Finansdepartementet

Diarienummer: Fi2026/01654
fi.remissvar@regeringskansliet.se
johanna.ring@regeringskansliet.se
camilla.landberg@regeringskansliet.se.

Stockholm den 29 oktober 2026

**Remissyttrande av promemorian EU:s penningtvättspaket**

## Bakgrund

Fastighetsmäklarförbundet (FMF) är en bransch- och medlemsorganisation för fastighetsmäklare. Förbundet är en politiskt obunden organisation som tillsammans med Mäklarsamfundet representerar Sveriges fastighetsmäklare och medlemsföretag. FMF erbjuder sina medlemmar juridisk rådgivning samt praktiskt stöd i form av utbildning och vägledning. Strävan i FMFs arbete utgår från att ständigt verka för en mer hållbar och långsiktig bransch, att förbättra skyddet för fastighetsmäklarnas yrkesroll samt främja tryggare bostadsaffärer för konsumenterna.

## Inledning

Fastighetsmäklarförbundet (FMF) lämnar följande synpunkter på promemorian *EU:s penningtvättspaket*. Yttrandet är huvudsakligen inriktat på de avsnitt som FMF enligt remissmissivet särskilt har ombetts att kommentera samt på frågor av särskild betydelse för fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag..

FMF välkomnar målet om ett mer enhetligt och effektivt regelverk mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Fastighetsmäklarbranschen omfattas redan av långtgående krav och har under senare år byggt upp gemensamma arbetssätt, utbildningar, systemstöd och complianceprocesser. Den nya regleringen bör därför genomföras så att befintliga fungerande strukturer kan användas och vidareutvecklas.

Fastighetsmäklarförbundet FMF
7A Posthuset
Vasagatan 28
111 20 Stockholm

e-post kansli@fmf.se

Telefon 08-82 14 30

FMF bidrar också aktivt till att stärka medlemmarnas arbete mot penningtvätt genom utbildningar, dokumentstöd och juridisk rådgivning. Stödet omfattar både förebyggande frågor och konkreta situationer i mäklarnas vardag, bland annat bedömningar av om ett uppdrag kan fortsätta eller bör frånträdas. FMF:s erfarenhet är att tydliga krav, praktiskt användbara verktyg och tillgång till relevant kompetens är viktiga förutsättningar för att reglerna ska kunna omsättas i praktiken.

Samtidigt innebär förslagen ett mer detaljerat regelverk, starkare tillsynsverktyg och betydande krav på teknisk och praktisk anpassning. För att regleringen ska bli effektiv och rättssäker krävs tydliga föreskrifter, tidig samverkan med branschen och systemleverantörerna samt praktisk vägledning innan reglerna börjar tillämpas och blir föremål för sanktioner.

**FMFs sammanfattande ståndpunkter**

| Fråga | FMF:s hållning | Huvudskäl |
|---|---|---|
| **Tillämpningsområde** | **Tillstyrks i huvudsak** | **FMF tillstyrker i huvudsak att den svenska omfattningen behålls och föreslår att ytterligare nationella krav motiveras genom en dokumenterad risk- och konsekvensanalys.** |
| **Tillsyn och ansvarsfördelning** | **FMF föreslår att nuvarande ordning utreds** | **FMF föreslår att regeringen utreder en bredare nationell funktion för penningtvättsarbetet inom fastighetsområdet, där FMI bidrar med verksamhetsspecifik kompetens, men där ansvaret för metodutveckling, informationssamordning och operativt stöd inte vilar på FMI ensamt.** |
| **Föreskrifter och praktisk vägledning** | **FMF föreslår tydligare föreskrifter och praktisk vägledning** | **FMF föreslår att ansvariga myndigheter ger tydliga föreskrifter, praktisk vägledning och stöd inför tillsyn. Kraven bör stödja enhetliga och riskbaserade bedömningar i mäklarföretagens verksamhet.** |
| **Nationell samverkan** | **FMF föreslår återkommande nationell samverkan** | **FMF föreslår att berörda myndigheter, branschorganisationer, verksamhetsutövare och leverantörer deltar i samverkan om metod- och systemutveckling. Kvalitetskraven på externa AML-tjänster bör också tydliggöras.** |
| **Sanktionssystem** | **Avstyrks delvis** | **FMF föreslår att sanktionsavgifter bedöms individuellt och proportionerligt och att beräkningsgrunderna är förutsebara.** |

Fastighetsmäklarförbundet FMF
7A Posthuset
Vasagatan 28
111 20 Stockholm
e-post kansli@fmf.se
Telefon 08-82 14 30

| Fråga | FMF:s hållning | Huvudskäl |
|---|---|---|
| **Dispositionsförbud** | **FMF föreslår kompletterande skyddsregler** | **FMF föreslår tydliga besked om förbudens omfattning, tidsgränser, kommunikation, mäklarens handlingsutrymme och ansvar för följdskador.** |
| **Verkliga huvudmän** | **Tillstyrks med villkor** | **FMF föreslår digital rapportering och en tydlig ansvarsfördelning mellan mäklaren, den registreringsskyldige och Bolagsverket.** |
| **Avgifter** | **FMF föreslår en kostnads- och konsekvensanalys** | **FMF föreslår att nya eller höjda tillsynsavgifter föregås av en samlad konsekvensanalys och är kostnadsmotiverade, transparenta och proportionerliga, särskilt för enmans- och småföretag.** |
| **Ikraftträdande** | **FMF föreslår en tydlig genomförandeplan** | **FMF föreslår att slutliga föreskrifter, systemkrav och vägledning lämnas i god tid för att företag och leverantörer ska hinna anpassa sig.** |

## 1 Tillämpningsområdet för fastighetsmäklarbranschen

Promemorian utgår från att mäklare och mäklarföretag med fullständig registrering eller särskild registrering för hyresförmedling även fortsättningsvis ska omfattas av penningtvättsregleringen. Förslaget kan därmed innebära att reglerna gäller även vid hyresförmedling där månadshyran understiger 10 000 euro. Mäklare och mäklarföretag som enbart har vanlig registrering för hyresförmedling omfattas däremot inte.

FMF motsätter sig inte principiellt att det nuvarande svenska tillämpningsområdet behålls. FMF föreslår att nationella regler som går längre än EU-förordningen föregås av en dokumenterad bedömning av de konkreta risker som ska hanteras, regleringens nödvändighet och proportionalitet samt dess administrativa, ekonomiska och konkurrensmässiga konsekvenser för mäklare och mäklarföretag.

Det behöver särskilt klargöras i vilken utsträckning reglerna gäller för värderingsuppdrag, skrivuppdrag, förmedling av kommersiella fastigheter och lokaler, nyproduktion, uthyrning och andra uppdrag som helt eller delvis ligger utanför traditionell bostadsförmedling.

Särskilt inom dessa områden saknas i dag praktisk vägledning om hur penningtvättsregelverket ska tillämpas. Verksamhetsutövarna förväntas trots detta kunna identifiera risker, utforma rutiner och fullgöra sina skyldigheter korrekt och enhetligt. Kraven bör därför inte bli föremål för tillsyn och sanktioner innan det finns tydlig, sektorsanpassad och praktiskt användbar vägledning.

**2 Tillsyn och ansvarsfördelning**

FMF anser att det bör övervägas om penningtvättstillsynen och det operativa stödet till fastighetsmäklarbranschen kan organiseras i en bredare nationell funktion än genom FMI ensamt.

Penningtvätt i bostadsaffärer berör flera myndigheters ansvarsområden. FMI ansvarar för tillsynen över fastighetsmäklarbranschen, medan Finanspolisen, Ekobrottsmyndigheten, Skatteverket, Bolagsverket och andra myndigheter förfogar över information och kompetens som är central för att identifiera penningtvätt, ekonomisk brottslighet, felaktiga ägarförhållanden och avvikande transaktionsmönster. Ingen enskild myndighet har ensam tillgång till hela bilden.

Den nuvarande ordningen innebär samtidigt att fastighetsmäklaren förväntas identifiera och i vissa fall avbryta en misstänkt affär utan tillgång till samma information som de brottsbekämpande myndigheterna. Uppgiften försvåras av att bostadsaffärer ofta genomförs under stor tidspress och att mäklaren endast har insyn i vissa delar av parternas ekonomiska förhållanden och betalningsflöden. Det ställer höga krav på tydlig vägledning, snabb tillgång till myndighetsstöd och fungerande informationsutbyte.

FMF föreslår därför att regeringen utreder en permanent nationell funktion för penningtvättsarbetet inom fastighetsområdet. Funktionen bör samla FMI:s branschkunskap med de brottsbekämpande och informationsförvaltande myndigheternas kompetens och uppgifter. Den bör bland annat ansvara för gemensamma riskindikatorer, praktisk vägledning, tekniska rapporteringslösningar, återkoppling om aktuella tillvägagångssätt och samordning av tillsyn och brottsbekämpning.

Den nationella funktionen bör stärka företagens möjligheter att fullgöra sina skyldigheter genom gemensam metodik, praktisk vägledning, tekniska lösningar och bättre myndighetssamverkan. FMI bör ingå i funktionen och bidra med verksamhetsspecifik kompetens, men ansvaret för metodutveckling, informationssamordning och operativt stöd till branschen bör inte vila på FMI ensamt.

Promemorians modell för advokatsektorn visar att den verksamhetsnära tillsynen, den övergripande kontrollen och besluten om ingripanden inte nödvändigtvis måste ligga hos samma aktör. Advokatsamfundet föreslås även fortsättningsvis utöva den direkta tillsynen, medan Länsstyrelsen i Stockholms län ska övervaka tillsynen och besluta i vissa mer ingripande ärenden.

FMF är medvetet om att advokatsektorn har en särskild ställning och att modellen därför inte kan överföras direkt. Den visar ändå att en funktionellt uppdelad tillsyn är möjlig. Även för fastighetsmäklarbranschen bör det därför övervägas om FMI ska ansvara för den verksamhetsspecifika tillsynen, medan en central nationell funktion ansvarar för gemensam metodik, riskklassificering, myndighetssamverkan, tekniska lösningar och praktisk vägledning.

Det nya regelverket ger samtidigt tillsynsmyndigheterna fler och mer ingripande befogenheter, bland annat att begära uppgifter, genomföra undersökningar och förelägga verksamhetsutövare att vidta rättelse. Detta förstärker behovet av en tydlig ansvarsfördelning. FMF föreslår att regleringen tydligt anger vilken myndighet som ansvarar för olika åtgärder, hur myndigheterna ska samordna sina beslut och vilka kriterier som ska ligga till grund för ingripanden. FMF bedömer att befogenheterna behöver tillämpas enhetligt, förutsebart och proportionerligt.

**Föreskrifter och praktisk vägledning**

FMF vill särskilt framhålla att FMI:s stöd till branschen i dag inte är tillräckligt konkret eller heltäckande. Företag och mäklare får ofta försöka förstå myndighetens krav genom enskilda tillsynsbeslut i efterhand. Det är inte en lämplig ordning när överträdelser kan leda till varning, höga sanktionsavgifter eller återkallelse av registrering.

FMF bedömer att otydliga eller allmänt hållna krav riskerar att leda till att verksamhetsutövarna lägger oproportionerligt stor vikt vid att dokumentera att varje moment har genomförts. Dokumentationen behöver stödja en faktisk riskanalys av kunden, affären och omständigheterna i det enskilda fallet. FMF föreslår därför att föreskrifter och vägledning konkretiserar vad som förväntas av riskanalysen och hur dokumentationen kan anpassas efter den identifierade risken.

FMI bör därför ges ett tydligt uppdrag och tillräckliga resurser att före ikraftträdandet:

- meddela de föreskrifter som behövs för att precisera skyldigheterna inom fastighetsmäklarbranschen,
- publicera samlad och sektorsanpassad vägledning med konkreta exempel,
- redovisa hur myndigheten kommer att bedöma centrala frågor vid tillsyn,
- samverka strukturerat med branschorganisationer, mäklarföretag, complianceleverantörer och systemleverantörer,
- erbjuda utbildning, frågor och svar samt en fungerande kontaktväg för principiella tolkningsfrågor, och
- säkerställa att väsentliga besked lämnas öppet och samtidigt till hela branschen.

FMF föreslår att samverkan inleds innan lösningarna har beslutats och att branschens praktiska erfarenheter tas till vara när föreskrifter, tekniska krav och tillsynsmetoder utformas.

Fastighetsmäklarföretag använder externa tjänster för bland annat kundkännedom, riskklassning, kontroller och dokumentation. Det gäller exempelvis tjänster från Verified, Velia och andra compliance- och systemleverantörer. En enskild mäklare kan inte förväntas ha specialistkunskap för att själv bedöma kvaliteten i tjänsternas datakällor, metoder och tekniska funktioner. FMF föreslår därför att regelverket tydliggör vilka kvalitets- och transparenskrav som ska gälla för AML-tjänster som verksamhetsutövare förlitar sig på, liksom ansvarsfördelningen mellan leverantören och verksamhetsutövaren. Verksamhetsutövaren ansvarar fortsatt för sina bedömningar och beslut, men bör kunna förlita sig på att tjänsterna uppfyller tydliga krav.

**3 Nationell samverkan och informationsutbyte**

FMF välkomnar att 9 kap. i förslaget till den nya penningtvättslagen och artikel 75 i penningtvättsförordningen ger förutsättningar för ett förstärkt informationsutbyte. Regleringen omfattar både nationellt och gränsöverskridande informationsutbyte. Den svenska samverkansmodellen i 9 kap. 2–6 §§ avser främst operativ samverkan mellan behöriga myndigheter, tillsynsmyndigheter och, i vissa fall, ett kreditinstitut. Fastighetsmäklarföretag omfattas inte av denna särskilda svenska deltagarkrets men kan i princip omfattas av partnerskap enligt artikel 75 som ansvariga enheter, om förordningens villkor är uppfyllda.

FMF har förståelse för att sekretessbelagda uppgifter om enskilda personer, företag och ärenden endast får delas inom noggrant reglerade former. Den operativa informationsdelningen behöver

dock skiljas från den strategiska branschsamverkan som krävs för att regelverket ska fungera i praktiken.

Den nationella samverkan bör därför inte begränsas till utbyte av uppgifter i enskilda ärenden. Det behövs även en strukturerad och återkommande samverkan mellan FMI, finansunderrättelseenheten, andra berörda myndigheter, branschorganisationer, representativa verksamhetsutövare samt compliance- och systemleverantörer. En sådan samverkan bör bland annat omfatta:

- sektorsanpassade riskbilder och typologier,
- praktiska tillämpningsproblem och behov av vägledning,
- utbildnings- och informationsinsatser,
- utformning och testning av tekniska rapporteringslösningar, och
- uppföljning av hur regler och tillsyn påverkar företagens arbete och möjligheten att identifiera verkliga risker.

Branschorganisationer bör inte få tillgång till sekretessbelagda uppgifter om enskilda ärenden. De bör däremot ges en tydlig möjlighet att bidra med samlad branschkunskap och föra vidare erfarenheter från de verksamheter som ska tillämpa reglerna. Regeringen bör därför tydliggöra hur den strategiska nationella samverkan ska organiseras och vilket ansvar FMI och övriga berörda myndigheter har för att den genomförs kontinuerligt, i ett tidigt skede och innan centrala lösningar har beslutats.

**4 Ingripanden och sanktionsavgifter**

FMF har stor förståelse för att allvarliga överträdelser av penningtvättsreglerna ska kunna leda till kännbara ingripanden. FMF bedömer samtidigt att sanktionerna behöver vara proportionerliga, individuellt bedömda och möjliga att förutse.

**Obligatorisk sanktionsavgift vid varning**

Enligt dagens fastighetsmäklarlag får FMI besluta om sanktionsavgift när en mäklare eller ett mäklarföretag meddelas varning eller erinran för en överträdelse av penningtvättsregelverket.

Enligt förslaget i promemorian ska en varning förenas med sanktionsavgift, medan avgift även fortsättningsvis får beslutas vid erinran. FMF avstyrker att sanktionsavgift görs obligatorisk i samtliga fall där varning meddelas. En varning kan avse överträdelser av olika karaktär, varaktighet och faktisk risk. Tillsynsmyndigheten bör behålla möjligheten att avstå från avgift när en samlad bedömning visar att varningen i sig är en tillräcklig och proportionerlig reaktion. Om unionsrätten anses kräva avgift vid varje varning bör det införas tydliga möjligheter att bestämma avgiften till ett mycket lågt belopp i fall där överträdelsen inte medfört konkret skada, vinning eller förhöjd risk.

**Sanktionsavgiftens storlek**

Förslaget anger att sanktionsavgiften för en verksamhetsutövare som inte är ett kreditinstitut eller finansiellt institut som högst ska bestämmas till det högsta av två gånger den vinst som har uppkommit genom överträdelsen, om vinsten kan fastställas, eller ett belopp motsvarande en miljon euro. Denna yttersta beloppsram motsvarar i sak vad som redan gäller för fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag enligt 4 kap. 9 § fastighetsmäklarlagen. Regeln utgör därför inte i sig en ny skärpning för branschen.

FMI har i beslut i praktiken relaterat sanktionsavgiften till företagets omsättning. Omsättningen kan vara relevant vid bedömningen av företagets finansiella ställning, men en viss procentandel av omsättningen framgår inte som en schablon i lagtexten. FMF föreslår därför att beräkningsgrunderna tydliggörs och att det anges vilka omständigheter som kan påverka avgiftens storlek.

Vid bestämmandet av avgiften bör hänsyn särskilt tas till:

- överträdelsens konkreta art, omfattning och varaktighet,
- om bristen har medfört en faktisk eller påtagligt ökad risk för penningtvätt,
- om företaget har haft ekonomisk vinning av överträdelsen,
- om kraven varit tillräckligt tydliga genom lag, föreskrifter eller publicerad vägledning,
- företagets storlek, betalningsförmåga och tillgång till compliance- och systemstöd,
- om företaget självt har upptäckt, rapporterat och rättat bristen, och
- om FMI tidigare har lämnat tydlig information om den aktuella skyldigheten.

FMF motsätter sig en mekanisk tillämpning av en omsättningsbaserad metod. Om FMI utvecklar generella beräkningsprinciper föreslår FMF att dessa publiceras i förväg och kan prövas rättsligt. FMF bedömer att likartade överträdelser bör behandlas likartat, samtidigt som en individuell proportionalitetsbedömning görs i varje ärende.

**Förhållandet mellan sanktionsavgift och vite**

Sanktionsavgift och vite har olika funktioner. En sanktionsavgift är en reaktion på en överträdelse som redan har begåtts. Ett vite är däremot ett påtryckningsmedel som knyts till ett föreläggande och syftar till att få verksamhetsutövaren att exempelvis lämna uppgifter, rätta en pågående brist eller förändra sina rutiner. Vitet aktualiseras normalt först om föreläggandet inte följs.

Promemorian anger att en pågående överträdelse i regel bör hanteras genom ett föreläggande om rättelse, som kan förenas med vite, medan anmärkning, varning och sanktionsavgift främst aktualiseras när överträdelsen har upphört. Det föreslås även att sanktionsavgift inte får beslutas om samma överträdelse omfattas av ett vitesföreläggande och har lagts till grund för en ansökan om att vitet ska dömas ut.

FMF anser att gränsen mellan åtgärderna behöver göras tydligare och kunna förutses av verksamhetsutövarna. Skyddet mot dubbla ekonomiska ingripanden bör inte enbart vara beroende av om tillsynsmyndigheten hunnit ansöka om att vitet ska dömas ut. Samma faktiska handlande, underlåtenhet och tidsperiod bör som utgångspunkt inte kunna ligga till grund för både ett vitesförfarande och en sanktionsavgift.

FMI bör därför vara skyldig att:

- tydligt ange om en åtgärd syftar till att framtvinga rättelse eller att ingripa mot en redan avslutad överträdelse,
- dokumentera och motivera valet mellan vitesföreläggande och sanktionsavgift,
- klart avgränsa vilka överträdelser och tidsperioder som omfattas om flera ingripanden aktualiseras,
- beakta den samlade ekonomiska och administrativa belastningen av samtliga åtgärder, och
- säkerställa att samma brist inte delas upp eller beskrivs på olika sätt för att motivera dubbla ekonomiska ingripanden.

Det bör också tas fram offentlig och sektorsanpassad vägledning med konkreta exempel på när FMI avser att använda vite respektive sanktionsavgift. Detta är särskilt angeläget eftersom förelägganden enligt förslaget kan förenas med löpande vite och i vissa fall gälla omedelbart.

**5 Dispositionsförbud som omfattar affärsförbindelsen**

Promemorian föreslår att Polismyndigheten genom Finanspolisen och Säkerhetspolisen ska kunna besluta om dispositionsförbud avseende inte bara en transaktion eller ett konto utan också en affärsförbindelse. För fastighetsmäklare kan ett sådant beslut innebära att mäklaren måste avstå från att vidta nya åtgärder eller fullgöra förpliktelser inom ett pågående förmedlings- eller skrivuppdrag.

Ett sådant förbud kan få omedelbara och långtgående följder. En pågående kontraktsskrivning eller ett tillträde kan behöva avbrytas, handpenningen kan betalas för sent och en köpare eller säljare kan riskera att inte fullfölja sina avtalsförpliktelser. Även en motpart som inte omfattas av misstanken kan drabbas ekonomiskt.

FMF motsätter sig inte att myndigheterna ges effektiva verktyg för att stoppa misstänkta förfaranden. FMF föreslår samtidigt att regleringen kompletteras med tydliga och praktiskt användbara skyddsregler. Det bör framgå:

- vilka konkreta åtgärder mäklaren ska avstå från och vilka åtgärder som fortfarande får eller måste utföras,
- när förbudet börjar och upphör att gälla samt hur mäklaren omedelbart underrättas,
- hur ett beslut ska hanteras vid redan ingångna överlåtelseavtal, deposition, handpenning och nära förestående tillträde,
- vilken information som får lämnas till uppdragsgivaren och motparten med hänsyn till meddelandeförbud och tystnadsplikt,
- vem som ansvarar för följderna om ett förbud medför avtalsbrott, dröjsmål eller annan ekonomisk skada, och
- vilket rättsligt skydd mäklaren och mäklarföretaget har när de lojalt följer myndighetens beslut.

FMF anser att mäklaren inte bör bära civilrättsligt eller disciplinärt ansvar för en underlåten åtgärd som är en direkt och nödvändig följd av ett myndighetsbeslut. Det behövs även en snabb kontaktfunktion hos den beslutande myndigheten eftersom situationerna ofta är tidskritiska.

**6 Register över verkliga huvudmän**

FMF är positivt till att registret över verkliga huvudmän blir mer tillförlitligt, aktuellt och användbart. Korrekt registerinformation kan förenkla kundkännedomen och minska behovet av manuella utredningar. Nyttan förutsätter dock att uppgifterna är tekniskt tillgängliga, aktuella och möjliga att integrera i de system som branschen använder.

Mäklarföretag och deras systemleverantörer bör därför erbjudas säker och standardiserad maskinell åtkomst till registret, exempelvis genom ett API. Uppgifterna och tidpunkten för kontrollen bör kunna föras över och dokumenteras automatiskt i kundakten. Det bör även framgå när en registeruppgift senast kontrollerades eller uppdaterades.

Eftersom kontrollen följer av lagstadgade skyldigheter föreslår FMF att tillgången till registret inte beläggs med avgifter som försvårar löpande eller automatiserade kontroller. Eventuella avgifter bör

vara begränsade, förutsebara och utformade så att de inte motverkar användningen av registret. EU-regleringen medger avgifter, men de får inte överstiga kostnaden för att tillgängliggöra uppgifterna.

**Avvikelser och saknade uppgifter**

Enligt den nya regleringen ska ansvariga enheter som huvudregel rapportera avvikelser mellan uppgifterna i registret och uppgifter som de får fram genom kundkännedomen. Avvikelser ska enligt EU-regleringen rapporteras utan onödigt dröjsmål och normalt senast inom 14 dagar. Från den 10 januari 2028 ska även avsaknad av uppgifter som borde finnas i registret anmälas.

FMF föreslår att rapporteringen ska kunna ske enkelt och digitalt direkt från de system som används för kundkännedom. FMF bedömer att tydliga definitioner och praktiska exempel behövs för att klargöra vad som är en rapporteringspliktig avvikelse. Bagatellartade skrivfel, tekniska avvikelser och uppgifter som uppenbart saknar betydelse för identifieringen bör inte medföra rapporteringsskyldighet.

Det bör även finnas en tydlig ordning för vad som händer efter rapporteringen. Det ska framgå om mäklaren kan fortsätta affärsförbindelsen medan Bolagsverket utreder avvikelsen, om ytterligare kontroller krävs och hur mäklaren får besked om att uppgiften har rättats eller är föremål för utredning. En rapporterad avvikelse bör kunna markeras i registret så att flera verksamhetsutövare inte behöver rapportera samma redan kända förhållande.

FMF anser att en rapporterad avvikelse inte i sig bör tolkas som att mäklaren har brustit i kundkännedomen eller att kunden har lämnat oriktiga uppgifter. Mäklaren bör inte heller göras ansvarig för Bolagsverkets utredning eller för att myndigheten korrigerar registret. FMF bedömer att rapporteringsskyldigheten bör anses fullgjord när mäklaren har vidtagit rimliga kontroller, dokumenterat sin bedömning och rapporterat en relevant avvikelse på föreskrivet sätt.

**Möjligheten att förlita sig på registret**

Ett mer kontrollerat och tillförlitligt register bör också få betydelse för omfattningen av mäklarens egna kontroller. Mäklaren bör som utgångspunkt kunna förlita sig på aktuella registeruppgifter när det inte finns några konkreta omständigheter som ger anledning att ifrågasätta dem.

Registret kan inte helt ersätta mäklarens riskbaserade bedömning, men FMF föreslår att kontrollansvarets omfattning tydliggörs. Om mäklaren alltid förväntas genomföra samma manuella utredning oberoende av registrets kvalitet uppkommer ingen verklig förenkling för branschen.

**Utländska juridiska personer och registrering av verkliga huvudmän**

Förslaget och EU-förordningen innebär utökade registrerings- och kontrollkrav för vissa utländska juridiska personer och juridiska konstruktioner som exempelvis ska förvärva fast egendom eller ingå en affärsförbindelse i Sverige. Den ansvariga enheten kan behöva informera den berörda juridiska personen om registreringsskyldigheten och säkerställa att den har fullgjorts.

FMF föreslår att uttrycket *säkerställa* preciseras. FMF bedömer att mäklaren bör kunna förlita sig på ett aktuellt registerutdrag eller en elektronisk bekräftelse från behörig registermyndighet och inte behöva genomföra en egen fullständig rättslig prövning av den utländska enhetens registreringsskyldighet, ägarstruktur eller tillämplig utländsk rätt.

FMF föreslår att det tydligt anges vad mäklaren förväntas göra om registreringen saknas eller inte har slutförts när skyldigheten enligt regelverket inträder. FMF bedömer att kraven behöver anpassas till mäklarens roll som opartisk mellanman och till att mäklaren varken företräder den utländska juridiska personen i registreringsärendet eller har kontroll över dess interna ägarförhållanden.

**7 Avgifter för tillsynen**

Promemorian föreslår att tillsynsmyndigheter vars verksamhet finansieras genom avgifter ska få ta ut avgift även för arbetet enligt den nya penningtvättslagen. Detta omfattar FMI:s penningtvättstillsyn.

FMF har förståelse för att en effektiv tillsyn kräver tillräckliga resurser. FMF bedömer samtidigt att ett utökat avgiftsuttag bör vara transparent, kostnadsmotiverat och proportionerligt. Förslaget ger inte tillräcklig information om hur stora avgifterna kan bli, hur de ska fördelas mellan olika tillsynsobjekt eller vilka nya kostnader som förväntas belasta mäklarföretagen.

Fastighetsmäklarbranschen omfattas redan av en avgiftsmodell där både den enskilda mäklaren och mäklarföretaget betalar årlig avgift till FMI. För en ensam mäklare som bedriver verksamheten genom ett eget registrerat bolag innebär detta att samma verksamhet i praktiken belastas med två fulla årsavgifter, trots att tillsynen av mäklaren och företaget till betydande del kan avse samma organisation, rutiner och förmedlingsverksamhet.

Det kan finnas rättsliga skäl att betrakta mäklaren och mäklarföretaget som två skilda tillsynsobjekt. Det innebär dock inte att tillsynskostnaderna automatiskt är dubbelt så höga. Avgiftsmodellen bör därför ta hänsyn till faktisk kostnad, företagsstorlek och graden av överlappning mellan den individuella tillsynen och företagstillsynen.

Frågan om avgifternas storlek och fördelning har redan uppmärksammats av regeringen. I februari 2024 gav regeringen FMI i uppdrag att redovisa de genomsnittliga kostnaderna för registrering och tillsyn av fastighetsmäklare respektive fastighetsmäklarföretag, analysera i vilken utsträckning tillsynskostnaderna varierar beroende på företagens storlek samt föreslå nivåer på registrerings- och årsavgifterna. Regeringsuppdraget visar att det redan har funnits ett konstaterat behov av att pröva om avgifterna motsvarar de faktiska kostnaderna och om avgiftsmodellen är rimligt utformad för företag av olika storlek.

FMF föreslår att resultatet av den tidigare granskningen beaktas innan nya avgifter införs eller befintliga avgifter höjs med anledning av den nya penningtvättsregleringen. Regeringen bör även redovisa hur de nya avgifterna förhåller sig till de kostnader och avgiftsnivåer som behandlades inom ramen för uppdraget. FMF bedömer att ett nytt avgiftsuttag inte bör läggas ovanpå den befintliga modellen utan en samlad bedömning av mäklarnas och mäklarföretagens totala avgiftsbelastning.

Frågan blir särskilt viktig när nya avgifter för penningtvättstillsyn övervägs. Mäklarföretagen kommer samtidigt att bära kostnader för nya systemfunktioner, utbildning, juridiskt stöd, uppdaterade rutiner, registerkontroller och löpande rapportering. FMF föreslår att nya avgifter bedöms tillsammans med branschens samlade regel- och kostnadsbörda.

Innan nya eller höjda avgifter fastställs bör regeringen, med underlag från FMI:

- redovisa vilka konkreta tillsynsuppgifter avgifterna ska finansiera och vilka merkostnader som följer av den nya regleringen,
- visa hur avgiftsnivån förhåller sig till FMI:s faktiska och förväntade kostnader,

- redovisa hur kostnaderna fördelar sig mellan tillsynen av enskilda mäklare och tillsynen av mäklarföretag,
- analysera i vilken utsträckning tillsynen av mäklaren och mäklarföretaget överlappar varandra,
- genomföra en särskild konsekvensanalys för ensamföretag samt små och medelstora mäklarföretag,
- överväga differentierade avgifter eller annan nedsättning för enmansföretag och mindre verksamheter,
- ange tydliga, objektiva och förutsebara beräkningsgrunder,
- säkerställa att samma tillsynsarbete inte finansieras genom flera parallella avgifter,
- undvika att generella utvecklings- eller omställningskostnader vältras över på en begränsad grupp tillsynsobjekt utan tydlig kostnadsfördelning, och
- säkerställa att besparingar genom digital rapportering, återanvändning av myndighetsuppgifter och gemensamma EU-lösningar kommer de avgiftsbetalande företagen till del.
- redovisa hur förslaget förhåller sig till regeringens tidigare uppdrag om FMI:s kostnader och avgifter samt till de slutsatser som drogs inom ramen för uppdraget,

Avgifterna bör följas upp regelbundet mot FMI:s faktiska kostnader. Om avgiftsintäkterna överstiger kostnaderna eller om digitalisering och standardisering minskar tillsynskostnaden bör avgifterna justeras ned. FMI bör också öppet redovisa hur avgiftsmedlen har använts och vilka konkreta tillsynsinsatser de har finansierat.

FMF anser sammanfattningsvis att nya uppgifter för FMI inte i sig bör leda till nya eller högre schablonavgifter. FMF föreslår att varje avgift motiveras av en identifierbar tillsynskostnad och utformas så att enmansföretag inte belastas oproportionerligt genom flera avgifter som till stor del finansierar överlappande tillsyn.

**8 Genomförande och ikraftträdande**

Den nya penningtvättslagen och huvuddelen av de föreslagna ändringarna ska träda i kraft den 10 juli 2027. FMF vill betona att den formella ikraftträdandedagen inte ensam avgör om branschen har haft en rimlig anpassningstid. Företagen kan börja sitt praktiska genomförande först när slutliga föreskrifter, tekniska specifikationer och sektorsanpassad vägledning finns tillgängliga.

Införandet bör därför styras av en offentlig genomförandeplan med tydliga tidpunkter för:

- slutliga föreskrifter och vägledningar,
- besked om vilka uppgifter som ska registreras och rapporteras,
- tekniska format och gränssnitt,
- testmiljö och pilotrapportering,
- utbildningsinsatser och stödmaterial, och
- den första tillsyns- och rapporteringsperioden.

FMI bör tillsammans med branschorganisationer, representativa mäklarföretag och systemleverantörer genomföra praktiska tester innan kraven tillämpas fullt ut. Testerna bör visa om uppgifterna är tillgängliga, hur lång tid hanteringen tar, vilka manuella moment som krävs och om olika företag och leverantörer tolkar kraven på samma sätt.

Under den första tillämpningsperioden bör tillsynen i första hand inriktas på information, rättelse och förbättrad datakvalitet. Sanktioner bör främst användas vid allvarliga, upprepade eller medvetna överträdelser eller när en verksamhetsutövare underlåter att rätta en tydligt påtalad brist.

**9 Samlad bedömning**

FMF tillstyrker inriktningen mot ett mer enhetligt och effektivt europeiskt regelverk mot penningtvätt och finansiering av terrorism. För fastighetsmäklarbranschen är det samtidigt avgörande att reglerna utformas med förståelse för mäklarens roll, förmedlingsprocessens korta tidsramar och den stora andelen små och medelstora företag.

FMF anser sammanfattningsvis att förslaget bör kompletteras eller justeras så att:

- tillämpningsområdet blir tydligt och nationella tillägg motiveras genom dokumenterad risk- och konsekvensanalys,
- regeringen utreder en bredare nationell funktion för penningtvättsarbetet inom fastighetsområdet, där FMI bidrar med verksamhetsspecifik kompetens men inte ensamt ansvarar för metodutveckling, informationssamordning och operativt stöd,
- ansvariga myndigheter får tydliga uppdrag att meddela föreskrifter, ge praktisk vägledning som stödjer faktiska och proportionerliga riskbedömningar samt samverka med branschen innan tillsyn genomförs,
- den operativa informationsdelningen kompletteras med strukturerad och återkommande samverkan mellan berörda myndigheter, branschorganisationer, verksamhetsutövare och systemleverantörer, och kvalitetskraven på externa AML-tjänster tydliggörs,
- sanktionsavgift inte blir obligatorisk vid varje varning, eller att ett tydligt utrymme för en mycket låg avgift säkerställs,
- beräkningen av sanktionsavgifter blir transparent, förutsebar och individuellt proportionerlig,
- förhållandet mellan sanktionsavgift och vite klargörs och samma faktiska överträdelse inte kan leda till dubbla ekonomiska ingripanden,
- dispositionsförbud kompletteras med tydliga handlingsregler och skydd mot ansvar för mäklare som följer myndighetens beslut,
- skyldigheterna avseende verkliga huvudmän kan fullgöras digitalt utan att mäklaren blir garant för registrets riktighet,
- nya tillsynsavgifter föregås av en fullständig kostnads- och konsekvensanalys, och
- ikraftträdandet föregås av samverkan, pilotprojekt, teknisk testning och tillräcklig faktisk anpassningstid.

Fastighetsmäklarförbundet FMF
7A Posthuset
Vasagatan 28
111 20 Stockholm
e-post kansli@fmf.se
Telefon 08-82 14 30

FMF står till förfogande för fortsatt dialog om hur regelverket kan genomföras på ett sätt som stärker både regelefterlevnaden och förutsättningarna för en väl fungerande fastighetsmarknad.

För ytterligare information kontakta Carola Russmark, carola.russmark@fmf.se , eller telefon 0720-92 28 32.

Fastighetsmäklarförbundet

Carola Russmark, vd

Fastighetsmäklarförbundet FMF
7A Posthuset
Vasagatan 28
111 20 Stockholm

e-post kansli@fmf.se

Telefon 08-82 14 30