

## Varning för penningtvätt i samband med fastighetsaffärer

Finanspolisen vill uppmärksamma banker, fastighetsmäklare och andra verksamhetsutövare på riskerna för penningtvätt i samband med fastighetsaffärer. En genomgång av underrättelseuppgifter bekräftar att det förekommer penningtvätt på den svenska fastighetsmarknaden.

Det finns flera faktorer som gör fastighetsmarknaden attraktiv för kriminella aktörer som vill tvätta pengar eller tillgodogöra sig brottsvinster i form av fastighetsägande.



Fastigheter erbjuder en relativt stabil investering som dessutom kan hyras ut och ge intäkter.

Hyresinkomster kan användas som förklaring till pengar med illegalt ursprung.

Lån kan betalas av med brottsvinster.

Penningtvätt kan ske i större skala eftersom transaktionerna avser höga belopp.

## Exempel på varningssignaler

Nedan ges exempel på sådant som kan ge anledning att misstänka penningtvätt i samband med fastighetsaffärer och föranleda rapportering till finanspolisen.

- **Oklarheter om hur köparen finansierar köp eller byggnation**  
Finansieringslösningar som avviker från det normala kan vara en signal om att pengarna kommer från brottslig verksamhet. Det kan vara medel som förs över från utlandet, ibland med hänvisning till en fastighetsförsäljning i annat land. Ett annat exempel är pengar som uppges vara lånade av privatpersoner eller företag.
- **Misstänkt bulvanköp**  
Om det finns skäl att tro att köparen inte har för avsikt att bosätta sig i fastigheten kan det vara fråga om bulvanköp för en kriminell persons räkning, exempelvis en släkting.
- **Ägande via truster, stiftelser**  
Köp via truster eller stiftelser kan också vara ett sätt för kriminella att omsätta brottspengar i fastigheter utan att själva stå på kontraktet. Det kan krävas långtgående kundkännedomsgärder för att säkerställa att så inte är fallet.
- **Privatbostäder som ägs av företag**  
Samma sak gäller privatbostäder som köps av företag. Det kan vara anledning till misstanke, i synnerhet om företagen har säte utomlands.
- **Transaktioner på klientmedelskonton**  
Transaktioner på fastighetsmäklarens klientmedelskonto kan vara en del i ett penningtvättsupplägg. Ett vanligt tillvägagångssätt är att handpenningen betalas in av flera olika personer från olika konton. Finanspolisens genomgång visar också att det finns mäklare som agerar möjliggörare genom att upplåta klientmedelskontot för annat än handpenning.
- **Köpeskillingen avviker från det förväntade marknadspriset**  
Det förekommer även att mäklare under- eller övervärderar en fastighet för att möjliggöra penningtvätt. Om beloppet på köpekontraktet motsvarar ett underpris kan det ha skett en delbetalning med svarta pengar. Vid övervärdering kan det i stället handla om bolånebedrägerier, se nästa sida.

Det finns många exempel på att fastighetsmäklare utnyttjas som möjliggörare av penningtvätt, medvetet eller omedvetet. När misstankarna rör fastighetstransaktioner ser finanspolisen därför gärna att rapporterna inkluderar information om vem som förmedlar affären, i de fall rapportören inte är mäklaren själv.

## Insiders möjliggör bolån med förfalskade underlag

Ett fenomen som bedöms vara förhållandevis utbrett i kriminella miljöer är bolån givna på felaktiga grunder, exempelvis falska inkomstuppgifter. Kriminella erbjuder hjälp med bolån mot betalning, bland annat genom förmedling av insiderkontakter på banker.

Under det senaste året har finanspolisen upptäckt bolånehärvor där kluster av individer på kort tid har använt samma bank för att ta bolån med falska underlag. Det finns i huvudsak två typer av upplägg som rör bolån:

- Kriminella personer som vill ta banklån för att finansiera bostadsköp
- Lånebedrägerier via målvakt där man inte har för avsikt att betala skulden

Bedrägerierna kan gå till så att man låter en målvakt köpa en fastighet som sedan övervärderas kraftigt med hjälp av en fastighetsmäklare eller banktjänsteman. Därefter belånas fastigheten och de inblandade delar på lånebeloppet. I båda fallen ovan förekommer falska underlag för låneansökan i form av förfalskade löneintyg och manipulerade kontoutdrag.

Utfärdanden av lånelöften och bolån är därför tjänster som alltid bör innebära skärpta kundkännedomsgärder. En mer centraliserad handläggning av bolån skulle sannolikt minska risken för påtryckning på enskilda banktjänstemän som kan utnyttjas som insiders.

Finanspolisen  
Telefon: 010 56 368 00  
Epost: [fipo@polisen.se](mailto:fipo@polisen.se)