiella systemets integritet. Offentlig tillgång kan bidra till att bekämpa missbruk av företag och andra juridiska enheter och juridiska konstruktioner för penningtvätt eller finansiering av terrorism, både genom att underlätta utredningar och genom ökad tilltro, eftersom de verkliga huvudmännens identitet är känd för alla som kan utföra transaktioner med dem. Det underlättar dessutom en snabb och effektiv tillgång till uppgifter för finansiella institut och myndigheter, inklusive myndigheter i tredjeländer, som deltar i kampen mot sådana brott. Tillgången till uppgifterna skulle också underlätta utredningar om penningtvätt, associerade förbrott och finansiering av terrorism.
- (31) Förtroendet för finansmarknaderna hos investerare och allmänheten är till stor del beroende av ett tillförlitligt system för offentlig tillgång till information som skapar transparens om det verkliga huvudmannskapet och företagets kontrollstrukturer. Detta gäller i synnerhet för system för företagsstyrning som kännetecknas av ett koncentrerat ägarskap, till exempel i unionen. Å ena sidan kan stora investerare med betydande rösträtt och kapitalandelar främja långsiktig tillväxt och långsiktiga företagsresultat. Å andra sidan kan kontrollerande verkliga huvudmän med stora röstandelar ha incitament att styra företagets tillgångar och möjligheter för personlig vinning på bekostnad av minoritetsinvestorerna. Den potentiella ökningen av förtroendet för finansmarknader bör ses som en positiv sideeffekt och inte som syftet med att öka transparensen, vilket är att skapa förhållanden som i mindre utsträckning kan användas för penningtvätt och finansiering av terrorism.
- (32) Investerares och allmänhetens förtroende för finansmarknaderna är till stor del beroende av ett tillförlitligt system för offentlig tillgång till information som skapar transparens om det verkliga huvudmannskapet och kontrollstrukturerna för företag och andra juridiska enheter samt för vissa typer av trustar och liknande juridiska konstruktioner. Medlemsstaterna bör därför ge tillgång till uppgifter om verkligt huvudmannskap på ett tillräckligt konsekvent och samordnat sätt genom att fastställa tydliga regler för offentlig tillgång, så att tredje parter kan bedöma, i hela unionen, vilka som är de verkliga huvudmännen för företag och andra juridiska enheter samt för vissa typer av trustar och liknande juridiska konstruktioner.
- (33) Medlemsstaterna bör därför ge tillgång till uppgifter om verkligt huvudmannskap avseende företag och andra juridiska enheter på ett tillräckligt konsekvent och samordnat sätt med hjälp av de centrala registren för uppgifter om verkligt huvudmannskap genom att fastställa tydliga regler för offentlig tillgång, så att tredje parter över hela unionen har möjlighet att ta reda på vilka som är de verkliga huvudmännen för företag och andra juridiska enheter. Det är viktigt att också fastställa en enhetlig rättslig ram som säkerställer bättre tillgång till uppgifter om verkligt huvudmannskap för trustar och liknande juridiska konstruktioner, när de väl är registrerade i unionen. Regler som tillämpas på trustar och liknande juridiska konstruktioner i fråga om tillgång till uppgifter om deras verkliga huvudmannskap bör vara jämförbara med motsvarande regler som tillämpas på företag och andra juridiska enheter.

- (34) I samtliga fall, med avseende på såväl företag och andra juridiska enheter som trustar och liknande juridiska konstruktioner, bör en rimlig balans eftersträvas, i synnerhet mellan allmänhetens intresse för förhindrande av penningtvätt och finansiering av terrorism och den registrerades grundläggande rättigheter. Den uppsättning uppgifter som ska göras offentligt tillgänglig bör vara begränsad, tydligt och uttömmande definierad och av allmän karaktär, för att minimera den potentiella skadan för de verkliga huvudmännen. Samtidigt bör de uppgifter som görs offentligt tillgängliga inte väsentligt skilja sig från de uppgifter som för närvarande samlas in. För att begränsa intrånget i rätten till respekt för privatlivet i allmänhet, och i rätten till skydd för personuppgifter i synnerhet, bör uppgifterna huvudsakligen hänföra sig till statusen hos verkliga huvudmän för företag och andra juridiska enheter och för trustar och liknande juridiska konstruktioner, och bör endast avse det område för ekonomisk verksamhet inom vilket de verkliga huvudmännen är verksamma. I fall då den ledande befattningshavaren har identifierats som den verkliga huvudmannen enbart ex officio, och inte på grund av ägarintresse eller kontroll genom andra medel, bör detta tydligt anges i registren. När det gäller uppgifter om verkligt huvudmannskap kan medlemsstaterna föreskriva att uppgifter om medborgarskap ska ingå i det centrala registret, särskilt för icke-infödda verkliga huvudmän. För att underlätta registerförfarandena, och eftersom de allra flesta verkliga huvudmän kommer att vara medborgare i den stat som upprätthåller det centrala registret, får medlemsstaterna presumera att en verklig huvudman är medborgare i landet när ingen uppgift om motsatsen läggs in.
- (35) Den skärpta offentliga kontrollen kommer att bidra till att förhindra missbruk av juridiska enheter och juridiska konstruktioner, inbegripet skatteflykt. Därför är det av avgörande betydelse att uppgifterna om verkligt huvudmannskap förblir tillgängliga via de nationella registren och genom systemet för sammankoppling av register under minst fem år efter det att skälen för att registrera uppgifter om verkligt huvudmannskap avseende trusten eller den liknande juridiska konstruktionen har upphört att existera. Medlemsstaterna bör dock ha möjlighet att i sin lagstiftning föreskriva behandling av uppgifterna om verkligt huvudmannskap, inbegripet personuppgifter för andra ändamål om sådan behandling svarar mot ett mål av allmänintresse och utgör en nödvändig och proportionell åtgärd i ett demokratiskt samhälle med hänsyn till det legitima mål som eftersträvas.
- (36) Med syfte att säkerställa en proportionell och välvägd hantering och att garantera rätten till privatliv och skydd av personuppgifter bör medlemsstaterna dessutom ha möjlighet att föreskriva undantag från offentliggörandet genom registren för uppgifter om verkligt huvudmannskap och från tillgången till sådana uppgifter, under exceptionella omständigheter, om uppgifterna skulle utsätta den verkliga huvudmannen för en oproportionell risk för bedrägeri, kidnappning, utpressning av olika slag, trakasserier, våld eller hotelser. Det bör också vara möjligt för medlemsstaterna att kräva onlineregistrering i syfte att identifiera alla personer som begär uppgifter från registret, samt betalning av en avgift för att få tillgång till uppgifterna i registret.
- (37) Den sammankoppling av medlemsstaternas centrala register med uppgifter om verkligt huvudmannskap genom den centrala europeiska plattform som inrättats genom Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2017/1132 ⁽¹⁾ förutsätter en samordning av nationella system med olika tekniska särdrag. Detta innebär antagande av tekniska åtgärder och specifikationer som måste ta hänsyn till skillnader mellan olika register. För att säkerställa enhetliga villkor för genomförandet av detta direktiv bör kommissionen tilldelas genomförandebefogenheter för att hantera dessa tekniska och operativa frågor. Dessa befogenheter bör utövas i enlighet med det granskningsförfarande som avses i artikel 5 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 182/2011 ⁽²⁾. Medlemsstaternas deltagande i driften av hela systemet bör under alla omständigheter säkerställas med hjälp av en regelbunden dialog mellan kommissionen och medlemsstaternas företrädare i frågor som rör driften av systemet och dess framtida utveckling.
- (38) Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 ⁽³⁾ är tillämplig på behandling av personuppgifter enligt detta direktiv. Därför bör fysiska personer vars personuppgifter finns i nationella register som uppgifter om verkligt huvudmannskap informeras i enlighet med detta. Dessutom bör endast personuppgifter som är aktuella och motsvarar de verkliga huvudmännen göras tillgängliga, och huvudmännen bör informeras om sina rättigheter

(1) Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2017/1132 av den 14 juni 2017 om vissa aspekter av bolagsrätt (EUT L 169, 30.6.2017, s. 46).

(2) Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 182/2011 av den 16 februari 2011 om fastställande av allmänna regler och principer för medlemsstaternas kontroll av kommissionens utövande av sina genomförandebefogenheter (EUT L 55, 28.2.2011, s. 13).

(3) Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 av den 27 april 2016 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EG (allmän dataskyddsförordning) (EUT L 119, 4.5.2016, s. 1).

enligt unionens nuvarande rättsliga ram för uppgiftsskydd som fastställs i förordning (EU) 2016/679 och Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2016/680⁽¹⁾, och om de förfaranden som är tillämpliga för utövandet av dessa rättigheter. För att förhindra missbruk av uppgifter som registren innehåller och för att balansera den verkliga huvudmannens rättigheter, kan medlemsstaterna därutöver anse att det är det lämpligt att överväga att också den verkliga huvudmannen får tillgång till uppgifter om den person som begär uppgifter, tillsammans med den rättsliga grunden för begäran.

- (39) Om FIU och de behöriga myndigheternas rapportering av avvikelser skulle äventyra en pågående undersökning, bör FIU eller de behöriga myndigheterna skjuta upp rapporteringen av avvikelser tills den tidpunkt då orsakerna till att inte rapportera inte längre föreligger. Dessutom bör FIU och behöriga myndigheter inte rapportera en avvikelse om detta skulle stå i strid med en konfidentialitetsbestämmelse i nationell rätt eller utgöra en straffbar informationsläcka.
- (40) Detta direktiv påverkar inte skyddet av personuppgifter som behandlas av behöriga myndigheter enligt direktiv (EU) 2016/680.
- (41) Tillgång till uppgifter och definitionen av berättigat intresse bör regleras av lagen i den medlemsstat där förvaltaren av en trust eller en person som innehar en likvärdig ställning i en liknande juridisk konstruktion är etablerad eller bosatt. Om förvaltaren av trusten eller personen som innehar en likvärdig ställning i en liknande juridisk konstruktion inte är etablerad eller bosatt i en medlemsstat bör tillgången till uppgifter och definitionen av berättigat intresse regleras av lagen i den medlemsstat där uppgifterna om verkligt huvudmannaskap för trusten eller den liknande juridiska konstruktionen registreras i enlighet med bestämmelserna i detta direktiv.
- (42) Medlemsstaterna bör i sin nationella rätt definiera begreppet berättigat intresse, både som ett allmänt begrepp och som ett kriterium för tillgång till uppgifter om verkligt huvudmannaskap. Dessa definitioner bör i synnerhet inte begränsa begreppet berättigat intresse till fall av pågående administrativa eller rättsliga förfaranden, och bör göra det möjligt att beakta det förebyggande arbetet på området för bekämpning av penningtvätt, finansiering av terrorism och associerade förbrott som genomförs av icke-statliga organisationer och undersökande journalister, där så är lämpligt. När sammankopplingen av medlemsstaternas register över verkligt huvudmannaskap väl är på plats bör både nationell och gränsöverskridande tillgång till varje medlemsstats register beviljas på grundval av definitionen av berättigat intresse i den medlemsstat där uppgifterna om verkligt huvudmannaskap avseende trusten eller den liknande juridiska konstruktionen har registrerats i enlighet med bestämmelserna i detta direktiv, genom ett beslut som fattas av de relevanta myndigheterna i den medlemsstaten. Det bör också vara möjligt för medlemsstaterna att med avseende på sina register över verkligt huvudmannaskap fastställa mekanismer för överklagande av beslut som beviljar eller nekar tillgång till uppgifter om verkligt huvudmannaskap. I syfte att säkerställa samstämmiga och effektiva former för registrering och informationsutbyte bör medlemsstaterna se till att deras myndigheter med ansvar för registret som upprättats för uppgifterna om verkligt huvudmannaskap avseende trustar och liknande juridiska konstruktioner samarbetar med motsvarande myndigheter i andra medlemsstater, och delar information om trustar och liknande juridiska konstruktioner som regleras av lagen i en medlemsstat och förvaltas i en annan medlemsstat.
- (43) Gränsöverskridande korrespondentförbindelser med ett tredjelands motpartsinstitut kännetecknas av sin fortlöpande och upprepade karaktär. Medlemsstaterna bör därför, samtidigt som de kräver att skärpta åtgärder för kundkännedom antas i detta särskilda sammanhang, beakta att korrespondentförbindelser inte omfattar transaktioner av engångskaraktär eller enbart utbyte av meddelandekapacitet. Dessutom kan intensiteten i de åtgärder som fastställs i detta direktiv, med erkännande av att inte alla gränsöverskridande korrespondentbanktjänster medför samma risker för penningtvätt och finansiering av terrorism, fastställas genom tillämpning av principerna i den riskbaserade metoden och föregriper inte nivån på risken för penningtvätt och finansiering av terrorism som är förknippad med det finansiella motpartsinstitutet.
- (44) Det är viktigt att se till att regler för bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism genomförs korrekt av ansvariga enheter. I detta sammanhang bör medlemsstaterna stärka rollen för de myndigheter som fungerar som behöriga myndigheter och har specifikt ansvar för att bekämpa penningtvätt eller finansiering av terrorism, inbegripet FIU, de myndigheter som har till uppgift att utreda eller lagföra penningtvätt, därmed associerade förbrott och finansiering av terrorism, att spåra och beslagta eller frysa och förverka tillgångar som härrör från

⁽¹⁾ Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2016/680 av den 27 april 2016 om skydd för fysiska personer med avseende på behöriga myndigheters behandling av personuppgifter för att förebygga, förhindra, utreda, avslöja eller lagföra brott eller verkställa straffrättsliga påföljder, och det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av rådets rambeslut 2008/977/RIF (EUT L 119, 4.5.2016, s. 89).

brott, myndigheter som erhåller rapporter om gränsöverskridande förflyttningar av valuta och överlåtbara innehavarpapper, och de myndigheter som har ansvar för tillsyn eller övervakning som syftar till att se till att ansvariga enheter uppfyller sina skyldigheter. Medlemsstaterna bör stärka rollen för andra relevanta myndigheter, däribland korruptionsbekämpande myndigheter och skattemyndigheter.

- (45) Medlemsstaterna bör säkerställa en effektiv och oberoende tillsyn över alla ansvariga enheter, helst genom myndigheter via en separat och oberoende nationell reglerings- eller tillsynsmyndighet.
- (46) Brottslingar flyttar vinster från olaglig verksamhet via flera finansiella mellanhänder för att undgå upptäckt. Det är därför viktigt att tillåta kreditinstitut och finansiella institut att utbyta information inte bara inom koncernen utan även med andra kreditinstitut och finansiella institut, med vederbörlig hänsyn till regler för skydd av personuppgifter i nationell rätt.
- (47) Behöriga myndigheter som utövar tillsyn över att ansvariga enheter efterlever detta direktiv bör ha möjlighet att samarbeta och utbyta konfidentiell information, oavsett deras respektive karaktär eller ställning. För detta ändamål bör sådana behöriga myndigheter ha en lämplig rättslig grund för utbyte av konfidentiell information, och samarbetet mellan de behöriga tillsynsmyndigheterna för bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism och andra tillsynsmyndigheter bör därför inte oavsiktligt hindras av rättslig osäkerhet som kan bero på att det inte finns några uttryckliga bestämmelser på detta område. Tillsynen av det effektiva genomförandet av koncernpolicy för bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism bör ske i enlighet med de principer och metoder för den gruppbaseade tillsyn som fastställs i relevant europeisk sektorslagstiftning.
- (48) Informationsutbytet och tillhandahållandet av bistånd mellan behöriga myndigheter i medlemsstaterna är av avgörande betydelse vid tillämpningen av detta direktiv. Medlemsstaterna får därför inte förbjuda eller föreskriva orimliga eller onödigt restriktiva villkor för detta informationsutbyte och bistånd mellan behöriga myndigheter.
- (49) I enlighet med den gemensamma politiska förklaringen från medlemsstaterna och kommissionen om förklarande dokument ⁽¹⁾ av den 28 september 2011 har medlemsstaterna åtagit sig att, när det är motiverat, låta anmälan av införlivandeåtgärder åtföljas av ett eller flera dokument som förklarar förhållandet mellan de olika delarna i direktivet och motsvarande delar i de nationella instrumenten för införlivande. Lagstiftaren anser att det är motiverat att sådana dokument översänds avseende detta direktiv.
- (50) Eftersom målet för detta direktiv, nämligen att skydda det finansiella systemet genom att förhindra, upptäcka och utreda penningtvätt och finansiering av terrorism, inte i tillräcklig utsträckning kan uppnås av medlemsstaterna, eftersom enskilda åtgärder som vidtas av medlemsstaterna för att skydda sina finansiella system kan vara oförenliga med en fungerande inre marknad och med vad som föreskrivs enligt rättsstatsprincipen och unionens allmänna ordning, utan snarare, på grund av åtgärdernas omfattning och verkningar, kan uppnås bättre på unionsnivå, kan unionen vidta åtgärder i enlighet med subsidiaritetsprincipen i artikel 5 i fördraget om Europeiska unionen. I enlighet med proportionalitetsprincipen i samma artikel går detta direktiv inte utöver vad som är nödvändigt för att uppnå detta mål.
- (51) Detta direktiv respekterar de grundläggande rättigheterna och iakttar de principer som erkänns i Europeiska unionens stadga om de grundläggande rättigheterna (nedan kallad *stadgan*), särskilt rätten till respekt för privat- och familjeliv (artikel 7 i stadgan), rätten till skydd av personuppgifter (artikel 8 i stadgan) och näringsfriheten (artikel 16 i stadgan).
- (52) När kommissionen utarbetar en rapport om utvärdering av genomförandet av detta direktiv bör den ta vederbörlig hänsyn till de grundläggande rättigheter och principer som erkänns i stadgan.
- (53) Med tanke på det brådskande behovet av att genomföra åtgärder i syfte att stärka unionens system för att förhindra penningtvätt och finansiering av terrorism, och på medlemsstaternas åtaganden att snabbt gå vidare med införlivandet av direktiv (EU) 2015/849, bör ändringarna till det direktivet vara införlivade senast den 10 januari 2020. Medlemsstaterna bör upprätta register över verkligt huvudmannskap för företag och andra juridiska enheter senast den 10 januari 2020 och för trustar och liknande juridiska konstruktioner senast den 10 mars 2020. Centrala register bör vara sammankopplade via den centrala europeiska plattformen senast den 10 mars 2021. Medlemsstaterna bör upprätta centraliserade automatiserade mekanismer som tillåter identifiering av innehavare av bank- och betalkonton och bankfack senast den 10 september 2020.

⁽¹⁾ EUT C 369, 17.12.2011, s. 14.

- (54) Europeiska datatillsynsmannen har hörts i enlighet med artikel 28.2 i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 45/2001⁽¹⁾ och avgav ett yttrande den 2 februari 2017⁽²⁾.
- (55) Direktiv (EU) 2015/849 bör därför ändras i enlighet med detta.

HÄRIGENOM FÖRESKRIVS FÖLJANDE.

Artikel 1

Ändringar av direktiv (EU) 2015/849

Direktiv (EU) 2015/849 ska ändras på följande sätt:

1. Artikel 2.1.3 ska ändras på följande sätt:

a) Led a ska ersättas med följande:

"a) Revisorer, externa revisorer och skatterådgivare samt varje annan person som åtar sig att tillhandahålla – antingen direkt eller genom någon som personen i fråga är kopplad till – materiellt bistånd, stöd eller rådgivning i skattefrågor som huvudsaklig affärs- eller yrkesverksamhet."

b) Led d ska ersättas med följande:

"d) Fastighetsmäklare, inbegripet när de agerar som mellanhänder vid uthyrning av fast egendom, men endast i fråga om transaktioner för vilka månadshyran uppgår till 10 000 EUR eller mer."

c) Följande led ska läggas till:

"g) Leverantörer som erbjuder växlingstjänster mellan virtuella valutor och fiatvalutor.

h) Tillhandahållare av plånböcker för virtuella valutor.

i) Personer som handlar med eller agerar som mellanhänder vid handel med konstverk, även när detta utförs av konstgallerier och auktionshus, där värdet av en transaktion eller en serie av förbundna transaktioner uppgår till 10 000 EUR eller mer.

j) Personer som förvarar, handlar med eller agerar som mellanhänder vid handel med konstverk när detta utförs av frihamnar, där värdet av en transaktion eller en serie av förbundna transaktioner uppgår till 10 000 EUR eller mer."

2. Artikel 3 ska ändras på följande sätt:

a) Led 4 ska ändras på följande sätt:

i) Led a ska ersättas med följande:

"a) terroristbrott, brott med anknytning till en terroristgrupp och brott med anknytning till terroristverksamhet enligt avdelningarna II och III i direktiv (EU) 2017/541 (*),

(*) Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2017/541 av den 15 mars 2017 om bekämpande av terrorism, om ersättande av rådets rambeslut 2002/475/RIF och om ändring av rådets beslut 2005/671/RIF (EUT L 88, 31.3.2017, s. 6)."

ii) Led c ska ersättas med följande:

"c) handlingar som utförs av kriminella organisationer enligt definitionen i artikel 1.1 i rådets rambeslut 2008/841/RIF (*),

(*) Rådets rambeslut 2008/841/RIF av den 24 oktober 2008 om kampen mot organiserad brottslighet (EUT L 300, 11.11.2008, s. 42)."

(1) Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 45/2001 av den 18 december 2000 om skydd för enskilda då gemenskapsinstitutionerna och gemenskapsorganen behandlar personuppgifter och om den fria rörligheten för sådana uppgifter (EGT L 8, 12.1.2001, s. 1).

(2) EUT C 85, 18.3.2017, s. 3.

b) I punkt 6 ska led b ersättas med följande:

"b) När det gäller trustar, alla följande personer:

i) Instiftaren eller instiftarna.

ii) Förvaltaren eller förvaltarna.

iii) Beskyddaren eller beskyddarna, om sådana finns.

iv) Förmånstagarna eller, om det ännu inte har fastställts vilka enskilda personer som är förmånstagare med avseende på den juridiska konstruktionen eller enheten, den kategori av personer för vilka den juridiska konstruktionen eller enheten främst har inrättats eller verkar.

v) Eventuella andra fysiska personer som ytterst utövar kontroll över trusten genom direkt eller indirekt ägande eller genom andra medel."

c) Led 16 ska ersättas med följande:

"16. *elektroniska pengar*: elektroniska pengar enligt definitionen i artikel 2.2 i direktiv 2009/110/EG, men med undantag av penningvärde enligt artikel 1.4 och 1.5 i det direktivet."

d) Följande led ska läggas till:

"18. *virtuella valutor*: en digital värderepresentation som inte emitterats eller garanterats av en centralbank eller en offentlig myndighet, som inte nödvändigtvis är kopplad till en rättsligt etablerad valuta och som inte har rättslig status som valuta eller pengar, men som godtas av fysiska eller juridiska personer såsom betalningsmedel och som kan överföras, lagras och handlas elektroniskt.

19. *tillhandahållare av plånböcker för virtuella valutor*: en enhet som erbjuder tjänster för att säkra privata krypteringsnycklar för sina kunders räkning, i syfte att inneha, förvara och överföra virtuella valutor."

3. Artikel 6 ska ändras på följande sätt:

a) I punkt 2 ska leden b och c ersättas med följande:

"b) De risker som är förknippade med varje relevant sektor, inbegripet i förekommande fall Eurostats beräkningar av de monetära volymerna av penningtvätt för var och en av dessa sektorer.

c) De metoder som brottslingar oftast använder för att tvätta vinster från olaglig verksamhet, inbegripet, i förekommande fall, de som särskilt används i transaktioner mellan medlemsstater och tredjeländer, oberoende av om ett tredjeland har identifierats som ett högrisktredjeland enligt artikel 9.2."

b) Punkt 3 ska ersättas med följande:

"3. Kommissionen ska göra den rapport som avses i punkt 1 tillgänglig för medlemsstaterna och ansvariga enheter för att hjälpa dem med att identifiera, förstå, hantera och minska riskerna för penningtvätt och finansiering av terrorism och så att andra berörda aktörer, inklusive nationella lagstiftare, Europaparlamentet, de europeiska tillsynsmyndigheterna och företrädare för FIU, bättre kan förstå riskerna. Rapporter ska offentliggöras senast sex månader efter att de har gjorts tillgänglig för medlemsstaterna, utom för de rapportdelar som innehåller säkerhetsskyddsklassificerade uppgifter."

4. Artikel 7 ska ändras på följande sätt:

a) I punkt 4 ska följande led läggas till:

"f) redovisa den institutionella strukturen och de allmänna förfarandena i sina system för bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism, vilket bland annat omfattar FIU, skattemyndigheter och åklagare, samt de tilldelade personella och finansiella resurserna i den mån denna information finns tillgänglig,

g) redovisa nationella insatser och resurser (arbetskraft och budget) som anslås för att bekämpa penningtvätt och finansiering av terrorism."

b) Punkt 5 ska ersättas med följande:

"5. Medlemsstaterna ska göra resultaten av sina riskbedömningar, inbegripet uppdateringar, tillgängliga för kommissionen, de europeiska tillsynsmyndigheterna och de övriga medlemsstaterna. Andra medlemsstater får tillhandahålla relevant ytterligare information, när så är lämpligt, till den medlemsstat som utför riskbedömningen. En sammanfattning av bedömningen ska göras allmänt tillgänglig. Denna sammanfattning får inte innehålla säkerhetsskyddsklassificerade uppgifter."

5. Artikel 9 ska ändras på följande sätt:

a) Punkt 2 ska ersättas med följande:

"2. Kommissionen ges befogenhet att anta delegerade akter i enlighet med artikel 64 för att identifiera hög-risktredjeländer, med beaktande av strategiska brister, särskilt på följande områden:

- a) Tredjelandets rättsliga och institutionella ram för bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism, framför allt
 - i) kriminalisering av penningtvätt och finansiering av terrorism,
 - ii) åtgärder som rör kundkännedom,
 - iii) krav som rör registerhållning,
 - iv) krav som rör rapportering av misstänkta transaktioner,
 - v) tillgång till korrekt och aktuell information om det verkliga huvudmannskapet för juridiska personer och konstruktioner för behöriga myndigheter.
- b) Tredjelandets behöriga myndigheters befogenheter och förfaranden för bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism, inbegripet lämpliga effektiva, proportionella och avskräckande sanktioner, samt tredjelandets metoder för samarbete och informationsutbyte med medlemsstaternas behöriga myndigheter.
- c) Effektiviteten hos tredjelandets system för bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism när det gäller hantering av riskerna för penningtvätt eller finansiering av terrorism."

b) Punkt 4 ska ersättas med följande:

"4. Kommissionen ska vid upprättandet av de delegerade akter som avses i punkt 2 ta hänsyn till relevanta utvärderingar, bedömningar eller rapporter från internationella organisationer och normgivare med befogenheter på området för förhindrande av penningtvätt och bekämpning av finansiering av terrorism."

6. Artikel 10.1 ska ersättas med följande:

"1. Medlemsstaterna ska förbjuda sina kreditinstitut och finansiella institut att föra anonyma konton, utfärda anonyma motböcker eller tillhandahålla anonyma bankfack. Medlemsstaterna ska i alla händelser kräva att ägarna och förmånstagarna till befintliga anonyma konton, anonyma motböcker eller anonyma bankfack omfattas av åtgärder för kundkännedom senast den 10 januari 2019, och under alla förhållanden innan sådana konton, motböcker eller bankfack nyttjas."

7. Artikel 12 ska ändras på följande sätt:

a) Punkt 1 ska ändras på följande sätt:

i) I första stycket ska leden a och b ersättas med följande:

"a) Betalningsinstrumentet kan inte återuppladdas eller har en månatlig gräns för betalningstransaktioner på 150 EUR som endast kan användas i den medlemsstaten.

b) Det högsta belopp som lagras elektroniskt överstiger inte 150 EUR."

ii) Andra stycket ska utgå.

- b) Punkt 2 ska ersättas med följande:

"2. Medlemsstaterna ska se till att undantaget i punkt 1 i denna artikel inte är tillämpligt vid kontantinlösen eller kontantuttag av de elektroniska pengarnas penningvärde om detta överstiger 50 EUR, eller i fråga om betalningstransaktioner på distans enligt definitionen i artikel 4.6 i Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2015/2366 (*) om betalningsbeloppet överstiger 50 EUR per transaktion.

(*) Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2015/2366 av den 25 november 2015 om betaltjänster på den inre marknaden, om ändring av direktiven 2002/65/EG, 2009/110/EG och 2013/36/EU samt förordning (EU) nr 1093/2010 och om upphävande av direktiv 2007/64/EG (EUT L 337, 23.12.2015, s. 35)."

- c) Följande punkt ska läggas till:

"3. Medlemsstaterna ska se till att kreditinstitut och finansiella institut i egenskap av förvärvare endast godtar betalningar med anonyma förbetalda kort som utfärdats i ett tredjeland om dessa kort uppfyller krav motsvarande dem som anges i punkterna 1 och 2.

Medlemsstaterna får besluta att på sitt territorium inte godta betalningar som genomförs med hjälp av anonyma förbetalda kort."

8. Artikel 13.1 ska ändras på följande sätt:

- a) Led a ska ersättas med följande:

"a) Identifiering av kunden och kontroll av dennes identitet utifrån handlingar, uppgifter eller information som erhållits från en tillförlitlig och oberoende källa, inklusive, i förekommande fall, medel för elektronisk identifiering, betrodda tjänster enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014 (*) eller andra säkra identifieringsprocesser på distans eller på elektronisk väg, som reglerats, erkänts, godkänts eller godtagits av relevanta nationella myndigheter.

(*) Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014 av den 23 juli 2014 om elektronisk identifiering och betrodda tjänster för elektroniska transaktioner på den inre marknaden och om upphävande av direktiv 1999/93/EG (EUT L 257, 28.8.2014, s. 73)."

- b) I slutet av led b ska följande mening läggas till:

"Om den verkliga huvudmannen identifierats som den ledande befattningshavare som avses i artikel 3.6 a ii ska ansvariga enheter vidta de rimliga åtgärder som krävs för att kontrollera identiteten på den fysiska person som innehar ställningen som ledande befattningshavare och ska dokumentera de åtgärder som vidtagits samt eventuella svårigheter som uppstått under kontrollprocessen."

9. Artikel 14 ska ändras på följande sätt:

- a) I punkt 1 ska följande mening läggas till:

"När en ny affärsförbindelse ingås med ett företag eller annan juridisk enhet, eller en trust eller en juridisk konstruktion med trustliknande struktur eller funktioner (nedan kallad *liknande juridisk konstruktion*) som är föremål för registrering av uppgifter om verkligt huvudmannskap enligt artikel 30 eller 31, ska de ansvariga enheterna samla in bevis på registrering eller ett utdrag från registret."

- b) Punkt 5 ska ersättas med följande:

"5. Medlemsstaterna ska kräva att ansvariga enheter inte bara vidtar åtgärder för kundkännedom gentemot alla nya kunder utan även vid lämpliga tidpunkter gentemot befintliga kunder, efter en riskkänslighetsanalys, eller när en kunds relevanta omständigheter förändras eller om den ansvariga enheten har en rättslig skyldighet att under det berörda kalenderåret kontakta kunden för att granska alla relevanta uppgifter om den verkliga huvudmannen eller de verkliga huvudmännen, eller om den ansvariga enheten har haft denna skyldighet enligt rådets direktiv 2011/16/EU (*).

(*) Rådets direktiv 2011/16/EU av den 15 februari 2011 om administrativt samarbete i fråga om beskattning och om upphävande av direktiv 77/799/EEG (EUT L 64, 11.3.2011, s. 1)."

10. Artikel 18 ska ändras på följande sätt:

a) I punkt 1 ska första stycket ersättas med följande:

"I de fall som avses i artiklarna 18a–24 och i andra fall av högre risk som medlemsstaterna eller ansvariga enheter konstaterat, ska medlemsstaterna kräva att de ansvariga enheterna vidtar skärpta åtgärder för kundkännedom för att hantera och minska sådana risker på lämpligt sätt."

b) Punkt 2 ska ersättas med följande:

"2. Medlemsstaterna ska kräva att ansvariga enheter så långt det är rimligen möjligt granskar bakgrunden till och syftet med alla transaktioner som uppfyller åtminstone ett av följande villkor:

- i) De är komplexa transaktioner.
- ii) De är ovanligt stora transaktioner.
- iii) De genomförs enligt ett ovanligt transaktionsmönster.
- iv) De förefaller inte ha något tydligt ekonomiskt eller lagligt syfte.

Ansvärga enheter ska särskilt skärpa omfattningen och karaktären på övervakningen av affärsförbindelsen för att avgöra om dessa transaktioner eller aktiviteter framstår som misstänkta."

11. Följande artikel ska införas:

"Artikel 18a

1. När det gäller affärsförbindelser eller transaktioner som involverar högriskredjeländer som identifierats enligt artikel 9.2, ska medlemsstaterna kräva att de ansvariga enheterna tillämpar följande skärpta åtgärder för kundkännedom:

- a) Inhämta ytterligare information om kunden och den verkliga huvudmannen eller de verkliga huvudmännen.
- b) Inhämta ytterligare information om affärsförbindelsens avsedda natur.
- c) Inhämta information om varifrån kundens och den verkliga huvudmannen eller de verkliga huvudmännens medel och förmögenhet kommer.
- d) Inhämta information om skälen till planerade eller genomförda transaktioner.
- e) Inhämta godkännande från företagsledningen att inleda eller fortsätta en affärsförbindelse.
- f) Förstärka övervakningen av affärsförbindelserna genom att öka antalet kontroller och förbättra tidpunkterna för deras genomförande samt välja ut de transaktionsmönster som bör analyseras ytterligare.

Medlemsstaterna får kräva att ansvariga enheter i tillämpliga fall säkerställer att den första betalningen genomförs genom ett konto i kundens namn hos ett kreditinstitut som omfattas av standarder för åtgärder för kundkännedom som inte är mindre robusta än de som fastställs i detta direktiv.

2. Utöver de åtgärder som anges i punkt 1 och i enlighet med unionens internationella åtaganden ska medlemsstaterna kräva att ansvariga enheter i tillämpliga fall tillämpar en eller flera ytterligare riskreducerande åtgärder på personer och juridiska enheter som utför transaktioner som involverar högriskredjeländer som identifierats enligt artikel 9.2. Dessa åtgärder ska bestå av en eller flera av följande:

- a) Tillämpning av ytterligare skärpta åtgärder för kundkännedom.
- b) Införande av relevanta förbättrade mekanismer för rapportering, eller systematisk rapportering, av finansiella transaktioner.
- c) Begränsning av affärsförbindelser eller transaktioner med fysiska personer eller juridiska enheter från de tredjeländer som identifierats som högriskländer enligt artikel 9.2.

3. Utöver de åtgärder som anges i punkt 1 ska medlemsstaterna i tillämpliga fall tillämpa en eller flera av följande åtgärder när det gäller högriskredjeländer som identifierats enligt artikel 9.2 i enlighet med unionens internationella åtaganden:
- Vägra upprättandet av dotterbolag, filialer eller representationskontor för ansvariga enheter från det berörda landet, eller på annat sätt ta hänsyn till att den relevanta ansvariga enheten är från ett land som inte har tillfredsställande system för bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism.
 - Förbjuda ansvariga enheter att upprätta filialer eller representationskontor i det berörda landet, eller på annat sätt ta hänsyn till att relevant filial eller representationskontor skulle befinna sig i ett land som inte har tillfredsställande system för bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism.
 - Kräva förstärkt tillsynsgranskning eller skärpta krav på extern revision för filialer och dotterbolag för ansvariga enheter belägna i det berörda landet.
 - Kräva skärpta krav på extern revision av finanskoncerner när det gäller samtliga deras filialer och dotterbolag i det berörda landet.
 - Kräva att kreditinstitut och finansiella institut undersöker, ändrar eller, om nödvändigt, avbryter korrespondentförbindelser med motpartsinstitut i det berörda landet.
4. När medlemsstaterna antar eller tillämpar de åtgärder som avses i punkterna 2 och 3 ska de på lämpligt sätt beakta relevanta utvärderingar, bedömningar eller rapporter från internationella organisationer och normgivare med befogenheter på området förhindrande av penningtvätt och bekämpning av finansiering av terrorism när det gäller de risker som enskilda tredjeländer utgör.
5. Medlemsstaterna ska underrätta kommissionen innan de antar eller tillämpar de åtgärder som anges i punkterna 2 och 3.”
12. I artikel 19 ska inledningen ersättas med följande:
- ”När det gäller gränsöverskridande korrespondentförbindelser som involverar utförande av betalningar med ett motpartsinstitut i ett tredjeland ska medlemsstaterna, utöver de åtgärder för kundkänedom som fastställs i artikel 13, kräva att deras kreditinstitut och finansiella institut vid ingående av en affärsförbindelse”
13. Följande artikel ska införas:
- ”Artikel 20a*
- Varje medlemsstat ska utfärda och uppdatera en förteckning som anger exakt vilka funktioner som enligt nationella lagar och andra författningar betecknas som viktiga offentliga funktioner för tillämpning av artikel 3.9. Medlemsstaterna ska kräva att varje internationell organisation som är ackrediterad inom deras territorium utfärdar och uppdaterar en förteckning över viktiga offentliga funktioner vid den internationella organisationen för tillämpning av artikel 3.9. Dessa förteckningar ska sändas till kommissionen och får offentliggöras.
 - Kommissionen ska sammanställa och uppdatera förteckningen över vilka exakta funktioner som betecknas som viktiga offentliga funktioner vid unionens institutioner och organ. Denna förteckning ska även innehålla alla funktioner som kan komma att anförtros åt företrädare för tredjeländer och för internationella organ som har ackrediterats på unionsnivå.
 - Kommissionen ska på grundval av de förteckningar som föreskrivs i punkterna 1 och 2 i denna artikel sammanställa en enda förteckning över alla viktiga offentliga funktioner för tillämpning av artikel 3.9. Denna enda förteckning ska offentliggöras.
 - De funktioner som ingår i den förteckning som avses i punkt 3 i denna artikel ska hanteras i enlighet med de villkor som anges i artikel 41.2.”
14. Artikel 27.2 ska ersättas med följande:
- ”2. Medlemsstaterna ska se till att ansvariga enheter som kunden hänvisas till vidtar lämpliga åtgärder för att se till att tredje part omedelbart på begäran tillhandahåller relevanta kopior av identifierings- och kontrolluppgifter, inklusive, om det finns tillgängligt, uppgifter som erhållits med hjälp av medel för elektronisk identifiering, relevanta betrodda tjänster enligt förordning (EU) nr 910/2014 eller andra säkra identifieringsprocesser på distans eller på elektronisk väg som reglerats, erkänts, godkänts eller godtagits av relevanta nationella myndigheter.”

15. Artikel 30 ska ändras på följande sätt:

a) Punkt 1 ska ändras på följande sätt:

i) Första stycket ska ersättas med följande:

”Medlemsstaterna ska se till att de företag och andra juridiska enheter som är registrerade på deras territorium är skyldiga att inhämta och förfoga över adekvata, korrekta och aktuella uppgifter om sitt verkliga huvudmannaskap, inbegripet uppgifter om sina förmånsintressen. Medlemsstaterna ska se till att överträdelser av denna artikel omfattas av effektiva, proportionella och avskräckande åtgärder eller sanktioner.”

ii) Följande stycke ska läggas till:

”Medlemsstaterna ska kräva att huvudmännen för företag eller andra juridiska enheter, inbegripet genom aktier, rösträtter, ägarintressen, innehavarkarter eller kontroll på andra sätt, tillhandahåller dessa enheter alla de uppgifter som krävs för att företaget eller den andra juridiska enheten ska uppfylla kraven i första stycket.”

b) Punkt 4 ska ersättas med följande:

”4. Medlemsstaterna ska kräva att de uppgifter som finns i det centrala register som avses i punkt 3 är adekvata, korrekta och aktuella, och ska införa mekanismer för detta. Sådana mekanismer ska innehålla krav på att ansvariga enheter och, om så är lämpligt och i den mån som detta krav inte i onödan inkräktar på de behöriga myndigheternas funktioner, behöriga myndigheter, ska rapportera eventuella avvikelser som de hittar mellan de uppgifter om verkligt huvudmannaskap som finns tillgängliga i de centrala registren och de uppgifter om verkligt huvudmannaskap som är tillgängliga för dem. I fall av rapporterade avvikelser ska medlemsstaterna se till att lämpliga åtgärder vidtas för att avhjälpa dessa avvikelser med nödvändig skyndsamhet och, om så är lämpligt, att ett särskilt omnämnande tas med det i centrala registret under tiden.”

c) Punkt 5 ska ersättas med följande:

”5. Medlemsstaterna ska se till att uppgifterna om verkligt huvudmannaskap är tillgängliga i samtliga fall för

a) behöriga myndigheter och FIU utan inskränkning,

b) ansvariga enheter, inom ramen för åtgärder för kundkännedom i enlighet med kapitel II,

c) allmänheten.

De personer som avses i led c ska ha tillåtelse att få tillgång till åtminstone den verkliga huvudmannens namn, födelsemånad och födelseår, bostättningsland och medborgarskap, samt arten och omfattning av det förmånsintresse som innehas av den verkliga huvudmannen.

Medlemsstaterna får, enligt villkor som ska fastställas i nationell rätt, ge tillgång till ytterligare information som gör det möjligt att identifiera den verkliga huvudmannen. Denna ytterligare information ska inkludera åtminstone födelsedatum eller kontaktuppgifter, i enlighet med regler för skydd av personuppgifter.”

d) Följande punkt ska införas:

”5a. Medlemsstaterna får välja att göra de uppgifter som finns i deras nationella register enligt punkt 3 tillgängliga på villkor att registrering sker online och att en avgift erläggs som inte får överstiga de administrativa kostnaderna för att göra uppgifterna tillgängliga, inklusive kostnader för underhåll och utveckling av registret.”

e) Punkt 6 ska ersättas med följande:

”6. Medlemsstaterna ska säkerställa att behöriga myndigheter och FIU har snabb och obegränsad tillgång till alla uppgifter som finns i det centrala register som avses i punkt 3 utan att den berörda enheten varnas. Medlemsstaterna ska också ge ansvariga enheter snabb tillgång när de vidtar åtgärder för kundkännedom i enlighet med kapitel II.

Behöriga myndigheter som ges tillgång till det centrala register som avses i punkt 3 ska vara de myndigheter som har specifikt ansvar för att bekämpa penningtvätt eller finansiering av terrorism, samt skattemyndigheter, tillsynsmyndigheter för ansvariga enheter och myndigheter som har till uppgift att utreda eller lagföra penningtvätt, associerade förbrott och finansiering av terrorism, att spåra och beslagta eller frysa och förverka tillgångar som härrör från brott.”

f) Punkt 7 ska ersättas med följande:

”7. Medlemsstaterna ska se till att behöriga myndigheter och FIU med nödvändig skyndsamhet och utan kostnad kan tillhandahålla behöriga myndigheter och FIU i andra medlemsstater de uppgifter som avses i punkterna 1 och 3.”

g) Punkterna 9 och 10 ska ersättas med följande:

”9. Under exceptionella omständigheter som fastställs i nationell rätt får medlemsstaterna, om den tillgång som avses i punkt 5 första stycket b och c skulle utsätta den verkliga huvudmannen för en oproportionell risk, risk för bedrägeri, kidnappning, utpressning av olika slag, trakasserier, våld eller hotelser, eller om den verkliga huvudmannen är minderårig eller på annat sätt saknar rättshandlingsförmåga, föreskriva ett undantag från sådan tillgång till alla eller vissa av uppgifterna om verkligt huvudmannskap i det enskilda fallet. Medlemsstaterna ska se till att dessa undantag beviljas efter en detaljerad bedömning av omständigheternas exceptionella karaktär. Rätten till en administrativ omprövning av beslutet om undantag och till ett effektivt rättsmedel ska garanteras. En medlemsstat som har beviljat undantag ska årligen publicera statistik över antalet beviljade undantag och angivna skäl, och rapportera in uppgifterna till kommissionen.

Undantag som beviljas enligt första stycket i denna punkt får inte tillämpas på kreditinstitut och finansiella institut eller på de ansvariga enheter som avses i artikel 2.1.3 b och som är offentliga tjänstemän.

10. Medlemsstaterna ska se till att de centrala register som avses i punkt 3 i denna artikel är sammankopplade via den centrala europeiska plattform som inrättats genom artikel 22.1 i Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2017/1132 (*). Uppkopplingen av medlemsstaternas centrala register till plattformen ska inrättas i enlighet med de tekniska specifikationer och förfaranden som fastställts genom genomförandeakter som antagits av kommissionen i enlighet med artikel 24 i direktiv (EU) 2017/1132 och artikel 31a i det här direktivet.

Medlemsstaterna ska se till att de uppgifter som avses i punkt 1 i denna artikel är tillgängliga genom systemet för sammankoppling av register som inrättats genom artikel 22.1 i direktiv (EU) 2017/1132 i enlighet med medlemsstaternas nationella rätt för genomförande av punkterna 5, 5a och 6 i den här artikeln.

De uppgifter som avses i punkt 1 ska vara tillgängliga via de nationella registren och genom systemet för sammankoppling av register i åtminstone fem år och inte mer än tio år efter det att företaget eller den andra juridiska enheten har strukits ur registret. Medlemsstaterna ska samarbeta med varandra och med kommissionen i syfte att genomföra olika typer av tillgång i enlighet med denna artikel.

(* Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2017/1132 av den 14 juni 2017 om vissa aspekter av bolagsrätt (EUT L 169, 30.6.2017, s. 46).”

16. Artikel 31 ska ändras på följande sätt:

a) Punkt 1 ska ersättas med följande:

”1. Medlemsstaterna ska se till att denna artikel gäller för trustar och andra typer av juridiska konstruktioner, såsom bland annat fiducie, vissa typer av Treuhand eller fideicomiso, när sådana konstruktioner har trustliknande struktur eller funktioner. Medlemsstaterna ska identifiera särdragen för att avgöra om juridiska konstruktioner har trustliknande struktur eller funktioner avseende sådana juridiska konstruktioner som regleras av deras rätt.

Varje medlemsstat ska kräva att förvaltare av klassiska trustar som förvaltas i den berörda medlemsstaten inhämtar och förfogar över adekvata, korrekta och aktuella uppgifter om trustens verkliga huvudmannskap. I dessa uppgifter ska ingå identiteten hos

a) instiftaren eller instiftarna,

- b) förvaltaren eller förvaltarna,
- c) beskyddaren eller beskyddarna (om sådana finns),
- d) förmånstagarna eller förmånstagarkategorin,
- e) eventuella andra fysiska personer som utövar faktisk kontroll över trusten.

Medlemsstaterna ska se till att överträdelse av denna artikel omfattas av effektiva, proportionella och avskräckande åtgärder eller sanktioner."

- b) Punkt 2 ska ersättas med följande:

"2. Medlemsstaterna ska se till att förvaltare, eller personer som innehar likvärdiga ställningar i liknande juridiska konstruktioner enligt punkt 1 i denna artikel, lämnar uppgift om sin status och tillhandahåller de uppgifter som avses i punkt 1 i denna artikel till ansvariga enheter med nödvändig skyndsamhet, om de, i egenskap av förvaltare eller person som innehar en likvärdig ställning i en liknande juridisk konstruktion, har en affärsförbindelse eller utför enstaka transaktioner som överstiger de tröskelvärden som anges i artikel 11 b, c och d."

- c) Följande punkt ska införas:

"3a. Medlemsstaterna ska kräva att uppgifterna om verkligt huvudmannaskap för klassiska trustar och liknande juridiska konstruktioner som avses i punkt 1 finns i ett centralt register för verkligt huvudmannaskap som upprättats av den medlemsstat där förvaltaren av trusten eller den person som innehar en likvärdig ställning i en liknande juridisk konstruktion har sitt säte eller är bosatt.

Om sätet eller bosättningsorten för förvaltaren av trusten eller den person som innehar en likvärdig ställning i en liknande juridisk konstruktion har är utanför unionen, ska de uppgifter som avses i punkt 1 finnas i ett centralt register som inrättats av den medlemsstat där förvaltaren av trusten eller den person som innehar en likvärdig ställning i en liknande juridisk konstruktion ingår en affärsförbindelse eller förvärvat fastigheter i trustens eller den liknande juridiska konstruktionens namn.

Om förvaltarna av en trust eller de personer som innehar en likvärdig ställning i en liknande juridisk konstruktion har sitt säte eller bosättningsort i olika medlemsstater, eller om förvaltaren av trusten eller den person som innehar en likvärdig ställning i en liknande juridisk konstruktion ingår flera affärsförbindelser i trustens eller den liknande juridiska konstruktionens namn i olika medlemsstater, får ett intyg om registrering eller ett utdrag med de uppgifter om verkligt huvudmannaskap som en medlemsstat har i ett register betraktas som tillräckligt för att registreringskyldigheten ska vara uppfylld."

- d) Punkt 4 ska ersättas med följande:

"4. Medlemsstaterna ska se till att uppgifterna om verkligt huvudmannaskap avseende en trust eller en liknande juridisk konstruktion är tillgängliga i samtliga fall för

- a) behöriga myndigheter och FIU utan inskränkning,
- b) ansvariga enheter, inom ramen för åtgärder för kundkännedom i enlighet med kapitel II,
- c) varje fysisk eller juridisk person som kan styrka ett berättigat intresse,
- d) varje fysisk eller juridisk person som har ingivit en skriftlig begäran avseende en trust eller en liknande juridisk konstruktion som innehar eller äger en kontrollpost i något annat företag eller någon annan juridisk enhet än de som avses i artikel 30.1, genom direkt eller indirekt ägande, inbegripet genom innehavarkarter eller genom kontroll på annat sätt.

De uppgifter som är tillgängliga för fysiska eller juridiska personer som avses i första stycket c och d ska bestå av den verkliga huvudmannens namn, födelsemånad och födelseår, bosättningsland och medborgarskap, samt arten och omfattningen av det förmånsintresse som innehas.

Medlemsstaterna får, enligt villkor som ska fastställas i nationell rätt, föreskriva tillgång till ytterligare uppgifter som gör det möjligt att identifiera den verkliga huvudmannen. Sådana ytterligare uppgifter ska inkludera åtminstone födelsedatum eller kontaktuppgifter, i enlighet med regler för skydd av personuppgifter. Medlemsstaterna får medge bredare tillgång till de uppgifter som finns i registret i enlighet med sin nationella rätt.

Behöriga myndigheter som ges tillgång till det centrala register som avses i punkt 3a ska vara de myndigheter som har specifikt ansvar för att bekämpa penningtvätt eller finansiering av terrorism, samt skattemyndigheter, tillsynsmyndigheter för ansvariga enheter och myndigheter som har till uppgift att utreda eller lagföra penningtvätt, associerade förbrott och finansiering av terrorism, att spåra och beslagta eller frysa och förverka tillgångar som härrör från brott.”

e) Följande punkt ska införas:

”4a. Medlemsstater får välja att göra de uppgifter som finns i deras nationella register enligt punkt 3a tillgängliga på villkor att det görs en registrering online och erläggs en avgift som inte får överstiga de administrativa kostnaderna för att göra uppgifterna tillgängliga, inklusive kostnader för underhåll och utveckling av registret.”

f) Punkt 5 ska ersättas med följande:

”5. Medlemsstaterna ska kräva att de uppgifter som finns i det centrala register som avses i punkt 3a är adekvata, korrekta och aktuella, och ska införa mekanismer för detta. Sådana mekanismer ska innehålla krav på att ansvariga enheter och, om så är lämpligt och i den mån som detta krav inte i onödan inkräktar på deras funktioner, behöriga myndigheter, ska rapportera eventuella avvikelser som de hittar mellan de uppgifter om verkligt huvudmannaskap som finns tillgängliga i de centrala registren och de uppgifter om verkligt huvudmannaskap som är tillgängliga för dem. I fall av rapporterade avvikelser ska medlemsstaterna se till att lämpliga åtgärder vidtas för att avhjälpa dessa avvikelser med nödvändig skyndsamhet och, om så är lämpligt, att ett särskilt omnämmande tas med i det centrala registret under tiden.”

g) Punkt 7 ska ersättas med följande:

”7. Medlemsstaterna ska se till att behöriga myndigheter och FIU med nödvändig skyndsamhet och utan kostnad kan tillhandahålla behöriga myndigheter och FIU i andra medlemsstater de uppgifter som avses i punkterna 1 och 3.”

h) Följande punkt ska införas:

”7a. Under exceptionella omständigheter som ska fastställas i nationell rätt får medlemsstaterna, om den tillgång som avses i punkt 4 första stycket b, c och d skulle utsätta den verkliga huvudmannen för en oproportionell risk, risk för bedrägeri, kidnappning, utpressning av olika slag, trakasserier, våld eller hotelser, eller om den verkliga huvudmannen är minderårig eller på annat sätt saknar rättshandlingsförmåga, föreskriva ett undantag från sådan tillgång till alla eller vissa av uppgifterna om verkligt huvudmannaskap i det enskilda fallet. Medlemsstaterna ska se till att de undantagen beviljas efter en detaljerad bedömning av omständigheternas exceptionella karaktär. Rätten till en administrativ omprövning av beslutet om undantag och till ett effektivt rättsmedel ska garanteras. En medlemsstat som har beviljat undantag ska årligen publicera statistik över antalet beviljade undantag och angivna skäl, och rapportera i uppgifterna till kommissionen.

Undantag som beviljas enligt första stycket ska inte tillämpas på kreditinstitut och finansiella institut och de ansvariga enheter som avses i artikel 2.1.3 b och som är offentliga tjänstemän.

Om en medlemsstat beslutar att inrätta ett undantag i enlighet med första stycket, får den inte begränsa de behöriga myndigheternas och FIU:s tillgång till uppgifter.”

i) Punkt 8 ska utgå.

j) Punkt 9 ska ersättas med följande:

”9. Medlemsstaterna ska se till att de centrala register som avses i punkt 3a i denna artikel är sammankopplade via den centrala europeiska plattform som inrättats genom artikel 22.1 i direktiv (EU) 2017/1132. Uppkopplingen av medlemsstaternas centrala register till plattformen ska inrättas i enlighet med de tekniska specifikationer och förfaranden som fastställs genom genomförandeakter som antagits av kommissionen i enlighet med artikel 24 i direktiv (EU) 2017/1132 och artikel 31a i det här direktivet.

Medlemsstaterna ska se till att de uppgifter som avses i punkt 1 i denna artikel är tillgängliga genom systemet för sammankoppling av register som inrättats genom artikel 22.2 i direktiv (EU) 2017/1132 i enlighet med medlemsstaternas nationella rätt för genomförande av punkterna 4 och 5 i den här artikeln.

Medlemsstaterna ska vidta lämpliga åtgärder för att se till att endast sådana uppgifter som anges i punkt 1 som är aktuella och motsvarar det verkliga huvudmannskapet görs tillgängliga genom deras nationella register och genom systemet för sammankoppling av register, och tillgången till sådana uppgifter ska vara förenlig med regler för skydd av personuppgifter.

De uppgifter som avses i punkt 1 ska vara tillgängliga via de nationella registren och genom systemet för sammankoppling av register i åtminstone fem år och inte mer än tio år efter det att skälen för att registrera uppgifterna om verkligt huvudmannskap enligt punkt 3a har upphört att existera. Medlemsstaterna ska samarbeta med kommissionen i syfte att genomföra de olika typerna av tillgång i enlighet med punkterna 4 och 4a."

k) Följande punkt ska läggas till:

"10. Medlemsstaterna ska till kommissionen anmäla kategorier, beskrivning av egenskaper, namn och i förekommande fall rättslig grund för de truster och liknande juridiska konstruktioner som avses i punkt 1 senast den 10 juli 2019. Kommissionen ska offentliggöra den konsoliderade förteckningen över sådana truster och liknande juridiska konstruktioner i *Europeiska unionens officiella tidning* senast den 10 september 2019.

Senast den 26 juni 2020 ska kommissionen lägga fram en rapport till Europaparlamentet och rådet där det framgår huruvida alla truster och liknande juridiska konstruktioner enligt punkt 1 som regleras av medlemsstaternas rätt har identifierats i vederbörlig ordning och blivit föremål för de krav som fastställts i detta direktiv. Om så är lämpligt ska kommissionen vidta nödvändiga åtgärder på grundval av slutsatserna i den rapporten."

17. Följande artikel ska införas:

"Artikel 31a

Genomförandeakter

Vid behov och utöver de genomförandeakter som antagits av kommissionen i enlighet med artikel 24 i direktiv (EU) 2017/1132 och i enlighet med artiklarna 30 och 31 i det här direktivet, ska kommissionen genom genomförandeakter anta de tekniska specifikationer och förfaranden som krävs för att sammankoppla medlemsstaternas centrala register enligt artiklarna 30.10 och 31.9, med beaktande av följande:

- a) Den tekniska specifikation som anger den uppsättning tekniska uppgifter som krävs för att plattformen ska kunna fylla sin funktion och metoden för lagring, användning och skydd av sådana uppgifter.
- b) De gemensamma kriterier enligt vilka uppgifter om verkligt huvudmannskap är tillgängliga genom systemet för sammankoppling av register, beroende på omfattningen av den tillgång som medlemsstaterna beviljar.
- c) De tekniska detaljerna om hur uppgifterna om de verkliga huvudmännen ska göras tillgängliga.
- d) De tekniska villkoren för tillgängligheten av de tjänster som tillhandahålls genom systemet för sammankoppling av register.
- e) De tekniska formerna för hur de olika typerna av tillgång till uppgifter om verkligt huvudmannskap ska genomföras på grundval av artiklarna 30.5 och 31.4.
- f) Betalningsvillkoren när tillgång till uppgifter om verkligt huvudmannskap är belagd med en avgift enligt artiklarna 30.5a och 31.4a, med beaktande av tillgängliga betalningssätt, såsom betalningstransaktioner på distans.

Dessa genomförandeakter ska antas i enlighet med det granskningsförfarande som avses i artikel 64a.2.

I sina genomförandeakter ska kommissionen sträva efter att återanvända beprövade tekniker och befintliga rutiner. Kommissionen ska säkerställa att de system som ska utvecklas inte innebär kostnader som överstiger vad som är absolut nödvändigt för att genomföra detta direktiv. Kommissionens genomförandeakter ska präglas av transparens och utbyte av erfarenheter och information mellan kommissionen och medlemsstaterna."

18. I artikel 32 ska följande punkt läggas till:

"9. Utan att det påverkar artikel 34.2 ska varje FIU, inom ramen för sina uppgifter, från varje ansvarig enhet kunna begära, inhämta och använda information för det ändamål som anges i punkt 1 i den här artikeln, även om ingen rapport först lämnats in enligt artikel 33.1 a eller 34.1."

19. Följande artikel ska införas:

"Artikel 32a

1. Medlemsstaterna ska införa centraliserade automatiserade mekanismer, till exempel centrala register eller centrala elektroniska datasöksystem, som gör det möjligt att med nödvändig skyndsamhet fastställa identiteten hos fysiska eller juridiska personer som innehar eller kontrollerar betalkonton och bankkonton som identifieras med IBAN-nummer, enligt definitionen i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 260/2012 (*), och bankfack som innehas av ett kreditinstitut inom deras territorium. Medlemsstaterna ska informera kommissionen om egenskaperna hos dessa nationella mekanismer.

2. Medlemsstaterna ska se till att de uppgifter som finns i de centrala mekanismer som avses i punkt 1 i denna artikel är direkt tillgängliga på ett omedelbart och ofiltrerat sätt för nationella FIU. Uppgifterna ska också vara tillgängliga för nationella behöriga myndigheter för att de ska kunna fullgöra sina skyldigheter enligt detta direktiv. Medlemsstaterna ska se till att varje FIU med nödvändig skyndsamhet kan tillhandahålla uppgifter som finns i de centraliserade mekanismer som avses i punkt 1 i denna artikel till andra FIU, i enlighet med artikel 53.

3. Följande uppgifter ska finnas tillgängliga och vara sökbara via de centraliserade mekanismer som avses i punkt 1:

- För innehavaren av kundkontot och alla personer som förmodas agera i kundens namn: namn, kompletterat med antingen övriga identifieringsuppgifter som krävs enligt nationella bestämmelser som införlivar artikel 13.1 a eller ett unikt identifieringsnummer.
- För den verkliga huvudmannen för innehavaren av kundkontot: namn, kompletterat med antingen övriga identifieringsuppgifter som krävs enligt nationella bestämmelser som införlivar artikel 13.1 b eller ett unikt identifieringsnummer.
- För bank- eller betalkontot: IBAN-nummer och datumet för kontots öppnande och avslutande.
- För bankfacket: hyrestagarens namn, kompletterat med antingen övriga identifieringsuppgifter som krävs enligt nationella bestämmelser som införlivar artikel 13.1 eller ett unikt identifieringsnummer och hyresperiodens varaktighet.

4. Medlemsstaterna kan överväga att kräva att andra uppgifter som anses vara viktiga för FIU och behöriga myndigheter när de fullgör sina skyldigheter enligt detta direktiv finns tillgängliga och sökbara via de centraliserade mekanismerna.

5. Senast den 26 juni 2020 ska kommissionen till Europaparlamentet och rådet lämna en rapport med en bedömning av villkoren och de tekniska specifikationerna och förfarandena för att säkerställa säker och effektiv sammankoppling av de centraliserade automatiserade mekanismerna. Den rapporten ska om så är lämpligt åtföljas av ett lagstiftningsförslag.

(*) Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 260/2012 av den 14 mars 2012 om antagande av tekniska och affärsmässiga krav för betalningar och autogireringar i euro och om ändring av förordning (EG) nr 924/2009 (EUT L 94, 30.3.2012, s. 22)."

20. Följande artikel ska införas:

"Artikel 32b

1. Medlemsstaterna ska ge FIU och behöriga myndigheter tillgång till information som gör det möjligt att med nödvändig skyndsamhet identifiera alla fysiska eller juridiska personer som äger fast egendom, bland annat genom register eller elektroniska datasöksystem, om sådana register eller system finns tillgängliga.

2. Senast den 31 december 2020 ska kommissionen till Europaparlamentet och rådet lämna en rapport med en bedömning av nödvändigheten och proportionaliteten i att harmonisera uppgifterna i registren och en bedömning av behovet av sammankoppling av dessa register. Den rapporten ska om så är lämpligt åtföljas av ett lagstiftningsförslag."

21. I artikel 33.1 ska led b ersättas med följande:

”b) på FIU:s begäran direkt ge den all nödvändig information.”

22. I artikel 34 ska följande punkt läggas till:

”3. Självreglerande organ som utsetts av medlemsstaterna ska offentliggöra en årsrapport med uppgifter avseende

a) vidtagna åtgärder enligt artiklarna 58, 59 och 60,

b) antalet mottagna rapporter om överträdelser enligt artikel 61, om tillämpligt,

c) antalet rapporter som inkommit till det självreglerande organ som avses i punkt 1 och antalet rapporter som vidarebefordrats av det självreglerande organet till FIU, om tillämpligt,

d) om tillämpligt, antal och beskrivning av åtgärder som vidtagits enligt artiklarna 47 och 48 för att övervaka ansvariga enheters fullgörande av sina skyldigheter enligt

i) artiklarna 10–24 (åtgärder för kundkännedom),

ii) artiklarna 33, 34 och 35 (rapportering av misstänkta transaktioner),

iii) artikel 40 (registerhållning), och

iv) artiklarna 45 och 46 (interna kontroller).”

23. Artikel 38 ska ersättas med följande:

”Artikel 38

1. Medlemsstaterna ska se till att enskilda personer, inbegripet anställda och företrädare vid den ansvariga enheten som rapporterar misstänkt penningtvätt eller finansiering av terrorism internt eller till FIU, skyddas rättsligt från att utsättas för hot, hämnd eller fientliga handlingar, och i synnerhet från ogynnsamma eller diskriminerande anställningsåtgärder.

2. Medlemsstaterna ska se till att enskilda personer som utsätts för hot, hämnd eller fientliga handlingar eller ogynnsamma eller diskriminerande anställningsåtgärder efter att ha rapporterat misstänkt penningtvätt eller finansiering av terrorism internt eller till FIU har rätt att på ett säkert sätt inkomma med klagomål till respektive behörig myndighet. Utan att det påverkar konfidentialiteten för de uppgifter som FIU samlat in, ska medlemsstaterna även se till att sådana enskilda personer har rätt till ett effektivt rättsmedel för att tillvarata sina rättigheter enligt denna punkt.”

24. Artikel 39.3 ska ersättas med följande:

”3. Det förbud som fastställs i punkt 1 i denna artikel får inte förhindra att uppgifter lämnas mellan kreditinstitut och finansiella institut från medlemsstaterna, förutsatt att de tillhör samma koncern, eller mellan dessa enheter och deras filialer och majoritetsägda dotterbolag belägna i tredjeländer, förutsatt att dessa filialer och majoritetsägda dotterbolag helt och hållet följer koncernens riktlinjer och rutiner, inbegripet rutiner för informationsutbyte inom koncernen, i enlighet med artikel 45, och att koncernens riktlinjer och rutiner uppfyller de krav som fastställs i detta direktiv.”

25. Artikel 40.1 ska ändras på följande sätt:

a) Led a ska ersättas med följande:

”a) När det gäller åtgärder för kundkännedom: en kopia av de dokument och uppgifter som är nödvändiga för att uppfylla kraven som fastställs i fråga om åtgärder för kundkännedom i kapitel II, inklusive, om det finns tillgängligt, uppgifter som erhållits med hjälp av medel för elektronisk identifiering, relevanta betrodda tjänster som fastställs i förordning (EU) nr 910/2014 eller andra säkra identifieringsprocesser på distans eller på elektronisk väg som reglerats, erkänts, godkänts eller godtagits av relevanta nationella myndigheter, för en period på fem år efter det att affärsförbindelsen med kunden har upphört eller efter den dag då en enskilda transaktion utfördes.”

b) Följande stycke ska läggas till:

"Den lagringstid som avses i denna punkt, inbegripet den ytterligare lagringstiden som inte ska överstiga en period på ytterligare fem år, ska också tillämpas för de uppgifter som är tillgängliga via de centraliserade mekanismer som avses i artikel 32a."

26. Artikel 43 ska ersättas med följande:

"Artikel 43

Behandling av personuppgifter på grundval av detta direktiv för att förhindra sådan penningtvätt och finansiering av terrorism som avses i artikel 1 ska betraktas som en fråga om allmänt intresse enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 (*).

(*) Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 av den 27 april 2016 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EG (allmän dataskyddsförordning) (EUT L 119, 4.5.2016, s. 1)."

27. Artikel 44 ska ersättas med följande:

"Artikel 44

1. Medlemsstaterna ska, för att bidra till utarbetandet av riskbedömningar enligt artikel 7, se till att de kan se över effektiviteten hos sina system för bekämpning av penningtvätt eller finansiering av terrorism, genom att föra omfattande statistik över frågor av betydelse för dessa systems effektivitet.

2. Den statistik som avses i punkt 1 ska omfatta följande:

a) Uppgifter om storlek och betydelse när det gäller de olika sektorer som omfattas av detta direktiv, inklusive antalet fysiska personer och enheter samt varje sektors ekonomiska betydelse.

b) Uppgifter om rapportering, utredningar och rättsliga faser i det nationella systemet för bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism, inklusive antalet rapporter om misstänkta transaktioner som lämnats till FIU, uppföljningen av dessa rapporter och, på årsbasis, antalet fall som utretts, antalet personer som åtalats, antalet personer som dömts för penningtvätt eller finansiering av terrorism, typ av förbrott, där sådana uppgifter finns tillgängliga, samt värdet i euro på egendom som har frysts, beslagtogs eller förverkats.

c) Om tillgängligt, uppgifter om antalet och procentandelen rapporter som leder till vidare utredning, tillsammans med årsrapporten till ansvariga enheter om hur användbara deras rapporter har varit och om hur de följts upp.

d) Uppgifter om antalet gränsöverskridande begäranden om uppgifter som har gjorts, tagits emot, avslagits och helt eller delvis besvarats av FIU, enligt specificerad redovisning per land som skickat eller mottagit begäran.

e) Personella resurser som anslagits till de behöriga myndigheter som ansvarar för tillsyn av bekämpningen av penningtvätt och finansiering av terrorism samt personella resurser som anslagits till FIU för att fullgöra de uppgifter som anges i artikel 32.

f) Antalet tillsynsåtgärder på plats och på distans, antalet överträdelser som konstaterats på grundval av tillsynsåtgärder och sanktioner/administrativa åtgärder som tillämpats av tillsynsmyndigheterna.

3. Medlemsstaterna ska se till att en konsoliderad översyn av deras statistik offentliggörs på årlig basis.

4. Medlemsstaterna ska varje år vidarebefordra den statistik som avses i punkt 2 till kommissionen. Kommissionen ska offentliggöra en årsrapport som sammanfattar och förklarar statistiken enligt punkt 2 och som ska göras tillgänglig på dess webbplats."

28. Artikel 45.4 ska ersättas med följande:

"4. Medlemsstaterna och de europeiska tillsynsmyndigheterna ska underrätta varandra om fall där ett tredjelands rätt inte tillåter att de riktlinjer och rutiner som krävs enligt punkt 1 genomförs. I dessa fall får samordnade åtgärder vidtas för att finna en lösning. Vid bedömningen av vilka tredjeländer som inte tillåter genomförandet av de riktlinjer och rutiner som krävs enligt punkt 1 ska medlemsstaterna och de europeiska tillsynsmyndigheterna beakta eventuella rättsliga hinder som kan stå i vägen för ett korrekt genomförande av dessa riktlinjer och rutiner, inklusive sekretess, uppgiftsskydd och andra begränsningar för utbyte av information som kan vara relevanta för detta ändamål."

29. Artikel 47.1 ska ersättas med följande:

"1. Medlemsstaterna ska se till att leverantörer av växlingstjänster mellan virtuella valutor och fiatvalutor och tillhandahållare av plånböcker för virtuella valutor är registrerade, att valutaväxlings- och checkinlösningskontor samt tjänsteleverantörer till trustar eller bolag har tillstånd eller är registrerade och att tillhandahållare av speltjänster regleras."

30. Artikel 48 ska ändras på följande sätt:

a) Följande punkt ska införas:

"1a. För att underlätta och främja ett effektivt samarbete, särskilt informationsutbyte, ska medlemsstaterna till kommissionen överlämna en förteckning över de behöriga myndigheterna för de ansvariga enheter som förtecknas i artikel 2.1, inklusive deras kontaktuppgifter. Medlemsstaterna ska se till att den information som tillhandahålls kommissionen hålls uppdaterad.

Kommissionen ska på sin webbplats offentliggöra en förteckning över dessa myndigheter och deras kontaktuppgifter. Myndigheterna i registret ska, inom ramen för sina befogenheter, fungera som kontaktpunkt för motsvarande behöriga myndigheter i de andra medlemsstaterna. Medlemsstaternas finansiella tillsynsmyndigheter ska också fungera som kontaktpunkt för de europeiska tillsynsmyndigheterna.

I syfte att säkerställa en korrekt tillämpning av detta direktiv ska medlemsstaterna kräva att alla ansvariga enheter är föremål för lämplig tillsyn, vilket inkluderar befogenheter att genomföra tillsyn på plats och på distans, samt vidta lämpliga och proportionella administrativa åtgärder för att avhjälpa situationen vid överträdelser."

b) Punkt 2 ska ersättas med följande:

"2. Medlemsstaterna ska se till att de behöriga myndigheterna har tillräckliga befogenheter, inbegripet befogenhet att kräva att det lämnas uppgifter som är relevanta för övervakning av efterlevnaden och för utförande av kontroller, samt att de har tillräckliga ekonomiska, personella och tekniska resurser för att fullgöra sitt uppdrag. Medlemsstaterna ska säkerställa att dessa myndigheters personal har stor integritet och rätt kompetens och håller hög yrkesmässig standard, inbegripet när det gäller konfidentialitet, uppgiftsskydd och standarder för att hantera intressekonflikter."

c) Punkt 4 ska ersättas med följande:

"4. Medlemsstaterna ska se till att de behöriga myndigheterna i den medlemsstat där den ansvariga enheten driver företag utövar tillsyn över att dessa företag iakttar den medlemsstatens nationella bestämmelser för införlivande av detta direktiv.

I de fall då kreditinstitut och finansiella institut ingår i en koncern ska medlemsstaterna se till att, för de ändamål som anges i första stycket, de behöriga myndigheterna i den medlemsstat där ett moderföretag är etablerat samarbetar med de behöriga myndigheterna i de medlemsstater där de företag som ingår i koncernen är etablerade.

När det gäller de företag som avses i artikel 45.9 får sådan tillsyn som avses i första stycket i denna punkt inbegripa vidtagande av lämpliga och proportionella åtgärder för att rätta till allvarliga brister som kräver omedelbart avhjälpande. Dessa åtgärder ska vara tillfälliga och avbrytas när de identifierade bristerna rättats till, inbegripet med bistånd från eller i samarbete med de behöriga myndigheterna i den ansvariga enhetens hemmedlemsstat, i enlighet med artikel 45.2."

d) I punkt 5 ska följande stycke läggas till:

"I de fall då kreditinstitut och finansiella institut ingår i en koncern ska medlemsstaterna se till att de behöriga myndigheterna i den medlemsstat där ett moderföretag är etablerat utöver tillsyn över det effektiva genomförandet av koncernens riktlinjer och rutiner enligt artikel 45.1. För detta ändamål ska medlemsstaterna se till att de behöriga myndigheterna i den medlemsstat där kreditinstitut och finansiella institut som ingår i koncernen är etablerade samarbetar med de behöriga myndigheterna i den medlemsstat där moderföretaget är etablerat."

31. Artikel 49 ska ersättas med följande:

"Artikel 49

Medlemsstaterna ska se till att beslutsfattare, FIU, tillsynsmyndigheter och andra behöriga myndigheter som arbetar med bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism, samt skattemyndigheter och brottsbekämpande myndigheter när de agerar inom ramen för detta direktiv, har effektiva samarbets- och samordningsmekanismer för att på nationell nivå utveckla och genomföra politik och åtgärder för bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism, bland annat så att de kan fullgöra sin skyldighet enligt artikel 7."

32. I kapitel VI avsnitt 3 ska följande underavsnitt införas:

"Underavsnitt IIa

Samarbete mellan medlemsstaternas behöriga myndigheter

Artikel 50a

Medlemsstaterna får inte förbjuda, eller föreskriva orimliga eller onödigt restriktiva villkor för, informationsutbyte eller bistånd mellan behöriga myndigheter vid tillämpningen av detta direktiv. Medlemsstaterna ska särskilt se till att behöriga myndigheter inte avslår en begäran om bistånd på följande grunder:

- a) Begäran bedöms även omfatta skattefrågor.
- b) Nationell rätt kräver att ansvariga enheter ska bevara sekretessen eller konfidentialiteten, utom i de fall när de relevanta uppgifter som begärs är skyddade av lagstadgad tystnadsplikt eller andra lagstadgade yrkesmässiga privilegier i enlighet med vad som beskrivs i artikel 34.2.
- c) En utredning, undersökning eller ett förfarande pågår i den anmodade medlemsstaten, såvida inte biståndet skulle hindra utredningen, undersökningen eller förfarandet.
- d) Den motsvarande anmodande behöriga myndigheten skiljer sig till sin karaktär eller ställning från den anmodade behöriga myndigheten."

33. Artikel 53 ska ändras på följande sätt:

a) I punkt 1 ska första stycket ersättas med följande:

"1. Medlemsstaterna ska se till att FIU spontant eller på begäran utbyter all information som kan vara relevant för deras bearbetning eller analys av information med koppling till penningtvätt eller finansiering av terrorism och berörda fysiska eller juridiska personer, oberoende av typen av associerade förbrott och även om typen av associerade förbrott inte är känd vid tidpunkten för utbytet."

b) I punkt 2 andra stycket ska andra meningen ersättas med följande:

"Denna FIU ska erhålla information i enlighet med artikel 33.1 och skyndsamt förmedla svar."

34. I artikel 54 ska följande stycke läggas till:

"Medlemsstaterna ska se till att FIU utser åtminstone en kontaktperson eller kontaktpunkt som ansvarar för att ta emot begäranden om information från FIU i andra medlemsstater."

35. Artikel 55.2 ska ersättas med följande:

"2. Medlemsstaterna ska se till att den anmodade FIU omgående och så långt det är möjligt lämnar förhandsgodkännande till spridning av upplysningarna till behöriga myndigheter, oberoende av typen av associerade förbrott. Den anmodade FIU får inte vägra att lämna sitt godkännande till sådan spridning såvida inte detta skulle falla utanför tillämpningsområdet för dess bestämmelser om bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism eller skulle kunna försvåra en utredning eller av annan anledning skulle strida mot de grundläggande principerna i den nationella

rätten i den medlemsstaten. Varje vägran att lämna godkännande ska vederbörligen förklaras. Dessa undantagsfall ska specificeras på ett sådant sätt att missbruk och onödiga begränsningar av spridningen av upplysningar till behöriga myndigheter förhindras.”

36. Artikel 57 ska ersättas med följande:

”Artikel 57

Skillnader i definitioner i nationell rätt av förbrott enligt artikel 3.4 får inte begränsa FIU:s förmåga att bistå en annan FIU och får inte begränsa utbyte, spridning och användning av information enligt artiklarna 53, 54 och 55.”

37. I kapitel VI avsnitt 3 ska följande underavsnitt läggas till:

”Underavsnitt IIIa

Samarbete mellan behöriga myndigheter som utövar tillsyn över kreditinstitut och finansiella institut och andra myndigheter som omfattas av tystnadsplikt

Artikel 57a

1. Medlemsstaterna ska kräva att alla personer som arbetar eller har arbetat vid behöriga myndigheter som utövar tillsyn över kreditinstitut och finansiella institut efterlevnad av detta direktiv, liksom revisorer eller experter som agerar på sådana behöriga myndigheters vägnar, omfattas av tystnadsplikt.

Utan att det påverkar fall som omfattas av straffrätt får konfidentiell information som de personer som avses i första stycket erhåller i tjänsten enligt detta direktiv röjas endast i sammandrag eller i sammanställning på ett sätt som gör att det är omöjligt att identifiera enskilda kreditinstitut och finansiella institut.

2. Vad som sägs i punkt 1 får inte utgöra hinder för utbyte av information mellan

- a) behöriga myndigheter som utövar tillsyn över kreditinstitut och finansiella institut inom en medlemsstat i enlighet med detta direktiv eller andra lagstiftningsakter som avser tillsyn av kreditinstitut och finansiella institut,
- b) behöriga myndigheter som utövar tillsyn över kreditinstitut och finansiella institut i olika medlemsstater i enlighet med detta direktiv eller andra lagstiftningsakter som avser tillsyn av kreditinstitut och finansiella institut, inbegripet Europeiska centralbanken (ECB) när den agerar i enlighet med rådets förordning (EU) nr 1024/2013 (*). För sådant informationsutbyte ska villkoren för tystnadsplikt enligt punkt 1 tillämpas.

Senast den 10 januari 2019 ska de behöriga myndigheter som utövar tillsyn över kreditinstitut och finansiella institut i enlighet med detta direktiv, och ECB, när den agerar enligt artikel 27.2 i förordning (EU) nr 1024/2013 och artikel 56 första stycket g i Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/36/EU (**), med stöd av de europeiska tillsynsmyndigheterna, ingå en överenskommelse om de praktiska formerna för informationsutbyte.

3. Behöriga myndigheter som utövar tillsyn över kreditinstitut och finansiella institut och som mottar konfidentiell information enligt punkt 1 ska endast använda denna information

- a) för att fullgöra sina skyldigheter enligt detta direktiv eller enligt andra lagstiftningsakter inom ramen för bekämpning av penningvävt och finansiering av terrorism, tillsynsreglering och tillsyn över kreditinstitut och finansiella institut, inbegripet påförande av sanktioner,
- b) vid överklagande av ett beslut som fattats av den behöriga myndighet som utövar tillsyn över kreditinstitut och finansiella institut, inbegripet domstolsförfaranden,
- c) vid domstolsförfaranden som har inletts enligt särskilda bestämmelser i unionsrätt antagen på området för detta direktiv eller på området för tillsynsreglering och tillsyn över kreditinstitut och finansiella institut.

4. Medlemsstaterna ska se till att behöriga myndigheter som utövar tillsyn över kreditinstitut och finansiella institut vid tillämpningen av detta direktiv i största möjliga utsträckning samarbetar med varandra, oavsett deras respektive karaktär eller ställning. Sådant samarbete innefattar också förmågan att inom ramen för den anmodade behöriga myndighetens befogenheter utföra utredningar på en anmodande behörig myndighets vägnar, och det påföljande utbytet av information som erhållits genom sådana utredningar.

5. Medlemsstaterna får tillåta sina nationella behöriga myndigheter som utövar tillsyn över kreditinstitut och finansiella institut att ingå samarbetsavtal för samarbete och utbyte av konfidentiell information med motsvarande behöriga myndigheter i tredjeländer. Sådana samarbetsavtal ska ingås på ömsesidig grund och enbart om utlämnad information omfattas av en garanti om krav på tystnadsplikt som är åtminstone likvärdig med den som avses i punkt 1. Konfidentiell information som utbyts enligt dessa samarbetsavtal ska användas för ändamålet att utföra dessa myndigheters tillsynsuppdrag.

Om den information som utbyts har sitt ursprung i en annan medlemsstat får den inte lämnas ut utan uttryckligt medgivande från den behöriga myndighet som har delat med sig av den och, i lämpliga fall, endast för de ändamål för vilka den myndigheten har medgett att den lämnas ut.

Artikel 57b

1. Utan hinder av artikel 57a.1 och 57a.3 och utan att det påverkar tillämpningen av artikel 34.2 får medlemsstaterna tillåta informationsutbyte mellan behöriga myndigheter inom samma medlemsstat eller i olika medlemsstater, mellan behöriga myndigheter och myndigheter med ansvar för tillsyn över enheter inom finanssektorn och fysiska eller juridiska personer vid utövan av deras yrkesmässiga verksamhet enligt vad som avses i artikel 2.1.3 och myndigheter som enligt lag har ansvar för tillsynen över finansmarknader inom ramen för deras respektive tillsynsfunktioner.

Den information som mottagits ska i samtliga fall omfattas av krav på tystnadsplikt som är åtminstone likvärdig med den som avses i artikel 57a.1.

2. Utan hinder av artikel 57a.1 och 57a.3 får medlemsstaterna, med stöd av bestämmelser i nationell rätt, tillåta att viss information lämnas ut till andra nationella myndigheter som enligt lag har ansvar för tillsyn över finansmarknaderna, eller med specifikt ansvar för att bekämpa eller utreda penningtvätt, därmed associerade förbrott eller finansiering av terrorism.

Konfidentiell information som utbyts enligt denna punkt ska dock enbart användas för berörda myndigheters rättsliga uppgifter. Personer med tillgång till sådan information ska omfattas av krav på tystnadsplikt som är åtminstone likvärdig med den som avses i artikel 57a.1.

3. Medlemsstaterna får tillåta att viss information som rör tillsyn över att kreditinstituten efterlever detta direktiv lämnas ut till parlamentariska undersökningskommittéer, revisionsrätter och andra enheter med ansvar för undersökningar i den egna medlemsstaten, på följande villkor:

- a) Enheterna har ett klart definierat mandat enligt nationell rätt att undersöka eller granska agerandet hos myndigheter med ansvar för tillsyn över dessa kreditinstitut eller för lagstiftning om sådan tillsyn.
- b) Informationen är strikt nödvändig för fullgörandet av det mandat som avses i led a.
- c) De personer som har tillgång till informationen är enligt nationell rätt föremål för krav avseende tystnadsplikt som är åtminstone likvärdig med den som avses i artikel 57a.1.
- d) Information som har sitt ursprung i en annan medlemsstat får inte lämnas ut utan uttryckligt medgivande från de behöriga myndigheter som har lämnat ut den, och endast för de ändamål för vilka de myndigheterna har medgett att den lämnas ut.

(*) Rådets förordning (EU) nr 1024/2013 av den 15 oktober 2013 om tilldelning av särskilda uppgifter till Europeiska centralbanken i fråga om politiken för tillsyn över kreditinstitut (EUT L 287, 29.10.2013, s. 63).

(**) Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/36/EU av den 26 juni 2013 om behörighet att utöva verksamhet i kreditinstitut och om tillsyn av kreditinstitut och värdepappersföretag, om ändring av direktiv 2002/87/EG och om upphävande av direktiv 2006/48/EG och 2006/49/EG (EUT L 176, 27.6.2013, s. 338)."

38. I artikel 58.2 ska följande stycke läggas till:

"Medlemsstaterna ska även se till att deras behöriga myndigheter, när de identifierar överträdelse som omfattas av straffrättsliga påföljder, informerar de brottsbekämpande myndigheterna med nödvändig skyndsamhet."

39. Artikel 61 ska ändras på följande sätt:

a) Punkt 1 ska ersättas med följande:

"1. Medlemsstaterna ska se till att de behöriga myndigheterna, och i tillämpliga fall de självreglerande organen, etablerar effektiva och tillförlitliga mekanismer för att uppmuntra rapportering till de behöriga myndigheterna, och i tillämpliga fall de självreglerande organen, om potentiella eller faktiska överträdelse av de nationella bestämmelser varigenom detta direktiv införlivas.

För det ändamålet ska de tillhandahålla en eller flera säkra kommunikationskanaler för personer som gör den rapportering som avses i första stycket. Sådana kanaler ska säkerställa att identiteten på de personer som tillhandahåller information endast är känd för de behöriga myndigheterna, och i tillämpliga fall de självreglerande organen."

b) I punkt 3 ska följande stycken läggas till:

"Medlemsstaterna ska se till att enskilda personer, inbegripet anställda och företrädare vid den ansvariga enhet som rapporterar misstänkt penningtvätt eller finansiering av terrorism internt eller till FIU, skyddas rättsligt från att utsättas för hot, hämnd eller fientliga handlingar, och i synnerhet från ogynnsamma eller diskriminerande anställningsåtgärder.

Medlemsstaterna ska se till att enskilda personer som utsätts för hot, fientliga handlingar eller ogynnsamma eller diskriminerande anställningsåtgärder efter att ha rapporterat misstänkt penningtvätt eller finansiering av terrorism internt eller till FIU har rätt att på ett säkert sätt inkomma med klagomål till respektive behörig myndighet. Utan att det påverkar konfidentialiteten för de uppgifter som FIU samlat in, ska medlemsstaterna även se till att sådana enskilda personer har rätt till ett effektivt rättsmedel för att tillvarata sina rättigheter enligt denna punkt."

40. Följande artikel ska införas:

"Artikel 64a

1. Kommissionen ska biträdas av den kommitté för förebyggande av penningtvätt och finansiering av terrorism (nedan kallad *kommittén*) som avses i artikel 23 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2015/847 (*). Denna kommitté ska vara en kommitté i den mening som avses i förordning (EU) nr 182/2011 (**).

2. När det hänvisas till denna punkt ska artikel 5 i förordning (EU) nr 182/2011 tillämpas.

(*) Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2015/847 av den 20 maj 2015 om uppgifter som ska åtfölja överföringar av medel och om upphävande av förordning (EG) nr 1781/2006 (EUT L 141, 5.6.2015, s. 1).

(**) Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 182/2011 av den 16 februari 2011 om fastställande av allmänna regler och principer för medlemsstaternas kontroll av kommissionens utövande av sina genomförandebefogenheter (EUT L 55, 28.2.2011, s. 13)."

41. Artikel 65 ska ersättas med följande:

"Artikel 65

1. Senast den 11 januari 2022 och därefter vart tredje år ska kommissionen utarbeta en rapport om genomförandet av detta direktiv och lägga fram den för Europaparlamentet och rådet.

Rapporten ska särskilt innehålla följande:

- a) En redogörelse för särskilda åtgärder som antagits och mekanismer som inrättats på unionsnivå och medlemsstatsnivå för att förebygga och hantera framväxande problem och nya utvecklingstendenser som utgör ett hot mot unionens finansiella system.
- b) Uppföljningsåtgärder som vidtagits på unionsnivå och medlemsstatsnivå på grundval av farhågor som kommit till deras kännedom, inklusive klagomål som rör nationell rätt som försvårar behöriga myndigheters och självreglerande organs tillsyns- och utredningsbefogenheter.

- c) En redogörelse för tillgängligheten till relevant information för de behöriga myndigheterna och FIU i medlemsstaterna, för att förhindra att det finansiella systemet används för penningtvätt och finansiering av terrorism.
- d) En redogörelse för det internationella samarbetet och informationsutbytet mellan de behöriga myndigheterna och FIU.
- e) En redogörelse för åtgärder från kommissionens sida som är nödvändiga för att kontrollera att medlemsstaterna vidtar åtgärder i enlighet med detta direktiv och för att bedöma framväxande problem och nya utvecklings-tendenser i medlemsstaterna.
- f) En analys av möjligheterna att vidta särskilda åtgärder och mekanismer på unionsnivå och medlemsstatsnivå som rör möjligheterna att samla in och få tillgång till uppgifter om verkligt huvudmannskap för företag och andra juridiska enheter som är registrerade utanför unionen och av proportionaliteten i de åtgärder som avses i artikel 20 b.
- g) En utvärdering av hur de grundläggande rättigheterna och de principer som erkänns i Europeiska unionens stadga om de grundläggande rättigheterna har följts.

Den första rapporten, som ska offentliggöras senast den 11 januari 2022, ska vid behov åtföljas av lämpliga lagstiftningsförslag, inbegripet, där så är lämpligt, avseende virtuella valutor, befogenhet att upprätta och underhålla en central databas för registrering av användarnas identitet och plånboksadresser som är tillgänglig för FIU, liksom formulär för självdeklaration för användare av virtuella valutor, och att förbättra samarbetet mellan medlemsstaternas kontor för återvinning av tillgångar samt en riskbaserad modell för de åtgärder som avses i artikel 20 b.

2. Senast den 1 juni 2019 ska kommissionen utvärdera ramen för FIU:s samarbete med tredjeländer och hinder och möjligheter när det gäller att förbättra samarbetet mellan FIU i unionen, inbegripet möjligheten att inrätta en mekanism för samordning och stöd.

3. Kommissionen ska, om lämpligt, lägga fram en rapport för Europaparlamentet och rådet för att bedöma huruvida det är nödvändigt och proportionellt att sänka procentsatsen för identifiering av verkligt huvudmannskap för juridiska enheter, mot bakgrund av eventuella rekommendationer som utfärdats i detta avseende av internationella organisationer och normgivare med befogenheter på området för förhindrande av penningtvätt och bekämpning av finansiering av terrorism som en följd av en ny bedömning, och lägga fram ett lagstiftningsförslag, om så är lämpligt.”

42. Artikel 67.1 ska ersättas med följande:

”1. Medlemsstaterna ska senast den 26 juni 2017 sätta i kraft de bestämmelser i lagar och andra författningar som är nödvändiga för att följa detta direktiv.

Medlemsstaterna ska tillämpa artikel 12.3 från och med den 10 juli 2020.

Medlemsstaterna ska inrätta de register som avses i artikel 30 senast den 10 januari 2020 och de register som avses i artikel 31 senast den 10 mars 2020 och de centraliserade automatiserade mekanismer som avses i artikel 32a senast den 10 september 2020.

Kommissionen ska säkerställa den sammankoppling av register som avses i artiklarna 30 och 31 i samarbete med medlemsstaterna senast den 10 mars 2021.

Medlemsstaterna ska genast överlämna texten till de bestämmelser som avses i denna punkt till kommissionen.

När en medlemsstat antar dessa bestämmelser ska de innehålla en hänvisning till detta direktiv eller åtföljas av en sådan hänvisning när de offentliggörs. Närmare föreskrifter om hur hänvisningen ska göras ska varje medlemsstat själv utfärda.”

43. I bilaga II punkt 3 ska inledningen ersättas med följande:

”3. Geografiska riskfaktorer – registrering, etablering, bosättning i:”

44. Bilaga III ska ändras på följande sätt:

a) I punkt 1 ska följande led läggas till:

”g) Kunden är en tredjelandsmedborgare som ansöker om uppehållstillstånd eller medborgarskap i medlemsstaten i utbyte mot kapitalöverföringar, köp av egendom eller statsobligationer, eller investeringar i företagsenheter i den medlemsstaten.”

b) Punkt 2 ska ändras på följande sätt:

i) Led c ska ersättas med följande:

"c) Indirekta affärsförbindelser eller transaktioner utan vissa skyddsåtgärder såsom medel för elektronisk identifiering eller betrodda tjänster enligt förordning (EU) nr 910/2014 eller andra säkra identifieringsprocesser på distans eller på elektronisk väg som reglerats, erkänts, godkänts eller godtagits av relevanta nationella myndigheter."

ii) Följande led ska läggas till:

"f) Transaktioner avseende olja, vapen, ädelmetaller, tobaksprodukter, kulturella artefakter och andra föremål av arkeologisk, historisk, kulturell och religiös betydelse eller av sällsynt vetenskapligt värde, samt elfenben och skyddade arter."

Artikel 2

Ändring av direktiv 2009/138/EG

I artikel 68.1 b i direktiv 2009/138/EG ska följande led läggas till:

"iv) Myndigheter som ansvarar för tillsyn över att de ansvariga enheter som nämns i artikel 2.1.1 och 2.1.2 i Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2015/849 (*) efterlever det direktivet.

(*) Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2015/849 av den 20 maj 2015 om åtgärder för att förhindra att det finansiella systemet används för penningtvätt eller finansiering av terrorism, om ändring av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 648/2012 och om upphävande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/60/EG och rådets och kommissionens direktiv 2006/70/EG (EUT L 141, 5.6.2015, s. 73)."

Artikel 3

Ändring av direktiv 2013/36/EU

I artikel 56 första stycket i direktiv 2013/36/EU ska följande led läggas till:

"g) myndigheter som ansvarar för tillsyn över att de ansvariga enheter som förtecknas i artikel 2.1.1 och 2.1.2 i Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2015/849 (*) efterlever det direktivet.

(*) Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2015/849 av den 20 maj 2015 om åtgärder för att förhindra att det finansiella systemet används för penningtvätt eller finansiering av terrorism, om ändring av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 648/2012 och om upphävande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/60/EG och rådets och kommissionens direktiv 2006/70/EG (EUT L 141, 5.6.2015, s. 73)."

Artikel 4

Införlivande

1. Medlemsstaterna ska senast den 10 januari 2020 sätta i kraft de bestämmelser i lagar och andra författningar som är nödvändiga för att följa detta direktiv. De ska genast överlämna texten till dessa bestämmelser till kommissionen.

När en medlemsstat antar dessa bestämmelser ska de innehålla en hänvisning till detta direktiv eller åtföljas av en sådan hänvisning när de offentliggörs.

2. Medlemsstaterna ska till kommissionen överlämna texten till de centrala bestämmelser i nationell rätt som de antar inom det område som omfattas av detta direktiv.

Artikel 5

Ikraftträdande

Detta direktiv träder i kraft den tjugonde dagen efter det att det har offentliggjorts i *Europeiska unionens officiella tidning*.

Artikel 6

Adressater

Detta direktiv riktar sig till medlemsstaterna.

Utfärdat i Strasbourg den 30 maj 2018.

På Europaparlamentets vägnar

A. TAJANI

Ordförande

På rådets vägnar

L. PAVLOVA

Ordförande

Sammanfattning av betänkandet Utökad tillsyn över fastighetsmäklarbranschen (SOU 2018:64)

Prop. 2020/21:119
Bilaga 3

Förslag

Den nuvarande fastighetsmäklarlagen (2011:666) ersätts av en ny fastighetsmäklarlag som inte bara gäller för enskilda fysiska fastighetsmäklare utan också för de fastighetsmäklarföretag i vilka de enskilda fastighetsmäklarna driver sin verksamhet. Det innebär att Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn över fastighetsmäklarbranschen utökas och blir effektivare. En mer slagkraftig tillsyn kan bidra till att konsumenterna känner större trygghet när de ingår fastighetsaffärer.

Mäklarföretagen ska omfattas av fastighetsmäklarlagen och penningtvättsregelverket

Den nuvarande fastighetsmäklarlagen gäller endast för fastighetsmäklare. De mäklarföretag som mäklarna driver sin verksamhet i omfattas alltså inte av lagen. Det innebär att ett sådant företag inte är skyldigt att registrera sig och inte heller står under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen.

Vi föreslår en ny fastighetsmäklarlag som ska omfatta även mäklarföretag. Fastighetsmäklarinspektionen ska få rätt att ingripa mot ett mäklarföretag som åsidosätter sina skyldigheter enligt lagen. Fastighetsmäklarinspektionen kan därmed bedriva en effektivare tillsyn. Normalt är det mäklarföretagen som i egenskap av arbetsgivare till de enskilda mäklarna ska styra vilken inriktning mäklarverksamheten ska ha och hur resurserna ska fördelas. Företagen har också typiskt sett bättre möjligheter än den enskilde fastighetsmäklaren att bestämma hur arbetet ska organiseras. Ett ingripande mot företaget kan därför i många fall påverka alla mäklare som är verksamma där, utan att Fastighetsmäklarinspektionen behöver ingripa mot varje enskild mäklare i företaget. En rätt att ingripa direkt mot mäklarföretaget ger också Fastighetsmäklarinspektionen möjlighet att rikta ingripandet mot den aktör som har bäst förutsättningar att komma till rätta med eventuella problem och brister, oavsett om detta är mäklaren eller mäklarföretaget. I förlängningen bör detta bidra till att upprätthålla ett högt konsumentskydd på bostadsmarknaden och stärka tilltron till hela fastighetsmäklarbranschen.

Vi föreslår vidare att vissa mäklarföretag ska omfattas av lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) i egenskap av verksamhetsutövare. Vi gör bedömningen att detta ligger i linje med syftet med EU:s penningtvättsdirektiv. För att säkerställa efterlevnaden av penningtvättslagen föreslår vi att Fastighetsmäklarinspektionen ska få rätt att ingripa mot ett mäklarföretag som åsidosätter sina skyldigheter enligt regelverket.

Mäklarföretag ska registrera sig

En central del i vårt förslag är att mäklarföretagen ska omfattas av en registreringsplikt. Precis som för mäklare ska det finnas olika registreringskategorier. Vilken registrering mäklarföretaget ska ha beror på vilken typ av verksamhet mäklarna i företaget ägnar sig åt. Underlåter mäklarföre-

taget att registrera sig ska det kunna förbjudas vid vite att fortsätta sin verksamhet.

Vissa företag undantas från skyldigheten att registrera sig. Ett advokatbolag ska inte behöva registrera sig även om någon av de advokater som bedriver verksamhet i företaget skulle ägna sig åt sådan förmedling som omfattas av fastighetsmäklarlagen. Inte heller mäklarföretag i vilka mäklare enbart förmedlar vissa typer av hyresrätter, och därmed själva är undantagna från registrering, ska omfattas av registreringsplikten. Mäklarföretag som är etablerade i en annan stat inom EES eller i Schweiz och som bedriver tillfällig verksamhet i landet undantas också från registreringsplikten.

För att kunna registreras måste mäklarföretaget uppfylla vissa krav. Företaget får inte vara i konkurs eller i likvidation. Företaget måste också ha en ansvarsförsäkring och ha för avsikt att vara yrkesverksam som fastighetsmäklarföretag. Därutöver krävs det att företaget är redbart och i övrigt lämpat att utöva förmedlingsverksamhet i. Mäklarföretaget ska också betala ansökningsavgift samt årlig avgift.

Mäklarföretagets respektive mäklarens skyldigheter

Ett mäklarföretag kan inte åta sig förmedlingsuppdrag. Uppdraget är i stället personligt för mäklaren. Vi föreslår inte någon ändring i detta avseende, utan det ska även framöver vara mäklaren som är part i förmedlingsuppdraget och som har det huvudsakliga ansvaret för att uppdraget utförs i enlighet med de skyldigheter som följer av lag och god fastighetsmäklarsed. Mäklarföretagen ska inte heller ha något självständigt ansvar för att följa god fastighetsmäklarsed. Däremot föreslår vi att mäklarföretagen ska ha ett övergripande ansvar för att se till att de mäklare som är verksamma i företaget ges förutsättningar att sköta sina uppdrag. Mäklarföretaget ska verka för att mäklarna i företaget uppfyller sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Ett mäklarföretag som åsidosätter denna skyldighet ska kunna hållas såväl skadeståndsansvarigt som disciplinärt ansvarigt.

Vi lägger också vissa förslag som kan förväntas stärka mäklarens ställning som oberoende mellanman. Vi föreslår att ett mäklarföretag inte ska få köpa en fastighet som en mäklare i företaget har eller har haft i uppdrag att förmedla. Vi föreslår vidare att det ska vara förbjudet för mäklarföretag att ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för de mäklare som bedriver verksamhet i företaget. Mäklarföretaget ska inte heller få uppträda som ombud. Dessutom föreslår vi att en mäklare inte ska få förmedla fastigheter till andra mäklare som arbetar i samma mäklarföretag.

Registrerade mäklarföretag ska stå under tillsyn

En annan väsentlig del av vårt förslag är att mäklarföretagen ska stå under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen. En förutsättning för att Fastighetsmäklarinspektionen ska kunna bedriva en effektiv tillsyn är att den får tillgång till det material som behövs vid granskningen. Mäklarföretagen ska därför vara skyldiga att tillhandahålla de handlingar och uppgifter som behövs för tillsynen. För att mäklarföretagen ska kunna uppfylla denna

skyldighet föreslår vi att mäklare ska vara skyldiga att hos mäklarföretaget förvara en kopia av journalen, budgivningslistan, objektsbeskrivningen och annan dokumentation som Fastighetsmäklarinspektionen behöver för sin tillsyn. Fastighetsmäklarinspektionen ska också ha rätt att genomföra platsundersökning hos ett mäklarföretag.

Om ett mäklarföretag inte längre uppfyller kraven för registrering, underlåter att betala föreskrivna avgifter eller åsidosätter sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen ska Fastighetsmäklarinspektionen kunna ingripa genom att återkalla registreringen eller, om det bedöms tillräckligt, genom att meddela varning, erinran eller utfärda ett föreläggande att göra rättelse. Åsidosätter mäklarföretaget sina skyldigheter enligt penningtvätsreglerna ska Fastighetsmäklarinspektionen därutöver kunna besluta om sanktionsavgift.

Tillsyn över och ingripande mot ägare och ledningspersoner

En viktig anledning till att mäklarföretagen ska omfattas av bestämmelserna i penningtvättslagen är de krav som EU:s penningtvättsdirektiv ställer på svensk lagstiftning. Bland annat krävs det att det ska vara möjligt att göra en lämplighetsprövning av ägare och personer som sitter i styrelsen i mäklarföretaget. För att tillgodose detta föreslår vi att den som har åsidosatt skyldigheter i näringsverksamhet eller gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet varken ska få äga ett mäklarföretag eller ingå i dess ledning.

Om det framkommer att ett mäklarföretag ägs av en person som inte uppfyller lämplighetskravet ska Fastighetsmäklarinspektionen kunna förelägga honom eller henne att sälja hela eller delar av sin andel i företaget. Har en person i företagets ledning åsidosatt sina skyldigheter i näringsverksamhet eller gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet ska Fastighetsmäklarinspektionen i stället kunna förelägga mäklarföretaget att vidta rättelse och därigenom ge mäklarföretaget tillfälle att byta ut den diskvalificerade personen.

Fastighetsmäklarinspektionen ska även kunna ingripa mot en person i ledande ställning som uppsåtligen eller av grov oaktsamhet orsakat att ett mäklarföretag brutit mot penningtvätsreglerna. Ingripande ska ske genom beslut om sanktionsavgift eller ett tillfälligt förbud att ha en ledande position i företaget.

Det ska införas en ny registreringskategori för mäklare (särskild registrering för hyresförmedlare)

En fastighetsmäklare är normalt skyldig att registrera sig hos Fastighetsmäklarinspektionen. I dag finns det två registreringskategorier: fullständig registrering och registrering för hyresförmedlare. En registrering för hyresförmedlare medför bara rätt att förmedla hyresrätter, medan en fullständig registrering ger mäklaren rätt att förmedla även fastigheter, bostadsrätter och annan egendom som omfattas av fastighetsmäklarlagen. I praktiken innebär reglerna att hyresförmedlare till bostadslägenheter behöver registrera sig medan andra hyresförmedlare inte har någon sådan skyldighet. Vissa av bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen gäller bara mäklare med fullständig registrering. Och eftersom det ursprungliga fjärde penningtvättsdirektivet inte omfattade hyresförmedlare gäller den nu-

varande penningtvättslagen också bara mäklare med fullständig registrering.

I maj 2018 antogs ett direktiv om ändring av det fjärde penningtvättsdirektivet. Av ändringsdirektivet följer att penningtvättsregelverket ska tillämpas på fastighetsmäklare även när de agerar som mellanhänder vid uthyrning av fast egendom, förutsatt att hyresrätten har en månadshyra som motsvarar eller överstiger 10 000 euro. För att uppfylla det reviderade fjärde penningtvättsdirektivet föreslår vi att det ska införas en ny tredje registreringskategori som ska heta särskild registrering för hyresförmedlare. I denna kategori ska de mäklare registrera sig som förmedlar hyresrätter med en månadshyra som uppgår till eller överstiger 10 000 euro.

En mäklare som är registrerad som särskild hyresförmedlare ska omfattas av bestämmelserna i både fastighetsmäklarlagen och penningtvättslagen. Om mäklaren åsidosätter sina skyldigheter enligt någon av dessa lagar ska Fastighetsmäklarinspektionen kunna ingripa och återkalla mäklarens registrering eller meddela varning, erinran eller utfärda ett föreläggande att göra rättelse. Åsidosätter mäklaren sina skyldigheter enligt penningtvättslagen ska Fastighetsmäklarinspektionen dessutom kunna besluta att mäklaren ska betala sanktionsavgift.

Tillsyn över och ingripande mot mäklare

Fastighetsmäklarinspektionen har i dag rätt att genomföra en undersökning på plats vid tillsyn enligt penningtvättslagen men inte om tillsynen utförs med stöd av fastighetsmäklarlagen. Vidare har Fastighetsmäklarinspektionen rätt att utfärda ett föreläggande att göra rättelse om en mäklare har överträtt sina skyldigheter enligt penningtvättsregelverket men inte om mäklaren har handlat i strid mot sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

Vi föreslår att Fastighetsmäklarinspektionen ska få rätt att genomföra platsundersökning hos en registrerad mäklare även vid tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen. Dessutom föreslår vi att Fastighetsmäklarinspektionen ska få en generell rätt att utfärda ett föreläggande att göra rättelse, dvs. oavsett om mäklaren har åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen eller penningtvättsreglerna.

I dag förekommer det att en mäklare som befarar ett ingripande kan undvika detta genom att begära avregistrering. För att komma tillrätta med detta föreslår vi att Fastighetsmäklarinspektionen ska kunna pröva om det finns skäl att ingripa mot en mäklare innan mäklaren avregistreras antingen på egen begäran eller på grund av att mäklaren inte längre uppfyller förutsättningarna för registrering.

Elektroniska uppdragsavtal, depositionsavtal och objektsbeskrivningar

Den nuvarande lagstiftningen hindrar att parter ingår uppdragsavtal och depositionsavtal på elektronisk väg. Vi gör bedömningen att de tekniska lösningar som finns för att skriva under avtal elektroniskt är tillräckligt säkra för att tillåta elektroniska underskrifter. Vi föreslår därför att det ska

bli möjligt att underteckna uppdragsavtal och depositionsavtal med en elektronisk underskrift.

Prop. 2020/21:119
Bilaga 3

En mäklare är i dag skyldig att tillhandahålla konsumenter en skriftlig beskrivning av fastigheten, en s.k. objektsbeskrivning. Kravet på tillhandahållande innebär att mäklaren ska se till att konsumenten rent faktiskt tar del av objektsbeskrivningen. Vi föreslår att det ska vara tillräckligt att mäklaren håller objektsbeskrivningen tillgänglig för konsumenten. Detta kan ske t.ex. genom att mäklaren presenterar objektsbeskrivningen på en hemsida eller på en läsplatta under visningen. Om en konsument begär det ska mäklaren dock alltid vara skyldig att genast och utan kostnad tillhandahålla objektsbeskrivningen. Mäklaren ska också säkerställa att den faktiska köparen har tagit del av informationen.

Ikraftträdande

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2019.

Betänkandets lagförslag

1 Lagtext

1.2 Förslag till fastighetsmäklarlag

Härigenom föreskrivs följande.

Lagens tillämpningsområde

1 § Denna lag innehåller bestämmelser om fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag samt om yrkesmässig förmedling av fastigheter, delar av fastigheter, bostadsrätter, byggnader på annans mark, tomträtter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter.

2 § I denna lag betyder

1. *fastighetsmäklare*: en fysisk person som bedriver yrkesmässig förmedling av fastigheter, delar av fastigheter, bostadsrätter, byggnader på annans mark, tomträtter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter,

2. *fastighetsmäklarföretag*: en juridisk person i vilken en fastighetsmäklare bedriver sådan verksamhet som avses i första punkten,

3. *förmedling*: en verksamhet som grundar sig på ett uppdragsavtal och som syftar till att anvisa en motpart med vilken uppdragsgivaren kan träffa avtal om överlåtelse eller upplåtelse,

4. *kvalificerat innehav*: ett direkt eller indirekt ägande i ett företag, om innehavet, beräknat på det sätt som anges i 1 kap. 5 a § lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse, representerar tio procent eller mer av kapitalet eller av samtliga röster eller annars möjliggör ett väsentligt inflytande över ledningen av företaget.

3 § Ett avtal enligt denna lag som ska skrivas under får undertecknas med en sådan avancerad elektronisk underskrift som avses i artikel 3 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014 av den 23 juli 2014 om elektronisk identifiering och betrodda tjänster för elektroniska transaktioner på den inre marknaden och om upphävande av direktiv 1999/93/EG, i den ursprungliga lydelsen.

4 § Vad som föreskrivs om fastigheter i denna lag tillämpas också på den övriga egendom som anges i 1 §.

Vid förmedling av arrenderätt eller hyresrätt tillämpas inte 27 §, 28 §, 33 § och 35 § första–fjärde styckena.

Vid förmedling av nyttjanderätt ska vad som föreskrivs om säljare avse den som överlåter eller upplåter nyttjanderätten och vad som föreskrivs om köpare avse motparten.

5 § Lagen tillämpas oavsett var fastigheten är belägen, om en väsentlig del av fastighetsmäklarens uppdrag utförs i Sverige. Detta gäller inte i den utsträckning något annat följer av Europaparlamentets och rådets förord-

Avtalsvillkor och lagens tvingande verkan

6 § Avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i denna lag är till nackdel för en konsument är utan verkan mot honom eller henne, om inte annat anges i lagen.

Med konsument avses en fysisk person som handlar huvudsakligen för ändamål som faller utanför näringsverksamhet.

Registrering av fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag

7 § Varje fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag ska vara registrerat hos Fastighetsmäklarinspektionen.

8 § Skyldigheten för fastighetsmäklare att vara registrerad enligt 7 § gäller inte advokater och inte heller vid förmedling av hyresrätter med en månadshyra som understiger 10 000 euro, om fastighetsmäklaren ägnar sig åt enbart

1. kommunal förmedling av hyresrätter,
2. kostnadsfri förmedling av hyresrätter till studerande,
3. förmedling av hyresrätter för fritidsändamål,
4. förmedling av hyresrätter till lokaler eller
5. förmedling av hyresrätter till rum där hyrestiden uppgår till högst två veckor.

9 § Skyldigheten för fastighetsmäklarföretag att vara registrerat enligt 7 § gäller inte advokatbolag eller fastighetsmäklarföretag i vilket fastighetsmäklare ägnar sig åt enbart sådan förmedling som enligt 8 § inte medför skyldighet för fastighetsmäklare att registrera sig.

Skyldigheten att vara registrerad gäller inte heller fastighetsmäklarföretag som är etablerade i en annan stat inom EES eller i Schweiz och som tillfälligt bedriver verksamhet i Sverige.

10 § Registrering för fastighetsmäklare enligt 7 § ska avse

1. fullständig registrering,
2. särskild registrering för hyresförmedlare, om det kan antas att fastighetsmäklaren ska förmedla hyresrätter med en månadshyra som uppgår till eller överstiger ett belopp motsvarande 10 000 euro, eller
3. registrering för hyresförmedlare, om fastighetsmäklaren bara ska förmedla hyresrätter med en månadshyra som understiger ett belopp motsvarande 10 000 euro.

11 § Registrering för fastighetsmäklarföretag enligt 7 § ska avse

1. fullständig registrering,
2. särskild registrering för hyresförmedlare, om det kan antas att fastighetsmäklare som är verksamma i företaget förmedlar hyresrätter med en månadshyra som uppgår till eller överstiger ett belopp motsvarande 10 000 euro, eller

3. registrering för hyresförmedlare, om de fastighetsmäklare som är verksamma i företaget enbart ska förmedla hyresrätter med en månadshyra som understiger ett belopp motsvarande 10 000 euro.

12 § Fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag ska betala ansökningsavgift och årlig avgift.

För sådan påminnelse som anges i 42 § andra stycket ska mäklaren respektive mäklarföretaget även betala påminnelseavgift.

13 § För att en fastighetsmäklare ska registreras krävs att mäklaren

1. inte är underårig, försatt i konkurs, underkastad näringsförbud eller har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken,
2. har försäkring för skadeståndsansvar enligt 37 §,
3. har tillfredsställande utbildning,
4. har för avsikt att vara yrkesverksam som fastighetsmäklare samt
5. är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare.

14 § För att ett fastighetsmäklarföretag ska registreras krävs att mäklar-företaget

1. inte är försatt i konkurs eller likvidation,
2. har försäkring för skadeståndsansvar enligt 37 §,
3. har för avsikt att vara yrkesverksam som fastighetsmäklar-företag samt
4. är redbart och i övrigt lämpat att utöva fastighetsmäklarverksamhet i.

15 § Ett mäklar-företag får inte registreras om någon som har ett kvalifi-cerat innehav av andelar i den juridiska personen eller ingår i styrelsen eller dess ledning i väsentlig utsträckning har åsidosatt skyldigheter i näringsverksamhet eller har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet.

16 § Bestämmelser om vissa skyldigheter för den som driver verksamhet som fastighetsmäklare eller fastighetsmäklar-företag med fullständig regi-strering eller särskild registrering för hyresförmedlare finns i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

God fastighetsmäklarsed

Fastighetsmäklarens allmänna omsorgsplikt

17 § Fastighetsmäklaren ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intres-sen.

Avtalet med uppdragsgivaren

18 § Uppdragsavtalet ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna. Fastighetsmäklaren får inte åberopa ett avtalsvillkor som inte har tagits in i uppdragsavtalet eller på annat sätt har avtalats skriftligen. Detta

gäller dock inte överenskommelser om ändring av egendomens pris och andra villkor för överlåtelsen eller upplåtelsen.

Om uppdraget är förenat med ensamrätt, får tiden för ensamrätten bestämmas till högst tre månader åt gången. En överenskommelse om förlängning av ensamrätten får träffas tidigast en månad innan ensamrätten ska upphöra att gälla.

Om mäklaren har sagt upp uppdragsavtalet muntligen, ska mäklaren snarast också skriftligen underrätta uppdragsgivaren om uppsägningen. Om uppdragsgivaren har sagt upp avtalet, ska mäklaren snarast skriftligen bekräfta uppsägningen.

Handpenning och deposition av mottagna tillgångar

19 § Handpenning som fastighetsmäklaren har tagit emot ska snarast överlämnas till säljaren, om inte annat har överenskommit genom ett depositionsavtal.

Pengar och andra tillgångar som mäklaren får hand om för någon annans räkning ska hållas skilda från egna tillgångar.

Ett depositionsavtal ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna.

Förbud mot viss förmedling och handel med fastigheter

20 § En fastighetsmäklare får inte i anslutning till sitt förmedlingsuppdrag köpa en fastighet som han eller hon har eller har haft i uppdrag att förmedla. Om fastighetsmäklaren bedriver verksamhet i ett fastighetsmäklar-företag gäller förbudet även för mäklar-företaget.

21 § En fastighetsmäklare får inte förmedla en fastighet till eller från

1. sin make eller sambo,
2. sitt syskon eller sin släkting i rätt upp- eller nedstigande led,
3. någon som mäklaren är besvägrad med i rätt upp- eller nedstigande led eller på sådant sätt att den ene är gift med den andres syskon,
4. en annan fastighetsmäklare om mäklarna bedriver verksamhet i samma mäklar-företag eller i olika mäklar-företag som har en nära anknytning, eller
5. någon annan sådan närstående som avses i 4 kap. 3 § konkurslagen (1987:672).

Om någon som är mäklaren närstående förvärvar en fastighet som mäklaren före förvärvet har haft i uppdrag att förmedla, ska mäklaren genast anmäla förvärvet till Fastighetsmäklarinspektionen.

22 § En fastighetsmäklare får inte bedriva handel med fastigheter.

Förbud mot förtroenderubbande verksamhet

23 § En fastighetsmäklare får inte ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom eller henne som mäklare.

Ett fastighetsmäklar-företag får inte ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för de mäklare som är verksamma i företaget.

Enbart det förhållandet att mäklaren eller mäklar-företaget får ersättning för en annan verksamhet än förmedling av fastigheter ska inte anses rubba förtroendet för mäklaren eller mäklar-företaget, under förutsättning att

ersättningen är endast obetydlig. Mäklaren ska tydligt upplysa tilltänkta säljare och köpare om verksamheten samt om den ersättning som mäklaren eller mäklarforetaget får för den. Upplysningen ska lämnas till uppdragsgivaren innan uppdragsavtalet ingås och i övrigt snarast.

Om ett kreditinstitut eller ett försäkringsforetag har ett kvalificerat innehav av andelar i ett mäklarforetag, ska mäklaren upplysa tilltänkta säljare och köpare om detta på det sätt som anges i tredje stycket.

Förbud mot att uppträda som ombud

24 § En fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarforetag får inte som ombud företräda en säljare gentemot en köpare eller en köpare gentemot en säljare. Mäklaren får dock åta sig begränsade uppgifter.

Rådgivnings- och upplysningsskyldighet

25 § Fastighetsmäklaren ska, i den utsträckning som god fastighetsmäklarsed kräver det, ge tilltänkta köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren ska i förväg upplysa tilltänkta köpare om hur säljaren avser att genomföra försäljningen.

Mäklaren ska verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för en köpare. Mäklaren ska skriftligen upplysa en köpare om det ansvar som denne har för att undersöka fastigheten och ska verka för att han eller hon före köpet gör eller låter göra en sådan undersökning.

Om mäklaren har iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka något om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare, ska mäklaren särskilt upplysa denne om detta.

Kontroll av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden

26 § Fastighetsmäklaren ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka in-teckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den. Mäklaren ska också kontrollera om fastigheten har del i en eller flera gemensamhetsanläggningar.

Avser förmedlingen en bostadsrätt, ska mäklaren kontrollera vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten och om den är pantsatt.

Objektsbeskrivning

27 § Fastighetsmäklaren ska upprätta en skriftlig beskrivning av fastigheten (objektsbeskrivning), om det kan antas att en tilltänkt köpare är konsument.

Objektsbeskrivningen ska innehålla uppgift om fastighetens beteckning, taxeringsvärde, areal och driftskostnader och om vilka in-teckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den, liksom uppgift om gemensamhetsanläggningar. Objektsbeskrivningen ska också innehålla uppgift om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt.

Avser förmedlingen en bostadsrätt, ska objektsbeskrivningen innehålla uppgift om bostadsrättsföreningens namn, pantsättning av bostadsrätten, andelstal och upplåten mark. Objektsbeskrivningen ska också innehålla

uppgift om lägenhetens nummer, storlek, årsavgift och beslutade ändringar av denna samt driftskostnader. Mäklaren ska erbjuda en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beräkning av boendekostnaderna.

28 § Fastighetsmäklaren ska hålla objektsbeskrivningen tillgänglig för en tilltänkt köpare som är konsument. Avser förmedlingen en bostadsrätt, ska detsamma gälla även den senast tillgängliga årsredovisningen för bostadsrättsföreningen och föreningens registrerade stadgar. Om det inte finns någon årsredovisning, ska föreningens ekonomiska plan hållas tillgänglig.

På begäran av en tilltänkt köpare som är konsument ska mäklaren genast och utan kostnad för mottagaren tillhandahålla de handlingar som avses i första stycket. Mäklaren ska säkerställa att en köpare som är konsument har tagit del av handlingarna innan försäljningen genomförs.

Upplysning om förfoganderätt

29 § Innan en fastighet överläts ska fastighetsmäklaren upplysa köparen om vem som har rätt att förfoga över fastigheten.

Förteckning över anbud och övrig dokumentation

30 § Fastighetsmäklaren ska föra anteckningar över förmedlingsuppdraget (journal). Mäklaren ska också upprätta en förteckning över de anbud som lämnas på fastigheten med angivande av anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkt för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet (budgivningslista).

Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts. Om ett överlåtelseavtal ingås, ska även den som köpt eller sålt fastigheten få dokumentationen när uppdraget slutförts.

31 § Om en mäklare bedriver verksamhet i ett mäklarföretag ska mäklaren förvara en kopia av journalen, budgivningslistan och, i förekommande fall, objektsbeskrivningen hos mäklarföretaget. Detsamma gäller handlingar som Fastighetsmäklarinspektionen får granska enligt 40 § andra stycket.

Medverkan i samband med överlåtelsen

32 § Fastighetsmäklaren ska verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, ska mäklaren hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen.

Upplysning om möjlig rätt till ersättning

33 § Upphör uppdragsavtalet utan att fastigheten överlåtits, ska fastighetsmäklaren upplysa säljaren om att en senare överlåtelse kan ge mäklaren rätt till ersättning.

Fastighetsmäklarföretagets ansvar

34 § Ett fastighetsmäklarföretag ska verka för att de fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i företaget uppfyller sina skyldigheter enligt 17–33 §§.

Fastighetsmäklarens ersättning

35 § Om inte annat har avtalats, ska fastighetsmäklarens ersättning beräknas efter viss procent på köpeskillingen (provision).

Mäklaren har rätt till provision endast om avtalet om överlåtelse har träffats genom mäklarens förmedling mellan uppdragsgivaren och någon som har anvisats av mäklaren.

Har mäklaren fått uppdraget med ensamrätt och träffas utan mäklarens förmedling avtal om överlåtelse inom den tid som ensamrätten gäller, har mäklaren rätt till provision som om avtalet förmedlats av honom eller henne.

Ska mäklaren ersättas i form av provision, har mäklaren rätt till ersättning för utlägg endast om en särskild överenskommelse har träffats om detta.

I 12 kap. 65 a § första stycket jordabalken finns bestämmelser om ersättning vid förmedling av hyreslägenheter för bostadsändamål.

36 § Fastighetsmäklarens ersättning kan sättas ned om mäklaren vid uppdragets utförande har åsidosatt sina skyldigheter mot köparen eller säljaren. Detta gäller dock inte om åsidosättandet är av ringa betydelse.

Skadestånd

37 § Om fastighetsmäklaren eller fastighetsmäklarföretaget uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina skyldigheter enligt 17–34 §§, ska mäklaren respektive mäklarföretaget ersätta den skada som till följd av detta drabbar köparen eller säljaren. Om det är skäligt, kan skadeståndet sättas ned eller helt falla bort.

Om mäklaren eller mäklarföretaget har betalat skadestånd till köparen på grund av skada som köparen har tillfogats genom att fastigheten avviker från vad köparen har haft anledning att räkna med, kan mäklaren respektive mäklarföretaget kräva tillbaka skadeståndet från säljaren i den mån också säljaren är ansvarig för skadan och det inte är oskäligt att säljaren i sista hand får bära detta ansvar ensam.

Underrättelse om skadeståndskrav

38 § En köpare eller säljare som vill kräva skadestånd enligt 37 § ska underrätta fastighetsmäklaren respektive fastighetsmäklarföretaget om detta inom skälig tid efter det att han eller hon insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet. Om köparen eller säljaren inte underrättar mäklaren respektive mäklarföretaget inom denna tid, faller rätten till skadestånd enligt denna lag bort.

Första stycket gäller inte om mäklaren eller mäklarföretaget har handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder.

Preskription

39 § I fråga om preskription tillämpas preskriptionslagen (1981:130).

Tillsyn

40 § Fastighetsmäklarinspektionen utövar tillsyn över de fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag som är registrerade enligt 7 §. Inspektionen ska se till att fastighetsmäklarna och fastighetsmäklarföretagen i sin verksamhet uppfyller sina skyldigheter enligt denna lag. Inspektionen ska inom sitt verksamhetsområde utöva tillsyn även enligt lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism och föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen.

En registrerad mäklare eller ett registrerat mäklarföretag är skyldigt att låta Fastighetsmäklarinspektionen granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt att lämna de uppgifter som begärs för tillsynen.

Fastighetsmäklarinspektionen får, när den anser att det är nödvändigt, genomföra en undersökning på plats hos en registrerad mäklare eller ett registrerat mäklarföretag.

Anmälningsskyldighet

41 § Ett fastighetsmäklarföretag ska snarast anmäla förändringar i sin ledningskrets till Fastighetsmäklarinspektionen. Om ett fastighetsmäklarföretag får kännedom om att förändringar har skett i den krets som har ett kvalificerat innehav i företaget, ska företaget snarast anmäla förändringen till Fastighetsmäklarinspektionen.

Ingripande

42 § Fastighetsmäklarinspektionen ska återkalla registreringen för den fastighetsmäklare eller det fastighetsmäklarföretag som

1. inte längre uppfyller kraven enligt 13 § respektive 14 och 15 §§,
2. inte betalar avgift som anges i 12 §,
3. handlar i strid mot sina skyldigheter enligt denna lag, eller
4. överträder en bestämmelse i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism eller föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen.

Återkallelse på grund av utebliven betalning av årlig avgift får ske först efter påminnelse.

Om det kan anses tillräckligt, får Fastighetsmäklarinspektionen i stället för att återkalla registreringen meddela varning eller erinran eller utfärda ett föreläggande att göra rättelse. Är förseelsen ringa, får inspektionen avstå från påföljd.

43 § Om registreringen ska återkallas på grund av en begäran om avregistrering från mäklaren eller mäklarföretaget eller på grund av någon sådan omständighet som avses i 42 § första stycket, får Fastighetsmäklarinspektionen, innan registreringen återkallas, först pröva om det finns skäl att ingripa mot mäklaren eller mäklarföretaget och, om det finns sådana skäl, besluta om ett ingripande.

44 § Fastighetsmäklarinspektionen eller, efter överklagande, domstol får besluta att en återkallelse av registrering ska gälla omedelbart.

45 § När Fastighetsmäklarinspektionen meddelat varning eller erinran för en överträdelse enligt 42 § första stycket 4, får inspektionen besluta att den som meddelats varningen eller erinran ska betala en sanktionsavgift.

46 § Om en person som är diskvalificerad enligt 15 § ingår i ett registrerat mäklarföretags styrelse eller ledning får Fastighetsmäklarinspektionen förelägga mäklarföretaget att göra rättelse och, om rättelse inte görs, återkalla registreringerna.

Fastighetsmäklarinspektionen får förelägga en person som omfattas av förbudet enligt 15 § att avyttra så stor del av andelarna att innehavet där efter inte är kvalificerat. Om innehavaren av andelarna är en juridisk person får föreläggandet avse skyldighet att byta ut diskvalificerade personer i dess ledning.

47 § Om ett registrerat fastighetsmäklarföretag begär en överträdelse enligt 42 § första stycket 4, får Fastighetsmäklarinspektionen även ingripa mot någon som ingår i mäklarföretagets styrelse, är dess verkställande direktör eller på motsvarande sätt företräder mäklarföretaget, eller är ersättare för någon av dem.

Ett ingripande får ske endast om överträdelsen är allvarlig, upprepad eller systematisk och personen i fråga uppsåtligt eller av grov oaktsamhet orsakat överträdelsen.

Ingripande sker genom

1. beslut om att personen i fråga under en viss tid, lägst tre år och högst tio år, inte får inneha en sådan befattning som avses i första stycket i ett registrerat fastighetsmäklarföretag, eller

2. beslut om sanktionsavgift.

48 § Vid ingripande på grund av en överträdelse enligt 42 § första stycket 4 eller 47 §§ ska Fastighetsmäklarinspektionen tillämpa 7 kap. 13 § lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Sanktionsavgift

49 § En sanktionsavgift ska uppgå till lägst 5 000 kronor och som högst fastställas till det högsta av

1. två gånger den vinst som gjorts till följd av regelöverträdelsen, om beloppet går att fastställa, eller

2. ett belopp i kronor motsvarande en miljon euro.

Avgiften tillfaller staten.

50 § När sanktionsavgiftens storlek ska fastställas ska Fastighetsmäklarinspektionen tillämpa 7 kap. 16 § lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

51 § Bestämmelserna i 7 kap. 21–23 §§ lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism gäller för sanktionsavgift enligt 45 §.

52 § Vid ingripande enligt 47 § tillämpas bestämmelserna i 7 kap. 17–23 §§ lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Prop. 2020/21:119
Bilaga 4

Oregistrerade mäklarföretag

53 § Fastighetsmäklarinspektionen får förelägga ett fastighetsmäklarföretag som bedriver verksamhet i strid mot vad som föreskrivs om registrering i 7, 9 och 11 §§ att registrera sig.

Om ett föreläggande enligt första stycket inte följs, får Fastighetsmäklarinspektionen förelägga mäklarföretaget att upphöra med verksamheten. Ett sådant föreläggande får förenas med vite.

Överklagande

54 § Fastighetsmäklarinspektionens beslut enligt denna lag får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

Straffansvar

55 § Den som uppsåtligen yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid mot vad som föreskrivs om registrering för mäklare i 7, 8 och 10 §§ döms till böter eller fängelse i högst sex månader.

Bemyndigande

56 § Regeringen får meddela föreskrifter om avgifter enligt denna lag.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2019.
 2. Genom lagen upphävs fastighetsmäklarlagen (2011:666).
 3. Ett fastighetsmäklarföretag som vid lagens ikraftträdande omfattas av krav på registrering enligt denna lag ska ansöka om registrering senast den 2 januari 2020. Har ansökan gjorts senast den dagen, får verksamheten drivas vidare i avvaktan på att beslutet i registreringsfrågan får laga kraft.
 4. Ett fastighetsmäklarföretag som vid lagens ikraftträdande omfattas av krav på registrering enligt denna lag får, om ansökan om registrering inte beviljas, under tre månader efter det att beslutet i registreringsfrågan vann laga kraft fortsätta bedriva verksamhet.
 5. Den som vid lagens ikraftträdande är skyldig att vara registrerad enligt 10 § första stycket 2 och som inte är registrerad som fastighetsmäklare med fullständig registrering enligt 10 § första stycket 1 ska ansöka om registrering enligt denna lag senast den 2 januari 2020. Har ansökan gjorts senast den dagen, får verksamheten drivas vidare i avvaktan på att beslutet i registreringsfrågan får laga kraft.
 6. Den som vid lagens ikraftträdande är skyldig att vara registrerad enligt 10 § första stycket 2 men saknar sådan utbildning som avses i 13 § första stycket 3 kan trots detta registreras enligt denna lag om han eller hon vid lagens ikraftträdande sedan minst ett år bedriver yrkesmässig förmedling av hyresrätter.

7. Den som vid lagens ikraftträdande omfattas av krav på registrering enligt 10 § första stycket 2 och som inte är registrerad som fastighetsmäklare med fullständig registrering enligt 10 § första stycket 1 får, om ansökan om registrering inte beviljas, under tre månader efter det att beslutet i registreringsfrågan vann laga kraft fullfölja de förmedlingsuppdrag som har lämnats före det att Fastighetsmäklarinspektionens beslut vann laga kraft.

8. Den upphävda lagen gäller fortfarande för uppdragsavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

1.2 Förslag till lag om ändring i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Prop. 2020/21:119
Bilaga 4

Härigenom föreskrivs att 1 kap. 2 § och 2 kap. 16 § lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism ska ha följande lydelse.

*Lydelse enligt prop. 2017/18:216 Föreslagen lydelse
och prop. 2017/18:220*

1 kap.

2 §¹

Denna lag gäller för fysiska och juridiska personer som driver

1. bank- eller finansieringsrörelse enligt lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse,

2. livförsäkringsrörelse,

3. värdepappersrörelse enligt 2 kap. 1 § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden,

4. verksamhet som kräver ansökan hos Finansinspektionen enligt lagen (1996:1006) om valutaväxling och annan finansiell verksamhet eller lagen (2004:299) om inlåningsverksamhet,

5. försäkringsdistribution enligt lagen (2018:000) om försäkringsdistribution, i fråga om sådan verksamhet rörande livförsäkring, bedriven av sådana försäkringsförmedlare som har tillstånd enligt 2 kap. 1 § den lagen eller bedriver verksamhet enligt 3 kap. 1 § andra stycket 2 eller 3 § den lagen,

6. verksamhet för utgivning av elektroniska pengar enligt lagen (2011:755) om elektroniska pengar,

7. fondverksamhet enligt lagen (2004:46) om värdepappersfonder,

8. verksamhet med att som betalningsinstitut tillhandahålla betaltjänster enligt lagen (2010:751) om betaltjänster,

9. verksamhet med att tillhandahålla betaltjänster enligt lagen om betaltjänster utan att vara betalningsinstitut, dock inte om verksamheten utslutande avser kontoinformationstjänster,

10. verksamhet som förvaltare av alternativa investeringsfonder enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder,

11. verksamhet med konsumentkrediter enligt lagen (2014:275) om viss verksamhet med konsumentkrediter,

12. verksamhet med bostadskrediter enligt lagen (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter,

13. verksamhet som fastighetsmäklare med fullständig registrering enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666),

13. verksamhet som fastighetsmäklare eller fastighetsmäklarföretag med fullständig registrering eller särskild registrering för hyresförmedlare enligt fastighetsmäklarlagen (2019:000),

¹ Senaste lydelse 2018:177

14. spelverksamhet som bedrivs med licens eller registrering enligt spel-
lagen (2018:000),

15. yrkesmässig handel med varor, om det kan antas att det i verksam-
heten eller en del av verksamheten genomförs eller kommer att genom-
föras transaktioner, enstaka eller sådana som kan antas ha samband, som
innebär att utbetalt eller mottaget belopp i kontanter uppgår till mot-
svarande 5 000 euro eller mer,

16. verksamhet enligt pantbankslagen (1995:1000),

17. verksamhet som auktoriserad eller godkänd revisor eller registrerat
revisionsbolag,

18. yrkesmässig verksamhet som avser bokföringstjänster eller revi-
sionstjänster som inte omfattas av 17,

19. yrkesmässig rådgivning avseende skatter och avgifter (skatteråd-
givare),

20. yrkesmässig verksamhet som advokat eller biträdande jurist på
advokatbyrå, till den del verksamheten avser tjänster som anges i 4 § första
stycket,

21. yrkesmässig verksamhet som annan oberoende jurist än som avses i
20, till den del verksamheten avser tjänster som anges i 4 § första stycket,
eller

22. yrkesmässig verksamhet till den del verksamheten avser tjänster som
anges i 4 § andra stycket och verksamhetsutövaren inte är en sådan person
som avses i 17–21.

Vissa speltjänster får undantas från tillämpning av lagen eller bestäm-
melser i den enligt föreskrifter som meddelas med stöd av 8 kap. 1 § 1.

2 kap.

16 §

Om en verksamhetsutövare som är en fysisk person driver sin verksamhet
som anställd hos en juridisk person, ska de krav som avses i 1, 2, 8–12, 14
och 15 §§ samt 6 kap. 1 och 2 §§ gälla den juridiska personen.

*När det gäller verksamhet som
avses i 1 kap. 2 § första stycket 13
ska skyldigheterna i 1, 2 och 8 §§
även gälla den fysiska personen.*

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2019.

Efter remiss har yttranden över betänkandet avgetts av Bjurfors Sverige AB, Bjurfors Näringsliv, Boverket, Datainspektionen (numera Integritetsmyndigheten), Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd, Fastighetsmäklarförbundet, Fastighetsmäklarinspektionen, Finansinspektionen, Förvaltningsrätten i Karlstad, Förvaltningsrätten i Stockholm, HSB Riksförbund, Högskolan i Gävle, Kammarrätten i Göteborg, Kommerskollegium, Konkurrensverket, Konsumentverket, Lantmäteriet, Länsstyrelsen i Stockholms län, Malmö universitet, Mäklarhuset, Mäklarsamfundet, Regelrådet, Revisorsinspektionen, Sparbankernas riksförbund, Svensk Fastighetsförmedling AB, Svensk Försäkring, Svenska Bankföreningen, Sveriges advokatsamfund, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO), Sveriges företagsmäklares riksförbund, Sveriges Konsumenter, Swedbank Fastighetsbyrå AB och Universitets- och högskolerådet.

Bostadsrätterna, Croisette, Fastighetsägarna Sverige, Relier och Svenskt Näringsliv har avstått från att yttra sig.

Lagrådsremissens lagförslag

1 Förslag till fastighetsmäklarlag

Härigenom föreskrivs¹ följande.

1 kap. Inledande bestämmelser

Lagens innehåll

1 § Denna lag innehåller bestämmelser om fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag.

Uttryck i lagen

2 § I denna lag avses med

1. *fastighetsmäklare*: en fysisk person som bedriver yrkesmässig förmedling av fastigheter, delar av fastigheter, bostadsrätter, byggnader på annans mark, tomträtter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter,

2. *fastighetsmäklarföretag*: en juridisk person i vilken en eller flera fastighetsmäklare bedriver sådan verksamhet som anges i 1,

3. *förmedling*: en verksamhet som grundar sig på ett uppdragsavtal och som syftar till att anvisa en motpart som uppdragsgivaren kan ingå avtal om överlåtelse eller upplåtelse med,

4. *konsument*: en fysisk person som handlar huvudsakligen för ändamål som faller utanför näringsverksamhet,

5. *kvalificerat innehav*: ett direkt eller indirekt ägande i ett fastighetsmäklarföretag, om innehavet, beräknat på det sätt som anges i 1 kap. 5 a § lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse, representerar tio procent eller mer av kapitalet eller av samtliga röster eller annars möjliggör ett väsentligt inflytande över ledningen av mäklarföretaget.

Till fastighetsmäklarföretagets ledning hör enligt denna lag fastighetsmäklarföretagets styrelse och verkställande direktör eller den som på motsvarande sätt företräder mäklarföretaget, och ersättare för någon av dem.

Lagens tillämpning på annan egendom än fastigheter och vid förmedling av nyttjanderätt

3 § Det som i lagen föreskrivs om fastigheter tillämpas också på annan egendom som anges i 2 § första stycket 1.

Vid förmedling av arrenderätt eller hyresrätt tillämpas inte 3 kap. 14–16 eller 21 §, 22 § första stycket eller 23 §.

¹ Jfr Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2015/849 av den 20 maj 2015 om åtgärder för att förhindra att det finansiella systemet används för penningtvätt eller finansiering av terrorism, om ändring av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 648/2012 och om upphävande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/60/EG och kommissionens direktiv 2006/70/EG, i lydelsen enligt Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2018/843.

Vid förmedling av nyttjanderätt ska det som föreskrivs om säljare tillämpas på den som överlåter eller upplåter nyttjanderätten och det som föreskrivs om köpare tillämpas på motparten.

Prop. 2020/21:119
Bilaga 6

Internationella situationer

4 § Bestämmelser om tillämplig lag i internationella situationer på privaträttens område finns i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 593/2008 av den 17 juni 2008 om tillämplig lag för avtalsförpliktelser (Rom I) och Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 864/2007 av den 11 juli 2007 om tillämplig lag för utomobligatoriska förpliktelser (Rom II). I internationella situationer som inte omfattas av någon av förordningarna är denna lag tillämplig om en väsentlig del av fastighetsmäklarens uppdrag utförs i Sverige.

Avtalsvillkor som avviker från lagen

5 § Avtalsvillkor som i jämförelse med denna lag är till nackdel för en konsument är utan verkan mot honom eller henne, om inte något annat föreskrivs i lagen.

Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

6 § Bestämmelser om vissa skyldigheter för fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag finns i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

2 kap. Registrering

Registreringsskyldighet

1 § Fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag ska vara registrerade hos Fastighetsmäklarinspektionen. Undantag från registreringsskyldigheten finns i 2 och 3 §§.

2 § Registreringsskyldigheten enligt 1 § gäller inte fastighetsmäklare som enbart bedriver förmedling av hyresrätter med en månadshyra som understiger ett belopp motsvarande 10 000 euro och det är fråga om

1. kommunal förmedling av hyresrätter,
2. kostnadsfri förmedling av hyresrätter till studerande,
3. förmedling av hyresrätter för fritidsändamål,
4. förmedling av hyresrätter till lokaler, eller
5. förmedling av hyresrätter till rum där hyrestiden uppgår till högst två veckor.

Skyldigheten gäller inte heller fastighetsmäklarföretag där inte någon fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i mäklarföretaget är registreringsskyldig. Inte heller advokater och advokatbolag är skyldiga att vara registrerade.

3 § Registreringsskyldigheten enligt 1 § gäller inte fastighetsmäklarföretag som är etablerade i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) och som tillfälligt bedriver verksamhet i Sverige.

4 § Bestämmelser om tillfällig yrkesutövning och erkännande av yrkeskvalifikationer som har förvärvats eller erkänts i en annan stat inom EES eller i Schweiz finns i lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer och i andra författningar.

Registreringskategorier

5 § Registrering av en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag sker i någon av följande kategorier:

1. registrering för hyresförmedling,
2. särskild registrering för hyresförmedling, eller
3. fullständig registrering.

6 § Registrering av en fastighetsmäklare i den kategori som anges i 5 § 1 ger mäklaren rätt att förmedla hyresrätter med en månadshyra som understiger ett belopp motsvarande 10 000 euro.

Registrering av en fastighetsmäklare i den kategori som anges i 5 § 2 ger mäklaren rätt att förmedla hyresrätter oavsett månadshyrans belopp.

Registrering av en fastighetsmäklare i den kategori som anges i 5 § 3 ger mäklaren rätt att förmedla all egendom som anges i 1 kap. 2 § första stycket 1.

7 § Registrering av ett fastighetsmäklarföretag i den kategori som anges i 5 § 1 ger mäklarföretaget rätt att bedriva fastighetsmäklarverksamhet som innebär att fastighetsmäklarna i företaget bedriver sådan verksamhet som anges i 6 § första stycket.

Registrering av ett fastighetsmäklarföretag i den kategori som anges i 5 § 2 ger mäklarföretaget rätt att bedriva fastighetsmäklarverksamhet som innebär att fastighetsmäklarna i företaget bedriver sådan verksamhet som anges i 6 § andra stycket.

Registrering av ett fastighetsmäklarföretag i den kategori som anges i 5 § 3 ger mäklarföretaget rätt att bedriva fastighetsmäklarverksamhet som innebär att fastighetsmäklarna i företaget bedriver sådan verksamhet som anges i 6 § tredje stycket.

Villkor för registrering

8 § Registrering av en fastighetsmäklare får endast ske om mäklaren

1. har betalat ansökningsavgift,
2. inte är underårig eller i konkurs och inte heller har näringsförbud eller förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken,
3. har försäkring för skadeståndsansvar enligt 3 kap. 25 §,
4. har tillfredsställande utbildning,
5. har för avsikt att vara verksam som fastighetsmäklare, och
6. är redbar och i övrigt lämplig att vara verksam som fastighetsmäklare.

9 § Registrering av ett fastighetsmäklarföretag får endast ske om

1. mäklarföretaget har betalat ansökningsavgift,
2. mäklarföretaget inte är i konkurs eller likvidation,
3. de som ingår i mäklarföretagets ledning och de som har ett kvalificerat innehav i mäklarföretaget varken har gjort sig skyldiga till allvarlig brottslighet eller i väsentlig utsträckning åsidosatt sina skyldigheter i näringsverksamhet, och
4. mäklarföretaget är redbart och i övrigt lämpat att bedriva fastighetsmäklarverksamhet.

Årlig avgift och påminnelseavgift

10 § Den som är registrerad ska betala en årlig avgift. Vid påminnelse när den årliga avgiften inte har betalats ska den registrerade betala påminnelseavgift.

3 kap. Fastighetsmäklarverksamheten

God fastighetsmäklarsed och fastighetsmäklarföretagets skyldigheter

Fastighetsmäklarens allmänna skyldigheter

1 § En fastighetsmäklare ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttaga god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklaren ska ta tillvara både säljarens och köparens intresse. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

I 3, 4 och 6–21 §§ finns ytterligare bestämmelser om god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarföretagets allmänna skyldigheter

2 § Ett fastighetsmäklarföretag ska verka för att fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i mäklarföretaget följer 1, 3, 4 och 6–21 §§.

Fastighetsmäklarföretaget får inte vara part i uppdragsavtal om förmedling av fastigheter.

I 6, 9 och 11 §§ finns ytterligare bestämmelser om fastighetsmäklarföretagets skyldigheter.

Avtalet med uppdragsgivaren

3 § Uppdragsavtalet ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna. Fastighetsmäklaren får inte åberopa ett avtalsvillkor som inte har tagits in i uppdragsavtalet eller på annat sätt har avtalats skriftligen. Detta gäller dock inte överenskommelser om ändring av fastighetens pris och andra villkor för överlåtelsen eller upplåtelsen.

Om uppdraget är förenat med ensamrätt, får tiden för ensamrätten bestämmas till högst tre månader åt gången. En överenskommelse om förlängning av ensamrätten får träffas tidigast en månad innan ensamrätten ska upphöra att gälla.

Om fastighetsmäklaren har frånträtt uppdragsavtalet muntligen, ska mäklaren snarast skriftligen underrätta uppdragsgivaren om frånträddandet.

Om uppdragsgivaren har frånträtt avtalet, ska mäklaren snarast skriftligen bekräfta frånträdandet.

Handpenning och deposition av mottagna tillgångar

4 § Om fastighetsmäklaren har tagit emot en handpenning, ska han eller hon snarast överlämna den till säljaren. Detta gäller dock inte om något annat har överenskommits i ett depositionsavtal.

Pengar och andra tillgångar som mäklaren får hand om för någon annans räkning ska hållas skilda från egna tillgångar.

Ett depositionsavtal ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna.

Elektronisk underskrift av uppdragsavtal och depositionsavtal

5 § Uppdragsavtalet och depositionsavtalet får undertecknas med en sådan avancerad elektronisk underskrift som avses i artikel 3 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014 av den 23 juli 2014 om elektronisk identifiering och betrodda tjänster för elektroniska transaktioner på den inre marknaden och om upphävande av direktiv 1999/93/EG, i den ursprungliga lydelsen.

Förbud mot köp i anslutning till förmedlingsuppdraget

6 § En fastighetsmäklare får inte köpa en fastighet i anslutning till ett uppdrag att förmedla den. Om fastighetsmäklaren bedriver verksamhet i ett fastighetsmäklarföretag, får inte heller mäklarföretaget köpa fastigheten i anslutning till förmedlingsuppdraget.

Förbud mot viss förmedling

7 § En fastighetsmäklare får inte förmedla en fastighet till eller från

1. sin make eller sambo,
2. sitt syskon eller sin släkting i rätt upp- eller nedstigande led,
3. någon som mäklaren är besvägrad med i rätt upp- eller nedstigande led eller på sådant sätt att den ena är gift med den andras syskon, eller
4. någon annan närstående som avses i 4 kap. 3 § konkurslagen (1987:672).

Fastighetsmäklaren får inte heller förmedla en fastighet till eller från en annan fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i samma fastighetsmäklarföretag eller i ett fastighetsmäklarföretag som har en nära anknytning till det förstnämnda fastighetsmäklarföretaget.

Om någon som fastighetsmäklaren enligt första eller andra stycket är förbjuden att förmedla till förvärvar en fastighet som fastighetsmäklaren före förvärvet har haft i uppdrag att förmedla, ska mäklaren genast anmäla förvärvet till Fastighetsmäklarinspektionen.

Förbud mot handel med fastigheter

8 § En fastighetsmäklare får inte bedriva handel med fastigheter.

Förbud mot förtroenderubbande verksamhet

9 § En fastighetsmäklare får inte ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom eller henne som mäklare. Ett fastighets-

mäklarföretag får inte ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för de fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i mäklarföretaget.

Enbart det förhållandet att fastighetsmäklaren eller fastighetsmäklar-företaget får ersättning för en annan verksamhet än förmedling av fastigheter ska inte anses rubba förtroendet för mäklaren respektive de mäklare som bedriver verksamhet i mäklarföretaget, under förutsättning att ersättningen är endast obetydlig.

Fastighetsmäklaren ska tydligt upplysa tilltänkta säljare och köpare om verksamheten och om den ersättning som mäklaren eller fastighetsmäklar-företaget får för den. Upplysningen ska lämnas till uppdragsgivaren innan uppdragsavtalet ingås och i övrigt snarast.

10 § Om ett kreditinstitut eller ett försäkringsföretag har ett kvalificerat innehav i det fastighetsmäklar-företag som fastighetsmäklaren bedriver verksamhet i, ska fastighetsmäklaren upplysa tilltänkta säljare och köpare om detta på det sätt som anges i 9 § tredje stycket.

Förbud mot att uppträda som ombud

11 § En fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklar-företag får inte som ombud företräda säljare gentemot köpare eller köpare gentemot säljare. Mäklaren får dock åta sig begränsade uppgifter.

Rådgivnings- och upplysningsskyldighet

12 § Fastighetsmäklaren ska, i den utsträckning som god fastighets-mäklarsed kräver det, ge tilltänkta köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren ska i förväg upplysa tilltänkta köpare om hur säljaren avser att genomföra försäljningen.

Fastighetsmäklaren ska verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för en köpare. Mäklaren ska skriftligen upplysa en köpare om det ansvar som köparen har för att undersöka fastigheten och ska verka för att han eller hon före köpet gör eller låter göra en sådan undersökning.

Om mäklaren har iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka något om fastighe-tens skick som kan antas ha betydelse för en köpare, ska mäklaren särskilt upplysa honom eller henne om detta.

Kontroll av förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden

13 § Fastighetsmäklaren ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den. Mäklaren ska också kontrollera om fastigheten har del i en eller flera gemensamhetsanläggningar.

Om det är fråga om en bostadsrätt, ska mäklaren i stället för det som föreskrivs i första stycket kontrollera vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten och om den är pantsatt.

Tillhandahållande av objektsbeskrivning och andra handlingar

14 § Fastighetsmäklaren ska tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beskrivning av fastigheten (objektsbeskrivning).

Objektsbeskrivningen ska innehålla uppgifter om

1. fastighetens beteckning, taxeringsvärde, areal och driftskostnader,
2. vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar fastigheten,
3. gemensamhetsanläggningar, och
4. byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt.

15 § Om förmedlingen avser en bostadsrätt, ska objektsbeskrivningen i stället för det som föreskrivs i 14 § andra stycket innehålla uppgifter om

1. bostadsrättsföreningens namn,
2. pantsättning av bostadsrätten,
3. andelstal,
4. upplåten mark,
5. lägenhetens nummer, storlek och årsavgift och beslutade ändringar av årsavgiften, och
6. driftskostnader.

Fastighetsmäklaren ska även tillhandahålla den senast tillgängliga årsredovisningen för bostadsrättsföreningen och föreningens registrerade stadgar. Om det inte finns någon årsredovisning, ska mäklaren i stället tillhandahålla föreningens ekonomiska plan.

16 § Fastighetsmäklaren ska erbjuda en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beräkning av boendekostnaderna.

Upplysning om förfoganderätt

17 § Innan en fastighet överläts ska fastighetsmäklaren upplysa köparen om vem som har rätt att förfoga över fastigheten.

Journal och budgivningslista

18 § Fastighetsmäklaren ska föra anteckningar över förmedlingsuppdraget (journal). Mäklaren ska också upprätta en förteckning över de anbud som lämnas på fastigheten med angivande av anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkt för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet (budgivningslista).

Fastighetsmäklaren ska överlämna journalen och budgivningslistan till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts. Om ett överlåtelseavtal ingås, ska även den som köpt eller sålt fastigheten få journalen och budgivningslistan när uppdraget slutförts.

Förvaring av handlingar som hör till verksamheten

19 § Om en fastighetsmäklare bedriver verksamhet i ett fastighetsmäklar-företag, ska mäklaren hos mäklarföretaget förvara kopior av de handlingar som hör till verksamheten.

Medverkan i samband med överlåtelsen

20 § Fastighetsmäklaren ska verka för att köparen och säljaren kommer överens i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Mäklaren ska hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen, om inte annat har avtalats.

Upplysning om möjlig rätt till ersättning

21 § Om uppdragsavtalet upphör utan att fastigheten överlåtits, ska fastighetsmäklaren upplysa uppdragsgivaren om att en senare överlåtelse kan ge mäklaren rätt till ersättning.

Fastighetsmäklarens ersättning

22 § Fastighetsmäklarens ersättning beräknas efter viss procent på köpeskillingen (provision), om inte annat har avtalats.

I 12 kap. 65 a § första stycket jordabalken finns bestämmelser om ersättning vid förmedling av hyreslägenheter för bostadsändamål.

23 § Fastighetsmäklaren har rätt till provision endast om avtalet om överlåtelse har träffats genom mäklarens förmedling mellan uppdragsgivaren och någon som har anvisats av mäklaren.

Har fastighetsmäklaren fått uppdraget med ensamrätt och ingås utan mäklarens förmedling avtal om överlåtelse inom den tid som ensamrätten gäller, har mäklaren rätt till provision som om avtalet förmedlats av honom eller henne.

Ska fastighetsmäklaren ersättas i form av provision, har mäklaren rätt till ersättning för utlägg endast om en särskild överenskommelse har träffats om detta.

24 § Fastighetsmäklarens ersättning kan sättas ned om mäklaren vid uppdragets utförande har åsidosatt sina skyldigheter mot köparen eller säljaren. Detta gäller dock inte om åsidosättandet är av ringa betydelse.

Skadestånd

25 § Om fastighetsmäklaren uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina skyldigheter enligt 1, 3, 4 eller 6–21 §, ska mäklaren ersätta den skada som till följd av detta drabbar köparen eller säljaren. Om det är skäligt, kan skadeståndet sättas ned eller helt falla bort.

Om fastighetsmäklaren har betalat skadestånd till köparen på grund av skada som köparen har tillfogats genom att fastigheten avviker från vad köparen har haft anledning att räkna med, kan mäklaren kräva tillbaka skadeståndet från säljaren i den utsträckning också säljaren är ansvarig för skadan och det inte är oskäligt att säljaren i sista hand får bära detta ansvar ensam.

26 § En köpare eller säljare som vill kräva skadestånd enligt 25 § ska underrätta fastighetsmäklaren om detta inom skälig tid efter det att han eller hon insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet. Om köparen eller säljaren inte underrättar mäklaren inom denna tid, faller rätten till skadestånd enligt denna lag bort.

Preskription

27 § I fråga om preskription tillämpas preskriptionslagen (1981:130).

4 kap. Tillsyn och straffansvar

Tillsynens omfattning

1 § Fastighetsmäklarinspektionen har tillsyn över de fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag som är registrerade enligt 2 kap. Genom tillsynen kontrolleras att den verksamhet som kräver registrering bedrivs enligt denna lag samt lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism och föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen.

Uppgiftsskyldighet och platsundersökning

2 § Fastighetsmäklarinspektionen får förelägga en registrerad fastighetsmäklare eller ett registrerat fastighetsmäklarföretag att lämna de upplysningar och ge tillgång till de handlingar som behövs för tillsynen.

Fastighetsmäklarinspektionen får, när den anser att det är nödvändigt, genomföra en undersökning på plats hos en registrerad fastighetsmäklare eller ett registrerat fastighetsmäklarföretag.

Anmälningsskyldighet

3 § Om det har gjorts en ändring i ledningen i ett registrerat fastighetsmäklarföretag, ska mäklarföretaget snarast anmäla ändringen till Fastighetsmäklarinspektionen.

Om ett registrerat fastighetsmäklarföretag får kännedom om att en ändring har gjorts i den krets som har ett kvalificerat innehav i mäklarföretaget, ska mäklarföretaget snarast anmäla ändringen till Fastighetsmäklarinspektionen.

Disciplinpåföljder och andra åtgärder

4 § Fastighetsmäklarinspektionen ska återkalla registreringen för en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag som

1. inte längre uppfyller villkoren för registrering i 2 kap. 8 § 2–6 respektive 9 § 2 eller 4,
2. trots påminnelse inte betalar årlig avgift,
3. handlar i strid mot sina skyldigheter enligt denna lag, eller
4. överträder en bestämmelse i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism eller föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen.

Om det kan anses tillräckligt, får Fastighetsmäklarinspektionen i stället för att återkalla registreringen ge en varning eller erinran eller, vid en överträdelse enligt första stycket 4, utfärda ett föreläggande att göra rättelse. Om förseelsen är ringa, får inspektionen avstå från att ge en påföljd.

5 § Om ett fastighetsmäklarföretag inte längre uppfyller villkoret för registrering i 2 kap. 9 § 3 på grund av att en person som ingår i mäklarföretagets ledning har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet eller i väsentlig utsträckning åsidosatt sina skyldigheter i näringsverksamhet, får Fastighetsmäklarinspektionen förelägga mäklarföretaget att göra rättelse.

Om fastighetsmäklarföretaget inte längre uppfyller villkoret på grund av att någon som har ett kvalificerat innehav i mäklarföretaget har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet eller i väsentlig utsträckning åsidosatt sina skyldigheter i näringsverksamhet, får Fastighetsmäklarinspektionen förelägga innehavaren att avyttra så stor del av andelarna i företaget att innehavet därefter inte är kvalificerat.

Om ett föreläggande enligt första eller andra stycket inte följs, får Fastighetsmäklarinspektionen återkalla registreringen för fastighetsmäklarföretaget.

Sanktionsavgift och sanktionsföreläggande vid överträdelse av penningtvättsreglerna

Beslut om sanktionsavgift

6 § Om Fastighetsmäklarinspektionen ger en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag en varning eller erinran för en överträdelse enligt 4 § första stycket 4, får inspektionen besluta att fastighetsmäklaren eller fastighetsmäklarföretaget även ska betala en sanktionsavgift.

Sanktionsföreläggande

7 § Om ett registrerat fastighetsmäklarföretag överträder en bestämmelse i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism eller föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen, får Fastighetsmäklarinspektionen besluta om sanktionsföreläggande mot en person som ingår i mäklarföretagets ledning.

Ingripande enligt första stycket får bara beslutas om överträdelsen är allvarlig, upprepad eller systematisk och personen i fråga uppsåtligt eller av grov oaktsamhet har orsakat överträdelsen.

Ingripandet ska avse

1. att personen i fråga inte får inneha en sådan befattning som avses i första stycket i ett registrerat fastighetsmäklarföretag under lägst tre år och högst tio år, eller
2. sanktionsavgift.

Omständigheter som ska beaktas vid beslut om sanktionsavgift och sanktionsföreläggande

8 § Vid tillämpningen av 6 och 7 §§ ska hänsyn tas till hur allvarlig överträdelsen är och hur länge den har pågått. Särskild hänsyn ska tas till skador som har uppstått och graden av ansvar.

Det ska betraktas som försvårande om fastighetsmäklaren eller fastighetsmäklarföretaget tidigare har begått en överträdelse eller om personen i mäklarföretagets ledning tidigare har orsakat en sådan överträdelse.

Det ska betraktas som förmildrande om

1. fastighetsmäklaren, fastighetsmäklarfirmen eller personen i fastighetsmäklarfirmens ledning i väsentlig utsträckning genom ett aktivt samarbete har underlättat utredningen, och

2. mäklaren eller mäklarfirmen snabbt upphört med överträdelsen eller personen i mäklarfirmens ledning snabbt verkat för att överträdelsen ska upphöra, sedan den anmälts till eller påtalats av Fastighetsmäklarinspektionen.

Sanktionsavgiftens storlek

9 § En sanktionsavgift enligt 6 eller 7 § tillfaller staten. Den ska som högst fastställas till det högsta av

1. två gånger den vinst som gjorts till följd av överträdelsen, om beloppet går att fastställa, eller

2. ett belopp i kronor motsvarande en miljon euro.

Vid bestämmande av sanktionsavgiftens storlek ska särskild hänsyn tas till sådana omständigheter som anges i 8 §, samt till den berördes finansiella ställning och, om det går att fastställa, den vinst som gjorts till följd av överträdelsen.

En sanktionsavgift enligt 6 § får inte bestämmas till ett lägre belopp än 5 000 kronor.

Förfarandet vid sanktionsföreläggande

10 § Ett sanktionsföreläggande enligt 7 § innebär att personen föreläggs att inom viss tid godkänna en sanktion som är bestämd till tid eller belopp.

När föreläggandet har godkänts, gäller det som ett domstolsavgörande som har fått laga kraft. Ett godkännande som görs efter den tid som angetts i föreläggandet är utan verkan.

11 § Ett sanktionsföreläggande ska innehålla uppgifter om

1. den person som föreläggandet avser,

2. överträdelsen och de omständigheter som behövs för att känneteckna den,

3. de bestämmelser som är tillämpliga på överträdelsen, och

4. den sanktion som föreläggs personen.

Föreläggandet ska också innehålla en upplysning om att en ansökan om sanktion kan komma att ges in till domstol, om föreläggandet inte godkänns inom den tid som anges i föreläggandet.

12 § Om ett sanktionsföreläggande inte har godkänts inom angiven tid, får Fastighetsmäklarinspektionen ansöka till Förvaltningsrätten i Karlstad om att en sanktion ska beslutas. Vid domstolens prövning av ansökan tillämpas det som föreskrivs i 7–9 §§ om sanktionsföreläggande.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

13 § En sanktion enligt 12 § får endast beslutas om sanktionsföreläggandet har delgetts den som sanktionen riktas mot inom två år från den tidpunkt då överträdelsen inträffade.

14 § I fråga om verkställighet av sanktionsavgift tillämpas 7 kap. 21–23 §§ lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Ingripande mot oregistrerade fastighetsmäklarföretag

15 § Fastighetsmäklarinspektionen får förelägga ett fastighetsmäklarföretag som är skyldigt att vara registrerat enligt 2 kap., men inte är det, att ansöka om registrering.

Om ett föreläggande enligt första stycket inte följs, får Fastighetsmäklarinspektionen förelägga fastighetsmäklarföretaget att upphöra med den registreringspliktiga verksamheten. Ett sådant föreläggande får förenas med vite.

Om det är osäkert ifall ett företag är skyldigt att vara registrerat, får Fastighetsmäklarinspektionen förelägga företaget att lämna de upplysningar och ge tillgång till de handlingar som inspektionen behöver för att bedöma om så är fallet.

Vissa bestämmelser om beslut

16 § Innan Fastighetsmäklarinspektionen på grund av en inträffad omständighet beslutar att återkalla registreringen för en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag enligt 4 § första stycket eller 5 § tredje stycket, får inspektionen besluta om disciplinpåföljd enligt 4 §, sanktionsavgift enligt 6 § eller sanktionsföreläggande enligt 7 § på grund av en annan omständighet.

Innan Fastighetsmäklarinspektionen beslutar att avregistrera en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag med anledning av en ansökan från mäklaren eller mäklarföretaget, får inspektionen besluta om motsvarande ingripanden som anges i första stycket.

17 § Fastighetsmäklarinspektionen, eller efter överklagande domstol, får bestämma att ett beslut om återkallelse enligt 4 § första stycket eller 5 § tredje stycket eller om föreläggande enligt 15 § andra stycket ska gälla omedelbart.

Straffansvar

18 § Den som yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid mot det som föreskrivs i 2 kap. om fastighetsmäklares skyldighet att vara registrerad döms till böter eller fängelse i högst sex månader.

5 kap. Överklagande och bemyndiganden

Överklagande av Fastighetsmäklarinspektionens beslut

1 § Fastighetsmäklarinspektionens beslut enligt denna lag får överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Inspektionens beslut om sanktionsföreläggande enligt 4 kap. 7 § får dock inte överklagas.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

Bemyndiganden

2 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om

1. sådan försäkring för skadeståndsansvar som avses i 2 kap. 8 § 3, och
2. vilka krav som ska gälla i fråga om utbildning enligt 2 kap. 8 § 4.

3 § Regeringen får meddela föreskrifter om avgifter enligt denna lag.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2021.

2. Genom lagen upphävs fastighetsmäklarlagen (2011:666).

3. Registrering som har skett enligt den upphävda lagen gäller fortfarande. En fastighetsmäklare med registrering för hyresförmedlare enligt den upphävda lagen har dock inte rätt att bedriva annan verksamhet än vad en fastighetsmäklare med registrering för hyresförmedling har rätt till.

4. Ett fastighetsmäklarföretag, som vid lagens ikraftträdande bedriver verksamhet som omfattas av kravet på registrering enligt lagen och som senast den 1 januari 2022 ansöker om registrering, får fortsätta att bedriva verksamheten utan att vara registrerat till dess att beslutet i registreringsfrågan har fått laga kraft.

5. En fastighetsmäklare, som vid lagens ikraftträdande – i enlighet med den upphävda lagens krav – bedriver verksamhet som enligt den nya lagen kräver registrering i kategorin särskild registrering för hyresförmedling och som senast den 1 januari 2022 ansöker om sådan registrering eller om fullständig registrering, får fortsätta att bedriva verksamheten till dess att beslutet i registreringsfrågan har fått laga kraft.

6. En fastighetsmäklare, som vid lagens ikraftträdande bedriver verksamhet som enligt lagen kräver registrering i kategorin särskild registrering för hyresförmedling, får registreras i den kategorin utan att uppfylla kravet på utbildning i 2 kap. 8 § 4 och de föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, om han eller hon vid lagens ikraftträdande sedan minst ett år bedriver och har haft rätt att bedriva yrkesmässig förmedling av hyresrätter.

7. Den upphävda lagen gäller fortfarande i fråga om uppdragsavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

8. Den upphävda lagen gäller fortfarande för överträdelser som har inträffat före ikraftträdandet.

2 Förslag till lag om ändring i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Prop. 2020/21:119
Bilaga 6

Härigenom föreskrivs¹ att 1 kap. 2 § och 2 kap. 16 § lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.

2 §²

Denna lag gäller för fysiska och juridiska personer som driver

1. bank- eller finansieringsrörelse enligt lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse,

2. livförsäkringsrörelse, dock inte

a) sådan som drivs av försäkringsföreningar som har beviljats undantag enligt 1 kap. 19 d § försäkringsrörelselagen (2010:2043), eller

b) tjänstepensionsverksamhet enligt lagen (2019:742) om tjänstepensionsföretag,

3. värdepappersrörelse enligt 2 kap. 1 § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden,

4. verksamhet som kräver ansökan hos Finansinspektionen enligt lagen (1996:1006) om valutaväxling och annan finansiell verksamhet,

5. försäkringsdistribution enligt lagen (2018:1219) om försäkringsdistribution, i fråga om sådan verksamhet rörande livförsäkring, bedriven av sådana försäkringsförmedlare som har tillstånd enligt 2 kap. 1 § den lagen eller bedriver verksamhet enligt 3 kap. 1 § andra stycket 2 eller 3 § den lagen,

6. verksamhet för utgivning av elektroniska pengar enligt lagen (2011:755) om elektroniska pengar,

7. fondverksamhet enligt lagen (2004:46) om värdepappersfonder,

8. verksamhet med att som betalningsinstitut tillhandahålla betaltjänster enligt lagen (2010:751) om betaltjänster,

9. verksamhet med att tillhandahålla betaltjänster enligt lagen om betaltjänster utan att vara betalningsinstitut, dock inte om verksamheten utslutande avser kontoinformationstjänster,

10. verksamhet som förvaltare av alternativa investeringsfonder enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder,

11. verksamhet med konsumentkrediter enligt lagen (2014:275) om viss verksamhet med konsumentkrediter,

12. verksamhet med bostadskrediter enligt lagen (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter,

¹ Jfr Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2015/849 av den 20 maj 2015 om åtgärder för att förhindra att det finansiella systemet används för penningtvätt eller finansiering av terrorism, om ändring av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 648/2012 och om upphävande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/60/EG och kommissionens direktiv 2006/70/EG, i lydelsen enligt Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2018/843.

² Senaste lydelse 2020:1039.

13. verksamhet som fastighetsmäklare med fullständig registrering enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666),
13. verksamhet som fastighetsmäklare *eller fastighetsmäklarföretag med särskild registrering för hyresförmedling eller fullständig registrering enligt fastighetsmäklarlagen (2021:000)*,
14. spelverksamhet som bedrivs med licens eller registrering enligt spelagen (2018:1138),
15. yrkesmässig handel med varor, om det kan antas att det i verksamheten eller i en del av verksamheten genomförs eller kommer att genomföras transaktioner, enstaka eller sådana som kan antas ha samband, som innebär att ett utbetalt eller mottaget belopp i kontanter uppgår till motsvarande 5 000 euro eller mer,
16. verksamhet enligt pantbankslagen (1995:1000),
17. verksamhet som auktoriserad eller godkänd revisor eller registrerat revisionsbolag,
18. yrkesmässig verksamhet som avser bokföringstjänster eller revisionsstjänster som inte omfattas av 17,
19. yrkesmässig rådgivning avseende skatter och avgifter (skatterådgivare),
20. verksamhet som advokat eller advokatbolag, till den del verksamheten avser tjänster som anges i 4 § första stycket,
21. yrkesmässig verksamhet som annan oberoende jurist än den som avses i 20, till den del verksamheten avser tjänster som anges i 4 § första stycket,
22. yrkesmässig verksamhet till den del verksamheten avser tjänster som anges i 4 § andra stycket och verksamhetsutövaren inte är en sådan person som avses i 17–21, eller
23. yrkesmässig verksamhet som avser förmedling, förvaring eller handel med konstverk, om det kan antas att det i verksamheten eller i en del av verksamheten genomförs eller kommer att genomföras transaktioner, enstaka eller sådana som kan antas ha samband, som innebär att ett utbetalt eller mottaget belopp uppgår till motsvarande 10 000 euro eller mer.
- Vissa speltjänster får undantas från tillämpning av lagen eller bestämmelser i den enligt föreskrifter som meddelas med stöd av 8 kap. 1 § 1.

2 kap.

16 §

Om en verksamhetsutövare som är en fysisk person driver sin verksamhet som anställd hos en juridisk person, ska de krav som avses i 1, 2, 8–12, 14 och 15 §§ samt 6 kap. 1 och 2 §§ gälla den juridiska personen.

När det gäller verksamhet som avses i 1 kap. 2 § första stycket 13 ska skyldigheterna i 1, 2 och 8 §§ även gälla den fysiska personen.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2021.

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 2021-02-16

Närvarande: F.d. justitieråden Karin Almgren och Stefan Lindskog samt justitierådet Petter Asp

En ny fastighetsmäklarlag – förstärkt tillsyn över fastighetsmäklarbranschen

Enligt en lagrådsremiss den 4 februari 2021 har regeringen (Justitiedepartementet) beslutat inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. fastighetsmäklarlag,
2. lag om ändring i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Förslagen har inför Lagrådet föredragits av kanslirådet Johan Klefbäck. Förslagen föranleder följande yttrande.

Förslaget till fastighetsmäklarlag

3 kap. 7 §

Paragrafens två första stycken innehåller förbud för fastighetsmäklare att förmedla en fastighet i vissa fall.

Av paragrafens andra stycke följer att om två fastighetsmäklarföretag har en nära anknytning till varandra, så får inte en fastighetsmäklare i det ena företaget förmedla en fastighet till eller från en fastighetsmäklare i det andra företaget. Stycket omfattar inte den situationen att två fastighetsmäklare har en nära anknytning till varandra, eftersom ett fastighetsmäklarföretag enligt definitionen i 1 kap. 2 § första stycket 2 är en juridisk person.

I paragrafens första stycke föreskrivs att en fastighetsmäklare inte får förmedla en fastighet till eller från vissa närstående. Såsom närstående anges först vissa släkterelationer, varefter det i punkt 4 hänvisas till 4 kap. 3 § konkurslagen (1987:672). Men med den konkursrättsliga närståendedefinitionen, som tar sikte på fall där det kan finnas ett ekonomiskt intresse att gynna någon annan, skulle inte en fastighetsmäklare vara förhindrad att förmedla en fastighet till eller från en sådan fastighetsmäklare som han eller hon är i kontorsgemenskap med. Inte ens om fastighetsmäklarna drev verksamheten gemensamt i ett enkelt bolag skulle det finnas något hinder mot att fastighetsmäklarna förmedlade fastigheter till eller från varandra.

Lagrådet föreslår därför att det i paragrafen föreskrivs att en fastighetsmäklare inte får förmedla en fastighet till eller från en fastighetsmäklare som han eller hon har en nära anknytning till.

Det kan lämpligen ske genom ett tillägg i paragrafens första stycke punkt 4. Men eftersom den punkten i förhållande till paragrafens andra stycke då får karaktär av generalklausul, bör det första och det andra stycket byta plats. Med det skulle paragrafen få följande lydelse.

7 § En fastighetsmäklare får inte förmedla en fastighet till eller från en annan fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i samma fastighetsmäklarföretag eller i ett fastighetsmäklarföretag som har en nära anknytning till det förstnämnda fastighetsmäklarföretaget.

Fastighetsmäklaren får inte heller förmedla en fastighet till eller från

1. sin make eller sambo,
2. sitt syskon eller sin släkting i rätt upp- eller nedstigande led,
3. någon som mäklaren är besvägrad med i rätt upp- eller nedstigande led eller på sådant sätt att den ena är gift med den andras syskon, eller
4. den som är närstående enligt 4 kap. 3 § konkurslagen (1987:672) eller som fastighetsmäklaren på något annat sätt har en nära anknytning till.

Om någon som fastighetsmäklaren enligt första eller andra stycket är förbjuden att förmedla till förvärvar en fastighet som fastighetsmäklaren före förvärvet har haft i uppdrag att förmedla, ska mäklaren genast anmäla förvärvet till Fastighetsmäklarinspektionen.

3 kap. 9 §

Paragrafen innehåller ett förbud mot att bedriva förtroenderubbande verksamhet. I andra stycket anges vilken betydelse som ska tillmätas ersättningen vid bedömningen av om förtroenderubbande verksamhet har förekommit. Det är i och för sig motiverat att i lag ge vissa riktlinjer för den bedömningen. Det är också klart att ersättningen då kan ha betydelse. Men det har även verksamhetens art och omfattning (jfr 25 § första stycket 1 revisorslagen [2001:883]). Vid en bedömning av det ifrågavarande slaget kan även andra omständigheter böra beaktas. Lagen bör inte skrivas så att den kan ge intrycket av att sådana omständigheter saknar betydelse. Vad bedömningen ska gå ut på är ju ytterst ifall det rör sig om en verksamhet som kan ge anledning till antagande att mäklaren vid utförandet av ett mäklaruppdrag kan ta ovidkommande hänsyn. Till detta ska läggas att paragrafen i sin nuvarande utformning ger intryck av att en verksamhet alltid är förtroendeskadlig om mäklaren får en ersättning som inte är obetydlig.

Lagrådet föreslår därför att det i andra stycket föreskrivs att verksamhetens art och omfattning, ersättningens storlek och omständigheterna i övrigt ska beaktas vid bedömningen av om förtroenderubbande verksamhet har förekommit. Det föranleder vissa följdändringar i tredje stycket.

När det gäller första stycket föreslår Lagrådet av främst språkliga skäl och efter förebild av bl.a. 25 § första stycket 1 revisorslagen att skrivningen ”som är ägnad att rubba förtroendet” ändras till ”som kan rubba förtroendet”. Med det skulle paragrafen få följande lydelse.

9 § En fastighetsmäklare får inte ägna sig åt verksamhet som kan rubba förtroendet för honom eller henne som mäklare. Ett fastighetsmäklarföretag får inte ägna sig åt verksamhet som kan rubba förtroendet för de fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i mäklarföretaget.

Vid bedömningen av om en verksamhet är förtroenderubbande ska beaktas verksamhetens art och omfattning, ersättningens storlek och omständigheterna i övrigt.

Fastighetsmäklaren ska tydligt upplysa tilltänkta säljare och köpare om verksamheten och de omständigheter som kan vara av betydelse för om den är förtroenderubbande. Upplysningen ska lämnas till uppdragsgivaren innan uppdragsavtalet ingås och i övrigt snarast.

4 kap. 7 §

Av paragrafen följer att Fastighetsmäklarinspektionen kan ingripa mot en person som ingår i ledningen för ett fastighetsmäklarföretag genom att besluta om sanktionsföreläggande, som kan avse ett förbud mot att inneha

viss befattning under viss tid eller en sanktionsavgift. Sanktionsföreläggande är emellertid i annan lagstiftning närmast ett processuellt institut varigenom olika sanktioner som kan beslutas enligt andra (materiella) regler kan föreläggas någon för godkännande. I lagstiftningen skiljs alltså mellan de materiella sanktionsreglerna och den processuella formen för att påföra sanktionerna i fråga. I sammanhanget kan t.ex. jämföras med reglerna i 7 kap. 11 § andra stycket och 12 § (materiella regler om sanktioner) respektive 17 § (ett beslut om ingripande sker genom sanktionsföreläggande) i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism samt med reglerna i 32 j § respektive 32 l § i revisorslagen (2001:883). (Se även bl.a. lagen [2004:297] om bank- och finansieringsrörelse och lagen [2019:1215] med kompletterande bestämmelser till EU:s förordning om värdepapperisering.)

Ytterst torde regleringssättet gå tillbaka på reglerna om strafföreläggande inom straffprocessrätten och där finns förstås en tydlig åtskillnad mellan de materiella reglerna som anger under vilka förutsättningar bl.a. straff och påföljder kan beslutas å den ena sidan och de processuella formerna för att påföra straff och andra påföljder å den andra.

Den praktiska betydelsen av det i lagrådsremissen valda regleringssättet torde i och för sig vara begränsad (så länge det inte finns något annat sätt att påföra sanktionen), men även med den utgångspunkten saknas skäl att i just denna lagstiftning bygga upp regelverket på ett avvikande sätt.

Lagrådet föreslår mot denna bakgrund att 4 kap. 7 § justeras med 12 § i lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism eller 32 j § i revisorslagen som förebild samt att 4 kap. 10 § tillförs ett nytt första stycke av innebörd att ett beslut enligt 7 § ska tas upp av Fastighetsmäklarinspektionen genom sanktionsföreläggande (jfr 7 kap. 17 § respektive 32 l § i nyss nämnda lagar).

4 kap. 13 §

Paragrafen innebär att en domstol (jfr hänvisningen till 12 §) inte får besluta om en sanktion om inte sanktionsföreläggande har delgetts den som sanktionen riktats mot inom två år från den tidpunkt då överträdelsen inträffade. Såvitt kan förstås innebära den emellertid inget hinder mot att Fastighetsmäklarinspektionen utfärdar ett sanktionsföreläggande efter denna tidpunkt. Om ett sådant föreläggande godkänns gäller det som ett laga-kraftvunnet domstolsavgörande. En sådan ordning är inte rimlig. Preskriptionsregleringen bör omfatta också förfarandet hos Fastighetsmäklarinspektionen. Lagrådet förordar därför att bestämmelsen omarbetas så att det tydligt framgår att den omfattar också det förfarandet.

4 kap. 15 §

Paragrafen reglerar Fastighetsmäklarinspektionens möjligheter att ingripa mot ett fastighetsmäklarföretag som åsidosätter sin skyldighet att vara registrerat. Lagrådet föreslår att det klargörs att ett föreläggande mot ett sådant företag inte bara kan gå ut på att företaget ska ansöka om registrering eller, när det är påkallat, upphöra med verksamheten, utan också på att företaget inom den tid som Fastighetsmäklarinspektionen föreskriver kan välja mellan att ansöka om registrering eller att upphöra med verksamheten.

Prop. 2020/21:119 *Övrigt lagförslag*

Bilaga 7

Lagrådet lämnar förslaget utan erinran.

Justitiedepartementet

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 11 mars 2021

Närvarande: statsminister Löfven, ordförande, och statsråden Bolund, Baylan, Hultqvist, Damberg, Shekarabi, Ygeman, Linde, Ekström, Eneroth, Dahlgren, Nilsson, Ernkrans, Lindhagen, Lind, Hallberg, Nordmark, Micko, Olsson Fridh

Föredragande: statsrådet Damberg

Regeringen beslutar proposition 2020/21:119 En ny fastighetsmäklarlag
– förstärkt tillsyn över fastighetsmäklarbranschen