

# Övervakarspecifik riskbedömning - sammmandrag

## **FÖRHINDRANDE AV PENNINGTVÄTT OCH FINANSIERING AV TERRORISM INOM FASTIGHETSMÄKLARSEKTORN**

Dnr: 2021/6258

Datum: 7.7.2021

PB 1060, AX-22111 Mariehamn

[registrator@regeringen.ax](mailto:registrator@regeringen.ax)

+358 18 25 000

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

## Innehållsförteckning

1 Lagstiftningen .....	1
2 Penningtvätt och finansiering av terrorism .....	2
3 Överstatlig riskbedömning .....	2
4 Nationell riskbedömning .....	2
5 Fastighetsmäklarrörelser och fastighetsöverlåtelser på Åland .....	3
5.1 Fastighetsmäklarrörelser .....	3
5.2 Fastighetsöverlåtelser .....	4
6 Riskbedömning i landskapet .....	4
6.1 Hot och sårbarheter .....	4
6.2 Risknivå .....	6
6.3 Förebyggande åtgärder .....	7

## 1 Lagstiftningen

Syftet med lagen om förhindrande av penningtvätt och av finansiering av terrorism (FFS 444/2017) (penningtvättslagen) är enligt dess 1 § att förhindra penningtvätt och finansiering av terrorism, att främja avslöjande och utredning av sådan verksamhet och att effektivisera spårning och återtagande av brottsvinningen.

Ålands landskapsregering ska utöva tillsyn av efterföljandet av penningtvättslagen när det gäller sådana fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter som avses i landskapslagen (2019:68) om fastighetsmäklarverksamhet. Detta stadgas i 1 § 2 mom. i republikens presidents förordning om skötseln på Åland av vissa uppgifter enligt lagen om förhindrande av penningtvätt och av finansiering av terrorism (FFS 500/2018).

Enligt 2 kap. 2 § penningtvättslagen ska tillsynsmyndigheten (landskapsregeringen) göra en bedömning av riskerna för att penningtvätt och finansiering av terrorism bedrivs genom de fastighetsmäklarrörelser som omfattas av tillsynen (övervakarspecifik riskbedömning). Landskapsregeringen ska när riskbedömningen görs beakta kommissionens riskbedömning, den nationella riskbedömningen och de specifika risker som finns inom den övervakade sektorn. Landskapsregeringen ska regelbundet uppdatera den övervakarspecifika riskbedömningen samt offentliggöra ett sammandrag av den. I detta sammandrag behandlas de faktorer

som det är skäl att förmedlingsrörelser beaktar vid bedömningen av riskerna för penningtvätt och finansiering av terrorism i samband med den egna verksamheten.

## 2 Penningtvätt och finansiering av terrorism

Med penningtvätt avses sådan verksamhet enligt 32 kap. 6 § i strafflagen (FFS 39/1889) som innebär att medel med ett brottsligt eller olagligt ursprung överförs via lagliga betalningssystem i syfte att dölja eller maskera medlens faktiska natur, ursprung eller ägare. Penningtvätt förutsätter ett förbrott som ger ekonomisk vinning.

Med finansiering av terrorism avses anskaffning eller insamling av medel med legalt eller illegalt ursprung för användning i terroristiskt syfte eller med vetskap om att medlen ska användas i terroristiskt syfte. Finansiering av terrorism definieras i 34 a kap. 5 § i strafflagen. Definitionen omfattar finansiering av terrorism eller av förberedelse till terrorism samt annat finansiellt stöd till terrorism eller terroristgrupp och att främja terrorism.

## 3 Överstatlig riskbedömning

Europeiska kommissionens överstatliga riskbedömning ska tas i beaktande i landskapsregeringens riskbedömning. EU:s senaste överstatliga riskbedömning, den andra i ordningen, är från 2019 (SWD/2019/650 final). I riskbedömningen definieras bland annat vilka varor och tjänster som kan göra det möjligt att begå penningtvätt och finansiera terrorism. Enligt kommissionens rapport utgörs de generella riskerna exempelvis av anonymitet vid finansiella transaktioner, kontanttransaktioner, identifiering av huvudmannaskap, samarbete mellan finansunderrättelseenheter och tillsynsmyndigheter, förfalskningar, bristande samarbete mellan övervakade och tillsynsmyndigheter samt risker som uppkommer av ny finansteknik (t.ex. kryptovalutor och motsvarande).

## 4 Nationell riskbedömning

Enligt 2 kap. 1 § penningtvättslagen ansvarar finansministeriet och inrikesministeriet för den nationella bedömningen av riskerna för penningtvätt och finansiering av terrorism. Den senaste nationella riskbedömningen är från 2021 (Finansministeriets publikationer 2021:18). När det specifikt gäller risker för penningtvätt inom fastighetsförmedlingssektorn anses den totala nationella risknivån<sup>1</sup> vara 2 (måttligt betydelsefull) för fastighetsförmedlare och 1 (något betydelsefull) för förmedlare av hyreslägenheter och hyreslokaler. Risker bedöms något lägre på Åland, bland annat med beaktande av jordförvärvslagstiftningen.

---

<sup>1</sup> Skalan ska tillämpas på följande sätt: 1 = något betydelsefull risk, 2 = måttligt betydelsefull risk, 3 = betydelsefull risk och 4 = mycket betydelsefull risk.

Exempel på risker för penningtvätt inom fastighetsmäklarsektorn:

- Aktörerna inom sektorn förlitar sig alltför mycket på kreditinstitutets kundkontroll, kundövervakning, kontroll av pengarnas ursprung och identifiering av kunderna eller de verkliga förmånstagarna.
- En risk för sektorn är också oviljan att anmäla kunder för penningtvätt eller att närmare utreda eventuella tvivelaktiga transaktioner i rädsla för att förlora kunder.
- Användningen av kundmedelskonton ses som en måttlig risk. Det finns en risk att man genom att överföra pengar via dessa konton försöker maskera ursprunget av pengar som härrör från brottslig verksamhet.
- Förmedlare inom sektorn kan utnyttjas för att uppdraget ska se trovärdigt ut. Köp- eller säljuppdraget kan basera sig på ett arrangemang vars enda syfte är att pengarna överförs via en väl ansedd förmedlare.
- Anlitandet av bulvaner vid fastighetsinköp beskrivs också som en risk.

När det specifikt gäller risker för finansiering av terrorism anses den totala nationella risknivån vara 2 (måttligt betydelsefull) för fastighetsförmedlare och 1 (något betydelsefull) för förmedlare av hyreslägenheter och hyreslokaler.

Exempel på risker för finansiering av terrorism inom fastighetsmäklarsektorn:

- Anlitandet av bulvaner anses utgöra en måttlig risk. Även om risken existerar anses det förmildrande att investeringar i fastigheter eller bostadsaktier är en betydligt mer komplicerad metod än andra former av finansiering av terrorism.
- Köp och uthyrning av fastighet för att sedan styra hyresintäkterna till att finansiera terrorism. Genom att köpa en fastighet kan finansierer av terrorism sträva efter att hitta en tillfällig placering för pengarna. När sedan fastigheten säljs kan de frigöra medel för terrorfinansiering efter behov. Hyresintäkter i sin tur garanterar en relativt jämn avkastning som kan styras vidare till stöd för terroristverksamhet.

## 5 Fastighetsmäklarrörelser och fastighetsöverlåtelser på Åland

### 5.1 Fastighetsmäklarrörelser

Enligt 4 § landskapslagen (2019:68) om fastighetsmäklarverksamhet får nämnda verksamhet endast utövas av fastighetsmäklarrörelser som har förts in i landskapsregeringens register. För närvarande finns det 11 registrerade fastighetsmäklarrörelser i landskapet.

## 5.2 Fastighetsöverlåtelse

ÅSUB redovisar årligen statistik över fastighetsöverlåtelse på Åland. År 2020 gjordes 854 fastighetsöverlåtelse i landskapet till ett sammanlagt värde av 59,4 miljoner euro. Värdet för de sålda bostadsfastigheterna uppgick till 47,3 miljoner, fritidstomterna 7,3 miljoner, jord- och skogsbruksområden 2,8 miljoner och övriga 2 miljoner euro. Årligen sker omkring 700–800 fastighetsöverlåtelse på Åland, nivåerna för 2020 var därför historiskt höga. Antalet överlåtelse av fritidsfastigheter (250) var också det högsta hittills sedan den årliga statistiken började sammanställas 2002.<sup>2</sup> På planerade områden var medelarealen för de sålda bostadstomterna 1 300 m<sup>2</sup> medan medelarealen i glesbygd var 5 900 m<sup>2</sup>. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset för obebyggda tomter var 11,50 euro. På detaljplanerade områden var medelpriset 29 euro och i glesbygd 8 euro. Den genomsnittliga köpesumman uppgick 2020 till 182 000 euro. Genomsnittspriset var 226 000 euro för hus på planerade områden och 146 000 euro i glesbygd.<sup>3</sup> Medelmånadshyran var i april 2020 10,66 euro per kvadratmeter på Åland.<sup>4</sup>

Tabell 1: Fastighetsöverlåtelse 2020.

Användningsändamål	Överlåtelse, antal	Köpesumma, milj. euro
<b>Totalt</b>	<b>854</b>	<b>59,4</b>
Område för bostadshus	378	47,3
Område för fritidsbebyggelse	255	7,3
Jord- och skogsbruksområde	129	2,8
Övrigt	92	2,0

Källa: ÅSUB, Fastighetsöverlåtelse 2020.

## 6 Riskbedömning i landskapet

### 6.1 Hot och sårbarheter

- Kunskapen om förhindrande av penningtvätt och finansiering av terrorism är fortsättningsvis på en grundläggande nivå i landskapet
  - Landskapsregeringen har begränsade resurser för att arbeta med frågorna (en deltidstjänst om 50 % av heltid).

<sup>2</sup> Statistiken inkluderar samtliga överlåtelse, inklusive gåvor och köp mellan släktingar osv.

<sup>3</sup> ÅSUB, Fastighetsöverlåtelse 2020. <https://www.asub.ax/sv/statistik/fastighetsoverlatelser-2020>

<sup>4</sup> ÅSUB, Hyresstatistik 2020. <https://www.asub.ax/sv/statistik/hyresstatistik-2020>

- De nationella arbetsgrupperna inom området verkar på finska.
- Fastighetsmäklarrörelserna har upprättat relativt grundläggande riskbedömningar och anordnar i många fall ingen särskild utbildning för sina anställda inom området, utan delger endast de anställda landskapsregeringens anvisningar och information.
- *Ovilja att anmäla kunder för penningtvätt eller att närmare utreda eventuella tvivelaktiga transaktioner i rädsla för att förlora kunder*
  - De senaste åren har ett flertal nya fastighetsmäklarrörelser etablerat sig i landskapet. Om konkurrensen mellan aktörerna på marknaden är för stor kan det leda till en förhöjd risk att en mäklare inte anmäler sina kunder. Hittills har ingen åländsk förmedlingsrörelse anmält kunder för penningtvätt eller finansiering av terrorism, vilket både kan tyda på en ovilja att anmäla kunder eller att penningtvätt och finansiering av terrorism i samband med fastighetsöverlåtelser på Åland är mycket ovanligt.
- *Användandet av bulvaner eller mellanhänder*
  - Även om bulvaner antas vara vanligare förekommande i syfte att kringgå jordförvärvslagstiftningen än i penningtvättssyfte eller i syfte att finansiera terrorism finns det en generell risk att det i ett antal fastighetsaffärer i landskapet är dolt vem som är den verkliga köparen. Köparen kan även utnyttja mellanhänders rykte och tillförlitlighet.
- *Närheten till storstadsområden*
  - Ålands insulära läge, jordförvärvslagstiftningen och till viss del även näringsrättslagstiftningen motverkar attraktiviteten för penningtvätt och finansiering av terrorism i landskapet eftersom det inte är möjligt för vem som helst att köpa vilka fastigheter som helst. Åland befinner sig likväl geografiskt mellan Stockholm och Åbo vilket potentiellt sett kan innebära en förhöjd risk för att aktörer i landskapet kan utnyttjas i penningtvättssyfte eller i syfte att finansiera terrorism.
- *Aktörer inom sektorn förlitar sig för mycket på kreditinstitutens kundkontroll*
  - I den nationella riskbedömningen beskrivs att fastighetshetsmäklarrörelser nationellt sett har en tendens att förlita sig för mycket på kreditinstitutets kundkontroll. I flera av fastighetsmäklarrörelserna i landskapets egna riskbedömningar lyfts fram att kreditinstitutens kundkontroll är tillräcklig. Det kan innebära en sårbarhet att mäklarna inte i tillräckligt hög grad värderar sitt eget ansvar rörande förhindrande av penningtvätt och finansiering av terrorism.
- *Användning av kundmedelskonton*

- Användningen av kundmedelskonton har i internationella och nationella sammanhang lyfts fram som en risk för penningtvätt och finansiering av terrorism. Det finns en risk att man genom att överföra pengar via dessa konton försöker maskera ursprunget av pengar som härrör från brottslig verksamhet. Mottagaren känner inte alltid till det exakta ursprunget för tillgångarna som överförs till kundmedelskontot och övervakning av tillgångar som flyttas via klientmedelskonton är utmanande. Det finns skäl för fastighetsmäklarrörelser att vara särskilt uppmärksamma på tillgångar som flyttas vidare från kundmedelskonton. Särskilt riskfyllda är återbetalningar i anknytning till återgångna affärstransaktioner och överbetalningar.
- *Korta kundrelationer*
  - Överlag har rörelser som har stamkunder bättre förutsättningar att följa med kunders verksamhet på lång sikt och lägga märke till suspekta avvikelser i deras verksamhet. Inom fastighetsmäklarsektorn är stamkunder ovanliga. Eftersom det oftast handlar om tillfälliga och enskilda transaktioner är det svårt att följa med kundernas verksamhet på lång sikt, vilket gör dessa transaktioner lockande ur penningtvättssynpunkt. Majoriteten av transaktionerna inom fastighetsmäklarbranschen är å andra sidan mycket likartade, d.v.s. det vanliga är att en person köper ett hem för eget bruk med hjälp av ett lån, vilket borde göra det lättare för förmedlingsrörelser att upptäcka avvikande och misstänkta situationer. Ytterligare reduceras risken genom att Åland är relativt litet med endast 30 000 invånare vilket gör att kunderna i många sammanhang redan är kända för fastighetsmäklarna.
- *Transaktionernas värde kan vara omfattande*
  - Fastighetsaffärer berör vanligtvis stora belopp vilket ökar risken för att den här typen av affärer är föremål för penningtvätt och/eller finansiering av terrorism.

## 6.2 Risknivå

I den nationella riskbedömningen anses risken för penningtvätt och finansiering av terrorism inom fastighetsförmedlingssektorn vara 2 på den fyrgradiga skalan och 1 inom hyresförmedlingssektorn. Risken på Åland anses vara något lägre. Fastighetsmäklarrörelserna har i sina egna riskbedömningar ansett att risken för penningtvätt och finansiering av terrorism på Åland är låg. Ingenting tyder i det här skedet på att finansministeriet eller fastighetsmäklarrörelserna skulle ha missbedömt risken. Landskapsregeringen bedömer följaktligen att risken för penningtvätt och finansiering av terrorism inom fastighetsförmedlingsbranschen och hyresförmedlingsbranschen på Åland i nuläget är 1 (något betydelsefull).

### 6.3 Förebyggande åtgärder

Landskapsregeringen har det senaste året aktivt arbetat med att utveckla sitt arbete för att förhindra penningtvätt och finansiering av terrorism. Under året har bland annat upprättats en anvisning för förhindrande av penningtvätt och finansiering av terrorism, en instruktion för hur fastighetsmäklarrörelserna ska upprätta sina egna riskbedömningar, en blankett för årlig uppföljning av fastighetsmäklarrörelsernas verksamhet och en ny övervakarspecifik riskbedömning. Informationen på landskapsregeringens hemsidor om arbetet med att förhindra penningtvätt och finansiering av terrorism har också uppdaterats kontinuerligt. Syftet med utvecklingsarbetet är att fastighetsmäklarrörelserna ska ha bättre förutsättningar för att förebygga penningtvätt och finansiering av terrorism inom den egna verksamheten.

Landskapsregeringens tillsyn är riskbaserad. Genom en aktiv generell övervakning av fastighetsmarknaden på Åland i och med jordförvärvslagstiftningen följer landskapsregeringen dagligen med var det kan finnas risker för oegentligheter på marknaden. Detta i kombination med ökad kontroll och medvetenhet över fastighetsmäklarrörelsernas verksamhet och arbete med att förhindra penningtvätt och finansiering av terrorism gör det möjligt för landskapsregeringen att rikta in behovet där det är som störst. Exempelvis kan svaga processer för förhindrande av penningtvätt i kombination med ett stort antal internationella kunder hos en fastighetsmäklarrörelse innebära ett behov av en mer aktiv tillsyn.