

## Se upp för falska kontrakt vid fastighetsaffärer

Finanspolisen har tidigare varnat för bedrägerier där bolån ges på falska grunder. Bedrägerierna gör att kriminella kan tvätta och tillgodogöra sig stora brottsvinster i form av ägande i fastigheter. Problematiken är omfattande och det finns aktörer som har satt i system att tillhandahålla falska arbetsgivarintyg och erbjuda hjälp att manipulera kontoutdrag. Flera bolånehärvor har uppdagats de senaste åren där ett stort antal personer har åtalats.

Medvetenheten har ökat hos de långivande bankerna men mörkertalet bedöms fortfarande vara stort. Finanspolisen vill därför påminna om riskerna för penningtvätt i samband med fastighetsaffärer och att det även förekommer fastighetsmäklare som agerar möjliggörare.

### Fastighetsmäklare som möjliggörare

Finanspolisen har sett många exempel där fastighetsmäklare, medvetet eller omedvetet, medverkat till att kriminella kunnat tvätta pengar. Det handlar om allt från att se mellan fingrarna med oklarheter om pengarnas ursprung till att upprätta fiktiva kontrakt. Om exempelvis löneintygen i en bolåneansökan väcker misstankar finns det skäl att granska även de bostadsaffärer och kontrakt som ligger till grund för ansökan. Falsa säljkontrakt kan användas som förklaring till var handpenningen kommer från och falska köpekontrakt kan utgöra underlag för att ansöka om lån.

Finanspolisen vill också understryka vikten av att banker och andra verksamhetsutövare inkluderar information om vilken mäklare som förmedlat affären i penningtvättsrapporter som rör bolån eller fastighetstransaktioner. I de fall det finns misstankar om falska säljkontrakt ska även fastighetsmäklaren misstankerapporteras (dvs anges som personobjekt) då handlingen upprättats för att ge en skenbar förklaring till pengarnas ursprung.

### Varningssignaler att vara uppmärksam på

Omständigheter som ger anledning att granska en bostadsaffär eller bolåneansökan närmare kan vara:

- Personen som säljer en bostad har inte varit folkbokförd på fastighetens adress.
- Sökanden av bolån uppger ett telefonnummer eller en e-postadress som tidigare använts av andra personer utan koppling till sökanden.
- Personer köper eller säljer en fastighet tillsammans utan att ha någon uppenbar inbördes relation.
- Fastighetsmäklarens namn framgår inte av köpekontraktet.
- Köpekontraktet har inget tydligt kontraktsnummer.
- Personen som söker bolån har lönekonto i en annan bank.
- Anställningskontrakt med oskäligt hög lön i förhållande till tjänsten ifråga eller avser en alltför kvalificerad tjänst med tanke på personens utbildningsnivå eller yrkeserfarenhet.
- Det förekommer felstavningar eller andra slarvfel i anställnings- eller köpekontrakt.
- Tidigare deklarerad inkomst avviker från uppgiven inkomst.
- Försäljningsbeloppet avviker från vad som kan förväntas givet priserna i området.

## Fiktivt exempel

Illustrationen nedan visar ett par exempel på hur fastighetsmäklare kan agera möjliggörare av penningtvätt i samband med fastighetsaffärer. Exemplet är fiktivt men bygger på ärenden som förekommit hos Finanspolisen.



**Person A** och **B** vill köpa en villa tillsammans för pengar som kommer från brottslig verksamhet. Köpet ska delvis finansieras med banklån. För att kunna använda brottspengar till kontantinsatsen och söka bolån utan vita inkomster behöver de falska underlag.



Paret kontaktar **Mäklare I** som upprättar ett fiktivt säljkontrakt på en bostadsrätt där **B** och en tredje person **C** står som säljare. Kontraktet syftar enbart till att förklara kontantinsatsen i det planerade villaköpet. **B** och **C** har ingen relation till varandra och **B** har aldrig varit skriven på bostadsrättens adress.



Genom **Mäklare I** får paret också kontakt med en **kriminell företagare** som säljer falska anställningsbevis. Anställningsbevisen kan användas som underlag i kommande ansökan om bolån med villan som säkerhet.



**Mäklare II** säljer villan till paret utan att ställa frågor om deras ekonomi eller hur köpet ska finansieras.

Mäklaren tipsar även om en **bolånehandläggare** på en bank om kan vara behjälplig med lånen.



**Handläggaren** i banken beviljar bolånet med de falska anställningsbevisen som underlag.

Kontantinsatsen förs över från konton i andra banker. Kontraktet på bostadsrättsförsäljningen förklarar pengarnas ursprung.



**A** och **B** är nu ägare till villan och kan betala räntor och amorteringar på bolånet med illegalt intjänade medel.

Finanspolisen  
Telefon: 010-563 41 80  
Epost: fipo@polisen.se