



Information till **fastighetsmäklare**
och **fastighetsmäklarföretag** om

Penningtvätt och finansiering av terrorism

**SAMORDNINGSFUNKTIONEN
MOT PENNINGTVÄTT OCH
FINANSIERING AV TERRORISM**

I denna folder får du som verksamhetsutövare information om metoder för penningtvätt och terrorfinansiering och risker kopplade till din verksamhet. Vägledningen har tagits fram av Fastighetsmäklarinspektionen i samarbete med Samordningsfunktionen mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Samordningsfunktionen leds av Polismyndigheten och består av sexton myndigheter och en organisation. Det är ett forum för informationsbyte och kunskapsöverföring. Samordningsfunktionens uppdrag är att identifiera, kartlägga och analysera risker och metoder för penningtvätt och finansiering av terrorism i Sverige samt att ge information till verksamhetsutövare.

Mer information om Samordningsfunktionen mot penningtvätt och finansiering av terrorism hittar du på polisen.se/penningtvatt

Din verksamhet riskerar att utnyttjas

Riskera inte att medverka till brott. Som verksamhetsutövare är skyldig att förebygga risken för att utnyttjas som ett verktyg för brottslig verksamhet genom att följa lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Internationellt pekas fastighetsbranschen ut som ett område där penningtvätt förekommer frekvent. Även i Sverige är bedömningen att branschen utnyttjas i upplägg för penningtvätt och att kriminella omsätter brottsliga pengar genom kontantköp eller genom under- och övervärderingar av fastigheter.

Syftet med det här informationsmaterialet är att öka dina kunskaper om ovanliga beteenden hos kunden samt ge exempel på transaktioner och tjänster som kan tyda på olaglig verksamhet.

I dokumentet beskrivs situationer och varningssignaler som indikerar hög risk för penningtvätt och/eller finansiering av terrorism. Vid misstanke om tveklaktiga händelser är du skyldig att vidta åtgärder samt rapportera till Finanspolisen.

Penningtvätt innebär åtgärder som vidtas för att dölja pengar eller andra tillgångars ursprung i brottslig verksamhet. Det kan till exempel röra sig om pengar från narkotikabrott, skattebrott eller bedrägerier som "tvättas" för att kunna användas i den legala ekonomin.

Finansiering av terrorism innebär att ekonomiskt stödja terrorism genom att samla in, tillhandahålla eller ta emot pengar eller annan egendom som ska finansiera terrorism.

Lagstiftning och riktlinjer

Både verksamhet som fastighetsmäklare (fysisk person) och verksamhet i fastighetsmäklar företag (juridisk person) ingår i den grupp av verksamhetsutövare som omfattas av skyldigheterna i penningtvättslagen. I de fall en fastighetsmäklare driver sin verksamhet som anställd hos en juridisk person så tar mäklar företaget över vissa av skyldigheterna som i annat fall är fastighetsmäklarens ansvar. Vägledning i hur fastighetsmäklare och fastighetsmäklar företag bör agera för att följa penningtvättslagstiftningens bestämmelser finns i de föreskrifter och allmänna råd som tagits fram av Fastighetsmäklarinspektionen.

Fastighetsmäklare företag ska:

- Göra en allmän riskbedömning av hur den egna verksamheten kan utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism, och skapa rutiner för att hantera dessa risker.
- Ha dokumenterade rutiner och riktlinjer avseende åtgärder för kundkännedom, övervakning, rapportering och för behandling av personuppgifter.
- Se till att de anställda får relevant utbildning och information.
- Ha rutiner och vidta åtgärder för att skydda sina anställda och sina uppdragstagare mot hot, hämnd och fientliga åtgärder.
- Ha rutiner för att säkerställa att anställda och uppdragstagare är lämpliga.
- Ha rutiner och riktlinjer för intern kontroll.
- Bevara handlingar i fem år.

Fastighetsmäklare ska:

- Upprätta en särskild riskbedömning avseende varje enskild kund (kundriskprofil).
- Identifiera och ha en god kännedom om sina kunder (kundkännedom).
- Övervaka pågående uppdrag och enstaka transaktioner.

- Fördjupa granskning av omständigheter som kan tyda på penningtvätt.
- Bevara handlingar och uppgifter avseende kundkännedom, övervakning, och rapportering i åtminstone fem år.

Källa: Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Mäklare och mäklarföretag måste uppfylla sina skyldigheter. I annat fall riskerar de disciplinär påföljd eller återkallad registrering. Det kan också leda till sanktionsavgifter. Förutom detta finns det risk att bli dömd till böter eller fängelse i enlighet med lagen om straff för penningtvättsbrott.

Fakta om straff för penningtvättsbrott

3 § För penningtvättsbrott döms, om åtgärden syftar till att dölja att pengar eller annan egendom härrör från brott eller brottslig verksamhet eller till att främja möjligheterna för någon att tillgodogöra sig egendomen eller dess värde, den som

1. överlåter, förvärvar, omsätter, förvarar eller vidtar annan sådan åtgärd med egendomen, eller
2. tillhandahåller, förvärvar eller upprättar en handling som kan ge en skO0enbar förklaring till innehavet av egendomen, deltar i transaktioner som utförs för skens skull, uppträder som bulvan eller vidtar annan sådan åtgärd.

Straffet är fängelse i högst två år.

7 § Den som, i näringsverksamhet eller såsom led i en verksamhet som bedrivs vanemässigt eller annars i större omfattning, medverkar till en åtgärd som skäligen kan antas vara vidtagen i sådant syfte som anges i 3 §, döms för näringspenningtvätt.

Straffet är fängelse i högst sex år om brottet är grovt och böter eller fängelse i högst sex månader om brottet är ringa.

Källa: Lag (2014: 307) om straff för penningtvättsbrott

Tillvägagångssätt

Metoder för penningtvätt och finansiering av terrorism kan förutsätta användandet av en eller flera av de tjänster som fastighetsmäklare tillhandahåller, till exempel rådgivning och kontoöverföringar.

De exempel som beskrivs i broschyren ger inte en heltäckande bild av möjliga tillvägagångssätt och misstänkta beteenden men utgör en grund för ökad vaksamhet.

Tillvägagångssätt 1 – Dolt ägande

För att undgå att bli associerade med penningtvätt och/eller finansiering av terrorism kan kriminella köpa egendom med hjälp av tredje part, exempelvis en familjemedlem som agerar bulvan. Bulvanen får pengar för att köpa fastigheter å den kriminelles vägnar. På så sätt undgår den verkliga köparen att synas som fastighetens juridiska ägare.

Tillvägagångssätt 2 – Manipulation av fastighetsvärdet

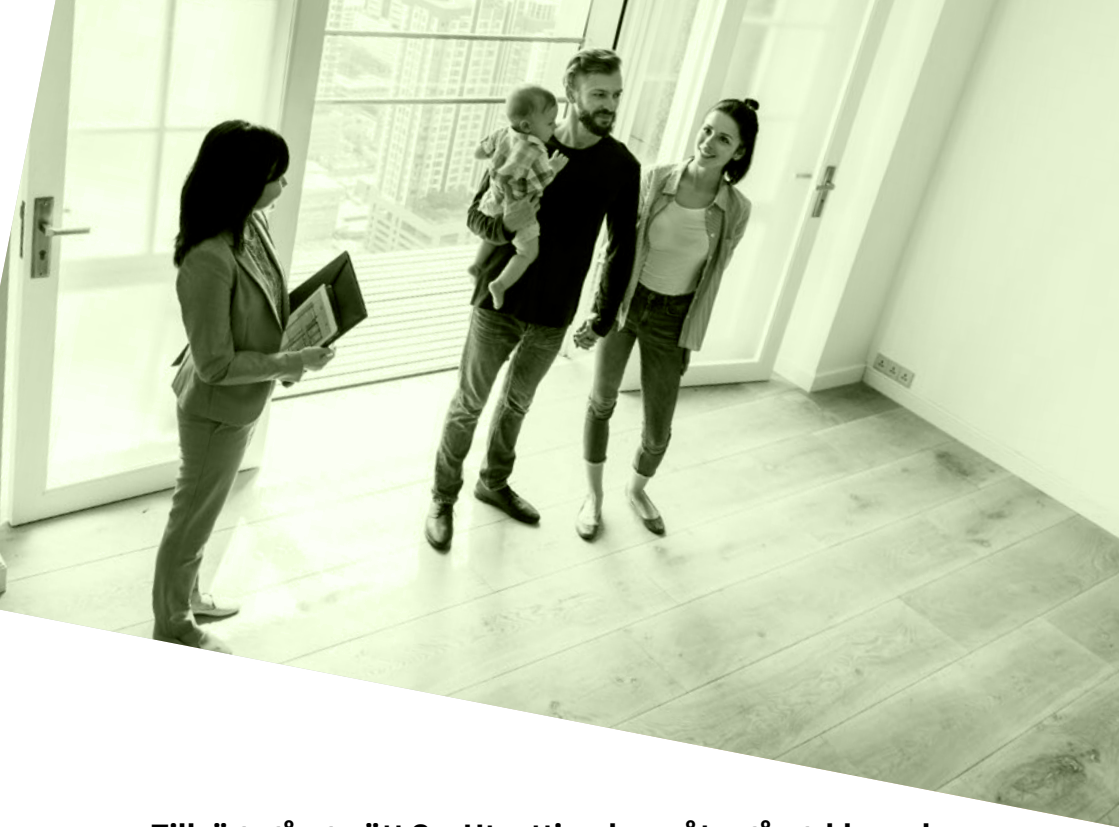
Manipulation av fastighetsvärdet innebär att köpare, säljare och/eller tredje part under- eller överskattar värdet av en fastighet.

Undervärdering

Baserat på rådande marknadssituation undervärderas en fastighet inför försäljning. Köparen betalar medvetet ett överpris och mellanskillnaden förs över till säljaren. Alternativt betalar säljaren svarta pengar ”under bordet” och då är köpeskillingen på kontraktet lägre än den som faktiskt betalats. För en kriminell köpare kan detta vara ett enkelt sätt att bli av med pengar från brottslig verksamhet. Säljaren kan å sin sida använda den svarta inkomsten för att exempelvis betala svarta löner.

Övervärdering

Kriminella kan även överskatta objektets pris i syfte att få ett så stort lån som möjligt från en långivare. Personen kan av den anledningen lämna in falsk dokumentation om egendomens verkliga värde. Ett större lån ger större möjlighet att betala av skulder och ränta med hjälp av brottsligt införskaffade pengar.



Tillvägagångssätt 3 – Utnyttjande av återgångsklausul

Betalning av handpenningen föregås av köpekontraktet. Köparen för över handpenningen till fastighetsmäklarens klientmedelskonto. Pengarna har köparen kommit över genom brottslig verksamhet. Köparen frånträder kort därefter köpet och fastighetsmäklaren för därför tillbaka handpenningen till köparens konto eller till ett annat konto som köparen har angett.

Tillvägagångssätt 4 – Återbetalning av för stor handpenning

Köparen för över handpenningen för ett fastighetsköp från sitt konto till mäklarens klientmedelskonto. Beloppet som sätts in överstiger det överenskomna handpenningbeloppet. Köparen kontaktar mäklaren och ber denne föra tillbaka det överskjutande beloppet till samma eller ett annat konto än det som köparen använde för den felaktiga inbetalningen.

Riskbaserad bedömning

Som verksamhetsutövare måste du göra en bedömning av risken för att den egna verksamheten utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism. Utgångspunkten för bedömningen är bland annat kundens affärs- och riskprofil, förmedlingsuppdragets art, typen av objekt, var objektet är beläget och transaktionens karaktär. En riskbaserad bedömning kan leda till att du anser att risken i ett enskilt fall är hög och att skärpta åtgärder därför vidtas för att uppnå kundkännedom.

Var vaksam!

Följande exempel på varningssignaler bör föranleda att göra en fördjupad granskning av kunden och/eller transaktionen. Särskilt i de fall där flera varningstecken förekommer samtidigt eller är återkommande. Omständigheterna behöver inte innebära att det faktiskt rör sig om något olagligt, bara att du som fastighetsmäklare bör granska transaktionerna närmare.

1

Varningssignaler i samband med kundkännedomsåtgärder

- Det är svårt att kontrollera kundens eller dess företrädares identitet.
- Kunden är ovillig att ge detaljer kring sin identitet eller svara på frågor om sin ekonomi.
- Kunden kan endast tillhandahålla en kopia av pass och/eller identitetshandlingar.
- Kunden använder utländska identitetshandlingar som är svåra att verifiera i samband med kundkontroll.
- Kunden är etablerad i ett land utanför EES som EU-kommissionen har identifierat som ett högriskland.

- Kunden eller kundens verkliga huvudman är en person i politiskt utsatt ställning (en s k Politically Exposed Person eller PEP), en familjemedlem eller känd medarbetare till en sådan person.
- Affärsförbindelse som etableras på distans och/eller där ställföreträdaren/ombudet inte är personligen närvarande. Exempelvis där kunden gett en annan person fullmakt att genomföra affären.
- Misstänkta bulvanförhållanden. Exempelvis att det finns indikationer på att köparen inte planerar att bo i bostaden utan vill ha möjlighet att hyra ut till/lämna över till en annan person.
- En adressuppgift verkar vag eller ofullständig. Exempelvis används en anonym postuppsamlingsadress i stället för en gatuadress.
- Köp eller försäljningar som inte kan förklaras utifrån vad som är känt om kundens ekonomiska ställning.

2

Varningssignaler under affärsrelationens gång – fortlöpande uppföljning

- Baserat på rådande marknadssituation vill kunden sälja ett objekt till ett betydligt underpris eller överpris.
- Kunden vill anlita en fastighetsmäklare som befinner sig på långt geografiskt avstånd från försäljningsobjektet.
- Säljaren ger kredit vid försäljningen.
- Köparen efterfrågar, för kunden eller kundkategorin, ovanliga objekt utan att någon tillfredsställande förklaring ges. Exempelvis köper fastigheter på platser där personen/verksamheten inte har någon personlig eller affärsmässig anknytning och utan att det finns några uppenbara ekonomiska fördelar med köpet.
- Köparen önskar förvärva en fastighet utan att ha sett den.
- Köparen bryr sig inte om priset eller ytterligare detaljer om affären.



- Fastigheter som säljs med hög vinst eller förlust kort tid efter köp utan marknadsförhållanden som indikerar att detta är normalt.
- Köparen betalar en för hög handpenning och ber mäklaren att föra tillbaka det överskjutande beloppet.
- Köparen frånträder köpet och ber fastighetsmäklaren att föra över handpenningen till ett annat konto än det som ursprungligen användes.
- Flera köp eller försäljningar under ett visst intervall som inte förefaller normala för kunden eller kundkategorin.
- En kund vägrar att besvara kundkännedomspåringar eller vill inte lämna dokumentation och underlag som exempelvis styrker transaktionens syfte, pengarnas ursprung eller vem som är den tänkta mottagaren.
- Säljaren är inte mottagaren av transaktionen.
- Snabb vidareförsäljning av inköpt bostad till ett högre pris till bekant, släkting eller till ett företag som säljaren själv äger.
- Kunden försöker utveckla en personlig relation till mäklaren och efterfrågar andra tjänster än vad som är normalt för mäklaren att utföra.

- Kunden verkar inte vara tillräckligt kunnig om syftet eller användningen av fastigheten som köps.
- Kunden återanvänder underlag som exempelvis kontoutdrag, testamente, gåvobevis eller skuldebrev för att styrka pengarnas ursprung eller transaktionens syfte.

3

Varningssignaler kopplade till betalning

- Köpare som vill betala med kontanta medel.
- Användande av en företrädare för inköp eller försäljning av bostad utan att det finns ett tydligt samband mellan köparen/säljaren och företrädaren.
- Hela eller delar av köpeskillingen betalas av någon annan än köparen.
- Transaktioner där delar av köpeskillingen regleras direkt mellan parterna.
- Köparen vill inte betala hela beloppet via banköverföring.
- Betalning eller avbetalning med kontanter eller andra betalningsmedel exempelvis en postväxel som skulle kunna underlätta anonymitet eller minska spårbarheten.
- Betalningar som är avvikande utifrån kundens eller kundkategorins normala beteende.
- Handpenningen är uppdelad i onödigt många transaktioner.
- Lån för köp av fastigheter som tillhandahålls från en ovanlig källa, till exempel ett utländskt företag.
- Transaktioner med medel från länder som anses vara skatteparadis, oavsett om kunden är bosatt i det berörda landet eller inte.
- Kunden begär att få köpeskillingen insatt på flera olika konton.
- Kunden gör mindre delbetalningar från olika konton.

Du är skyldig att rapportera misstänkta transaktioner och aktiviteter

Fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag är skyldiga riskbedöma kunder och den egna verksamhet samt rapportera misstänkta transaktioner till Finanspolisen.

Även i de fall då du som mäklare avslutar en affärssuppgörelse på grund av misstanke om penningtvätt eller finansiering av terrorism så ska detta rapporteras till Finanspolisen. Din rapporteringsskyldighet faller inte bort genom att du frånträder ditt uppdrag eller avslutar affärsrelationen!

En rapport till Finanspolisen kräver inte att du som mäklare har faktiska bevis för att penningtvätt eller finansiering av terrorism har skett. Det räcker med att du har skälig grund att misstänka att det rör sig om sådant

eller att exempelvis pengar kommer från brottslig verksamhet.

En rapport är heller inte detsamma som en polisanmälan. Uppgifterna om vem som har rapporterat och vad som har rapporterats hålls hemliga.

En rapport till Finanspolisen kräver inte att du som mäklare har faktiska bevis för att penningtvätt eller finansiering av terrorism har skett. Det räcker med att du har skälig grund att misstänka att det rör sig om sådant eller att exempelvis pengar kommer från brottslig verksamhet.



Meddelandeförbud


Fastighetsmäklare omfattas i detta sammanhang av tystnadsplikt. Det innebär att en mäklare inte får berätta för kunden eller någon utomstående att en närmare granskning har skett eller att en rapport om misstänkt penningtvätt eller finansiering av terrorism har skickats till Finanspolisen. Att lämna uppgifter till Fastighetsmäklarinspektionen är emellertid inte ett brott mot tystnadsplikten.

Så här rapporterar du

Du rapporterar till Finanspolisen via it-systemet goAML.

För att få tillgång till systemet och kunna rapportera misstänkta transaktioner och andra aktiviteter genom webbportalen måste du registrera en organisation, och därefter en användare. Webbadressen till goAML är <https://fipogoaml.polisen.se>

På portalen finns en manual för hur du registrerar din organisation och användare i goAML. Om uppgifterna är korrekt ifyllda godkänner Finanspolisen registreringen inom två arbetsdagar. När registreringen har godkänts kan du logga in på portalen. Där finns en manual för rapportering och annat material som behövs för att komma igång.



Webbadressen till goAML är
<https://fipogoaml.polisen.se>

Frågor om goAML

De flesta svar finns i de manualer och det övriga material som du får tillgång till efter registreringen. Om du har frågor som inte besvaras i materialet kan du höra av dig till fipo@polisen.se.

Mer information eller frågor

Har du frågor om de regler som gäller eller om innehållet i informationsmaterialet?

Kontakta Fastighetsmäklarinspektionen på telefon 010-490 01 00 eller e-post registrator@fmi.se

**SAMORDNINGSFUNKTIONEN
MOT PENNINGTVÄTT OCH
FINANSIERING AV TERRORISM**

FMI
Fastighetsmäklarinspektionen

