

Näringspenningtvätt

straffbart risktagande vid förmedling av
fastigheter

**SAMORDNINGSFUNKTIONEN
MOT PENNINGTVÄTT OCH
FINANSIERING AV TERRORISM**



Köpeskilling tillfaller annan än säljaren



Säljare



Mäklare



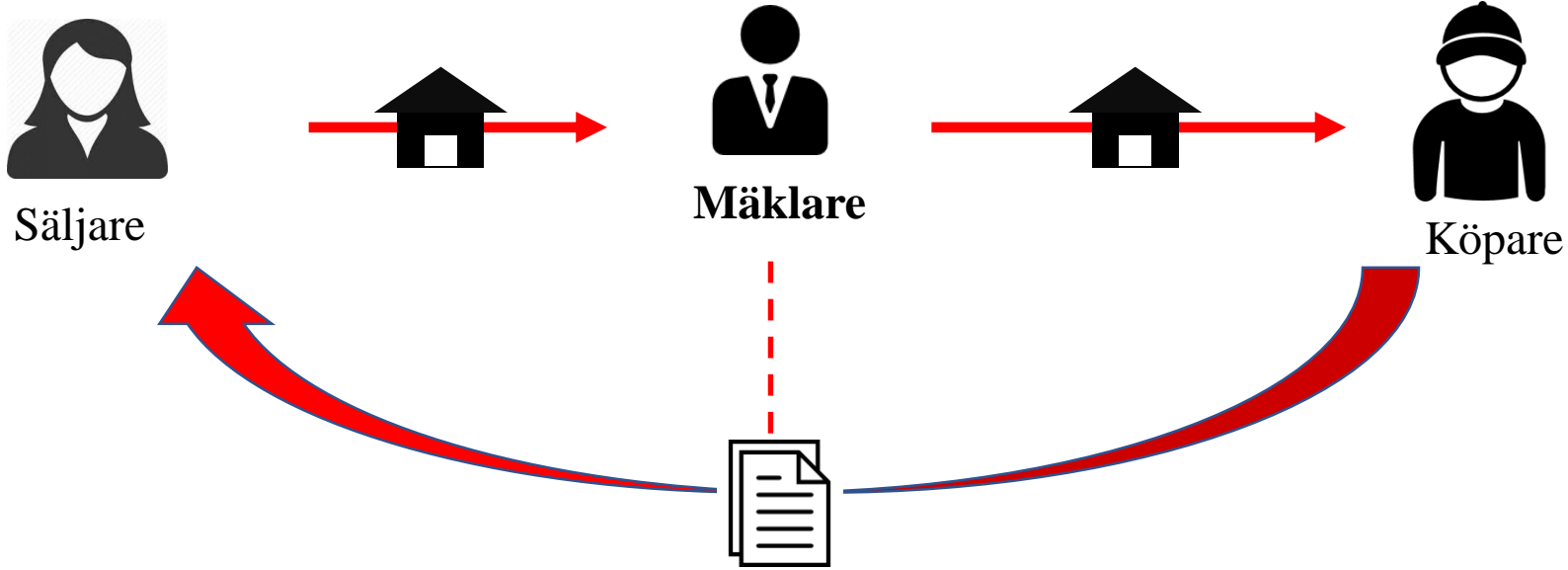
Köpare



?



Upprätta handlingar på överlåtelse utan köpeskilling





7 § Lag om straff för penningtvättsbrott

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 till fängelse i högst två år

-
- Näringsverksamhet
 - Medverkar till straffbar åtgärd
 - Skäligen kan antas skett i penningtvättssyfte



3 § Lag om straff för penningtvättsbrott

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 skenbar förklaring till innehavet av egendomen, deltar i transaktioner som utförs för skens skull, uppträder som bulvan eller vidtar annan sådan åtgärd



Skäligen kan antas vara vidtagen i penningtvättssyfte

- Egendomen behöver inte komma från brott eller brottslig verksamhet
- Riskbedömning
 - medverkar till en åtgärd trots att den – vid en objektiv bedömning – skäligen kan antas vara vidtagen i penningtvättssyfte
 - Omständigheter som gör medverkan klandervärd
- Lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism
 - Verksamhetsföreskrifter

Risk för penningtvätt eller finansiering av terrorism? Var vaksam på varningssignalerna.

1 Varningssignaler i samband med kundkännedomåtgärder

- 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 gatadress.
- 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 affärsässig 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 kundkännedomåtgärder 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

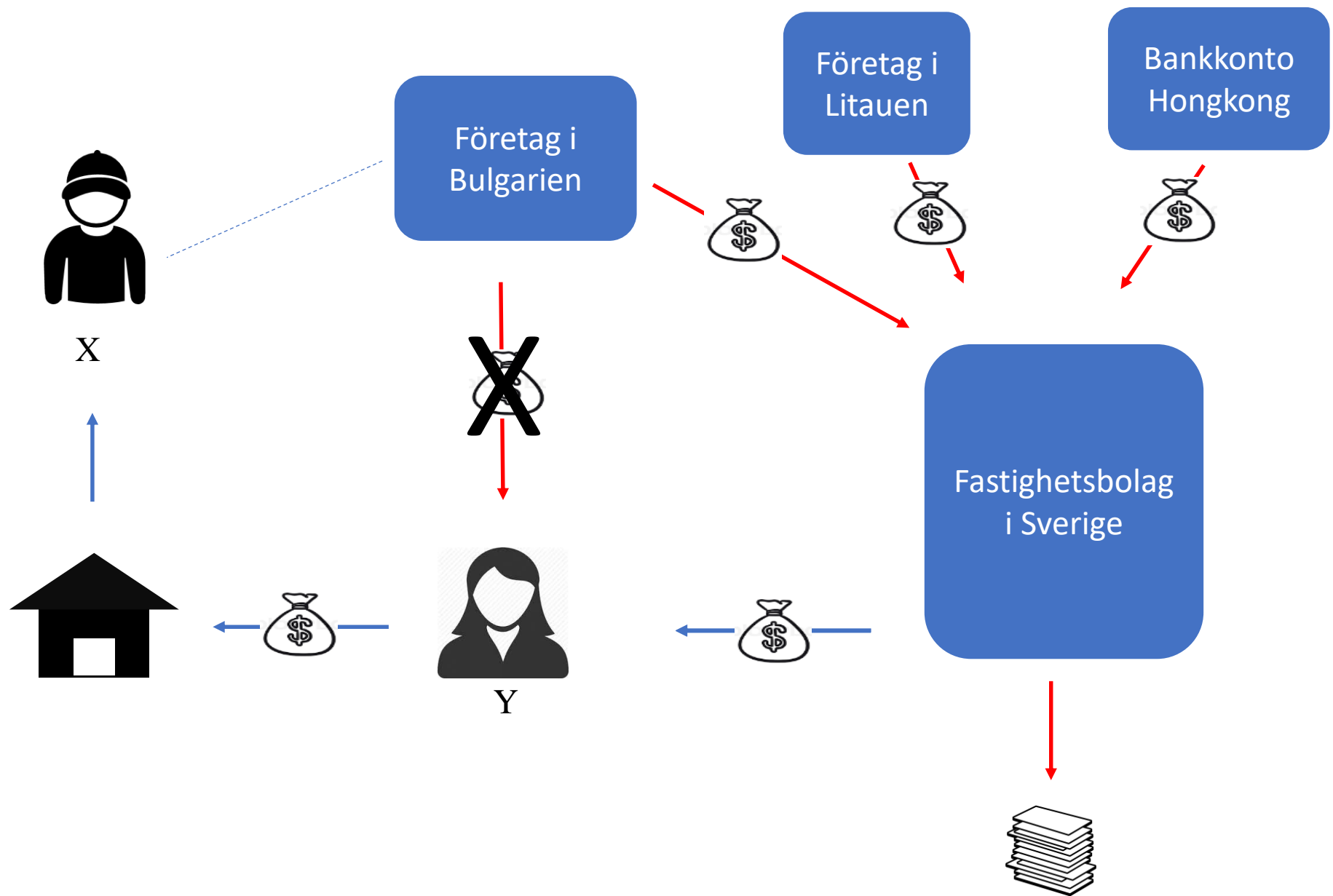
- Köpare som vill betala med kontanta medel.
- Användande av en företrädare för inköp eller försäljning av bostad utan att det finns ett tydligt samband mellan köparen/säljaren och företrädaren
- Hela eller delar av köpeskillingen betalas av någon annan än köparen.
- **Transaktioner där delar av köpeskillingen regleras direkt mellan parterna.**
- Köparen vill inte betala hela beloppet via banköverföring.

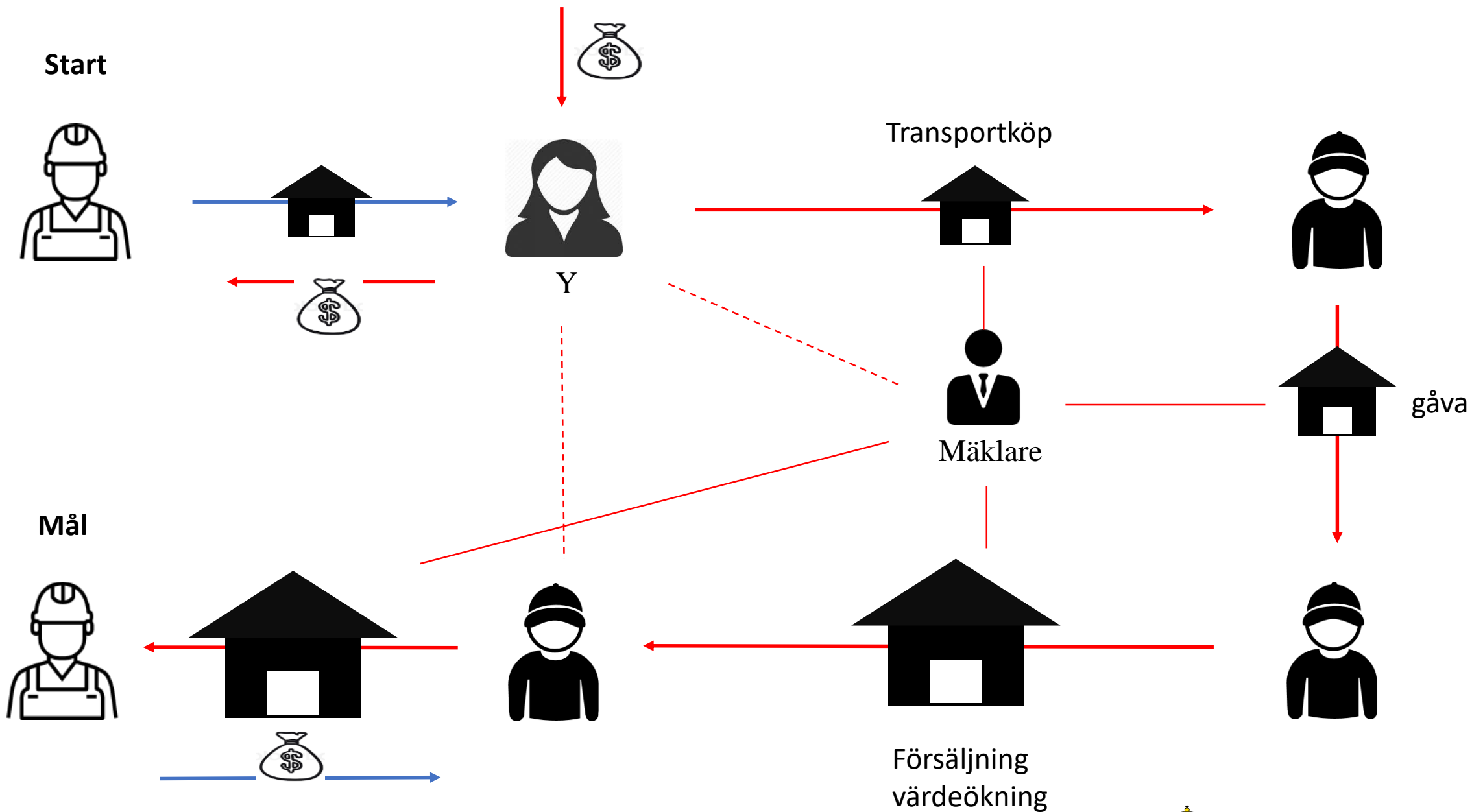
- Betalning eller avbetalning med kontanter eller andra betalningsmedel exempelvis en postväxel som skulle kunna underlätta anonymitet eller minska spårbarheten.
- Betalningar som är avvikande utifrån kundens eller kundkategorins normala beteende.
- Handpenningen är uppdelad i onödigt många transaktioner.
- 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.

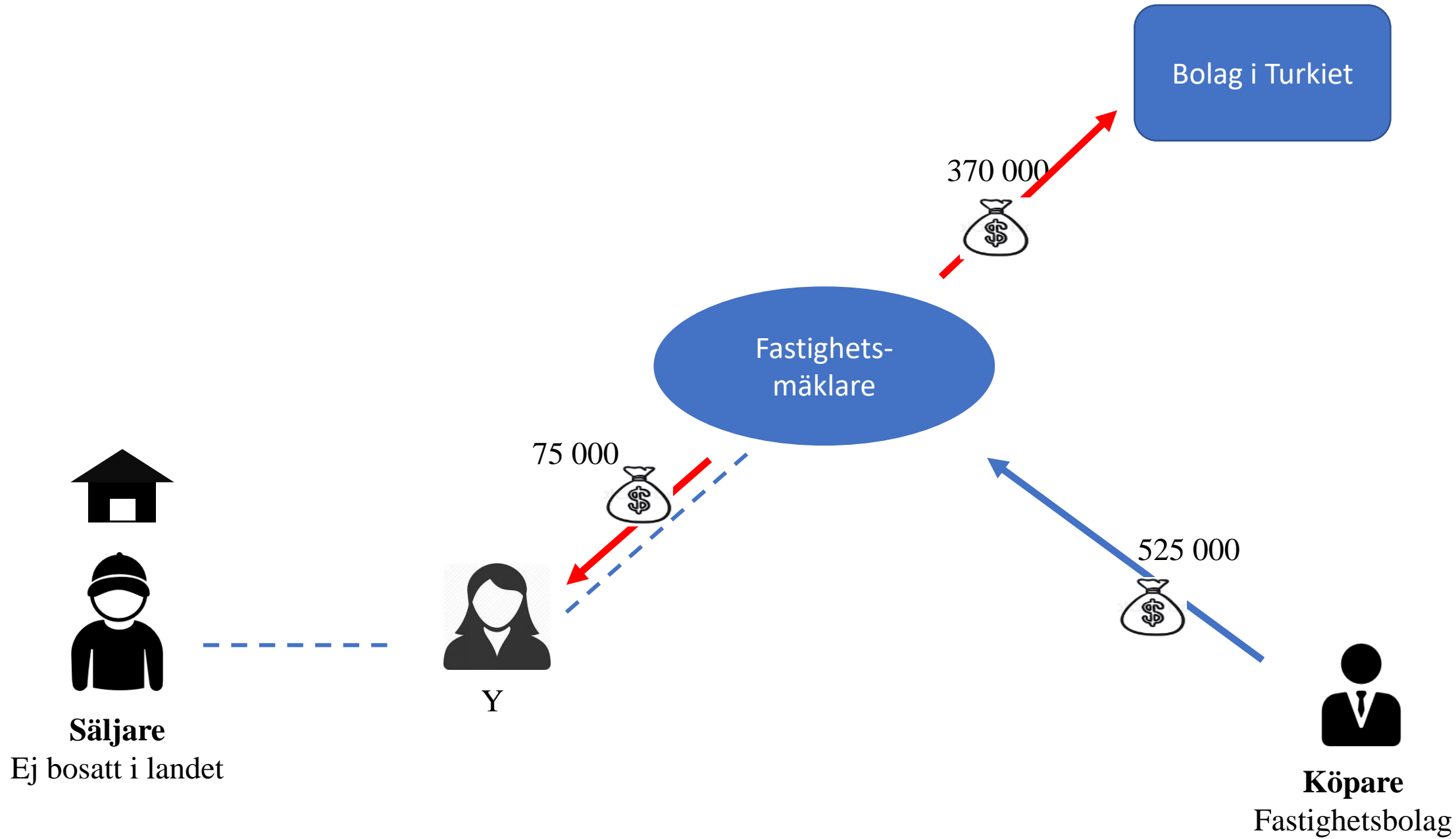
Har du frågor om hur du som fastighetsmäklare ska agera om du misstänker penningtvätt?

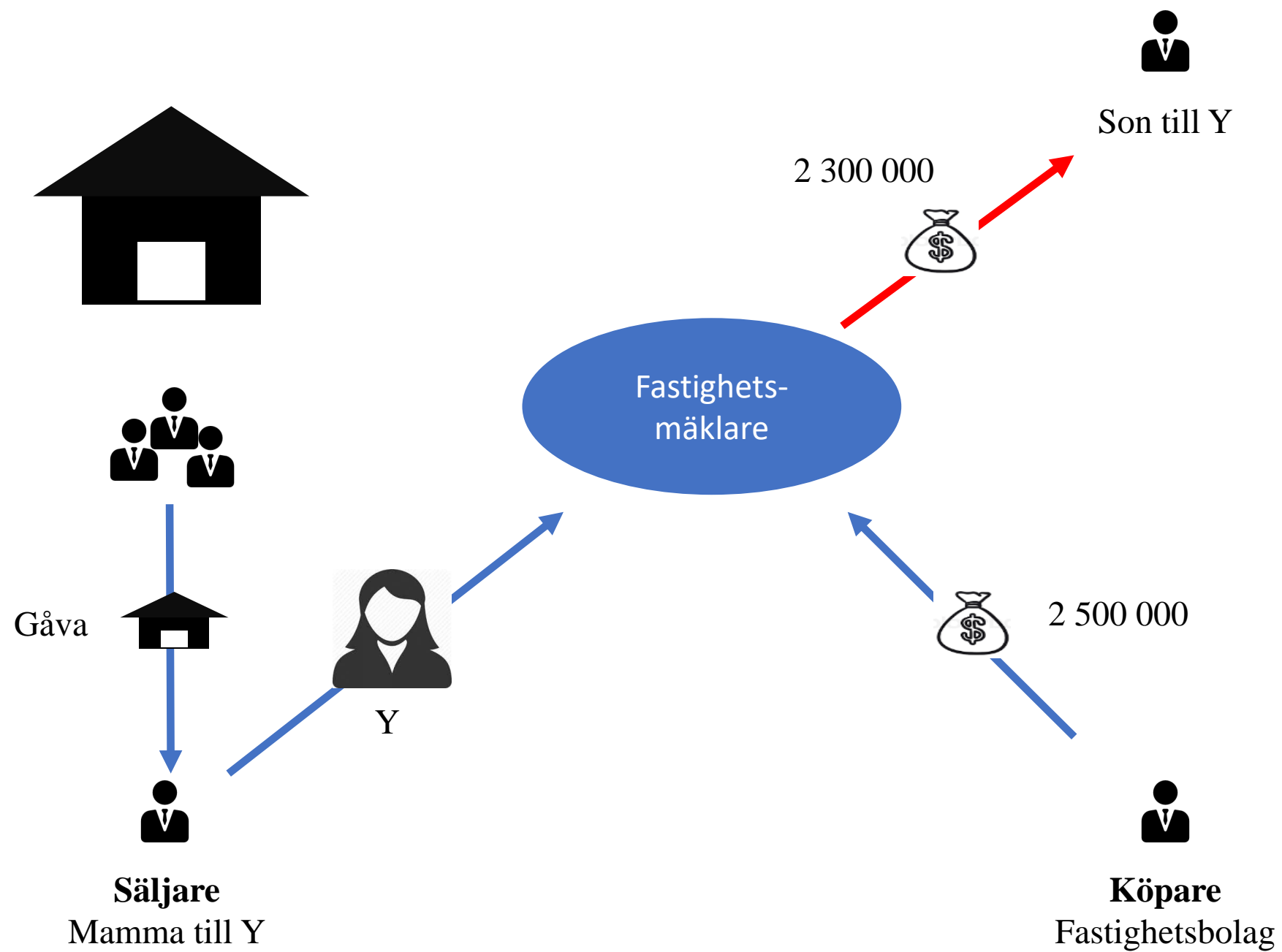
Kontakta Fastighetsmäklarinspektionen:
telefon 010-458 01 00
eller e-post registrator@fmi.se





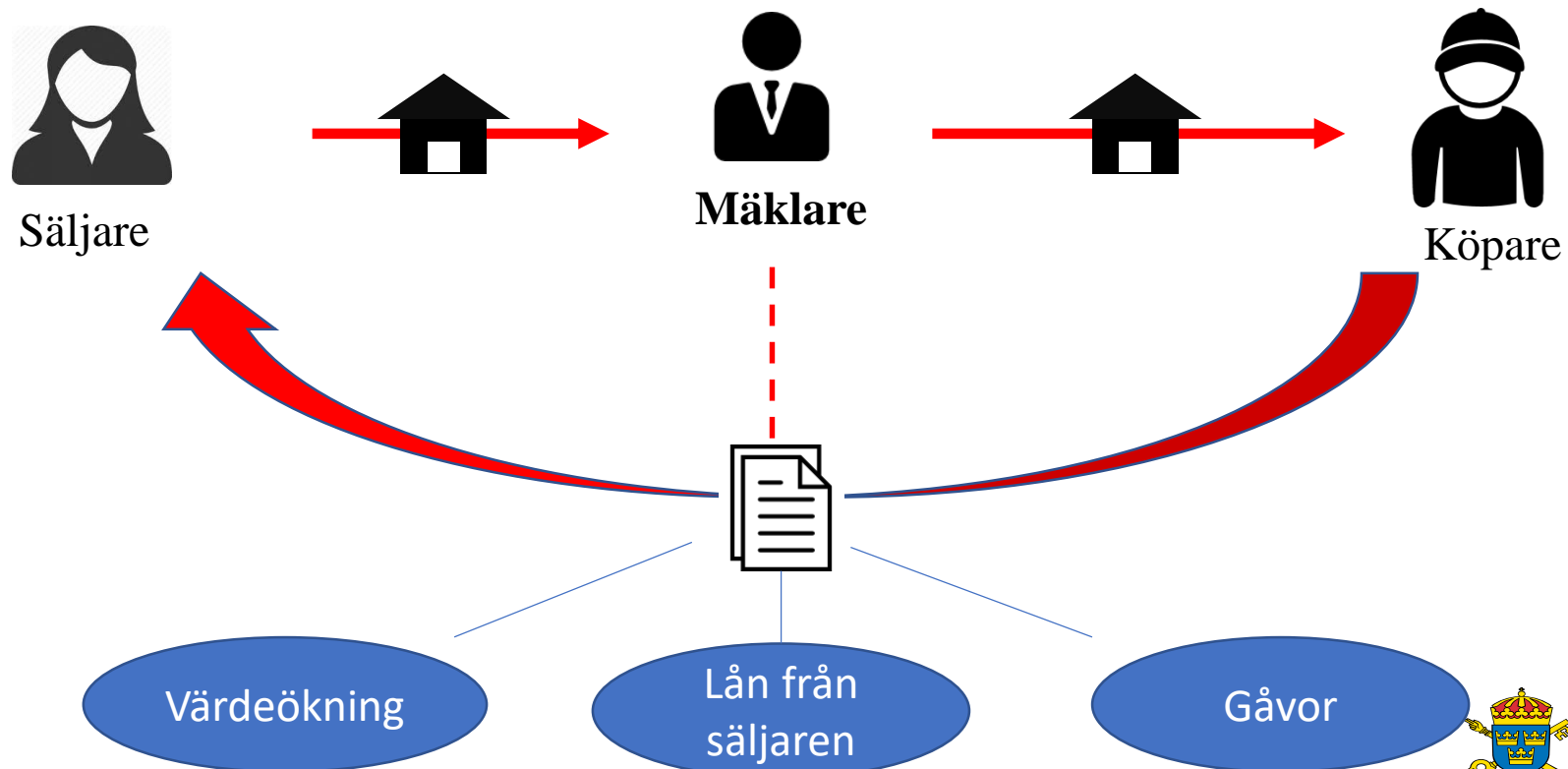








Upprätta handlingar på överlåtelse utan köpeskilling





Ekobrottsmyndigheten

Swedish Economic Crime Authority

niklas.jeppsson@ekobrottsmyndigheten.se

www.ekobrottsmyndigheten.se

ekobrott.se



twitter.com/Ekobrottsmyndig



linkedin.com/company/ekobrottsmyndigheten/