

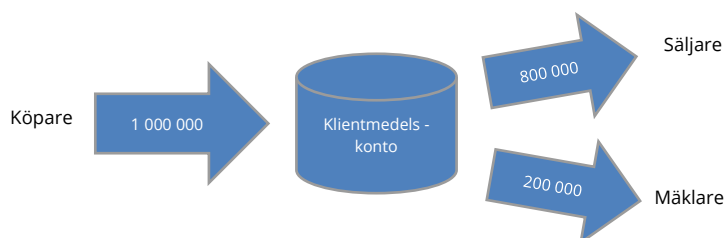
## Mäklare och advokater möjliggör penningtvätt

När pengar skickas via klientmedelskonton ger det sken av att syfte och ursprung är kontrollerat och legitimt. Samtidigt visar underrättelser och domar att klientmedelskonton utnyttjas för penningtvättstransaktioner, både hos advokater och hos fastighetsmäklare. Finanspolisen vill därför varna banker och andra verksamhetsutövare för riskerna med sådana konton.

Det kan till exempel handla om att förmedla pengar till eller från högriskländer, transaktioner som bankerna annars hade ifrågasatt eller till och med stoppat. Det kan också röra sig om transaktioner som inte har något att göra med den verksamhet som kontoinnehavaren bedriver.

### Fastighetsmäklares klientmedelskonton

Eftersom mäklarbranschen har en vedertagen avgiftsmodell så finns det relativt givna ramar för hur transaktionerna på klientmedelskonton bör se ut. Kontot används normalt sett för att deponera handpenningen på bostadsköp. Mäklaren skickar sedan handpenningen vidare till säljaren efter att ha dragit av sitt arvode. Handpenningen brukar vara 10 procent och mäklararvodet någonstans kring ett par procent av köpeskillingen. I exemplet nedan säljs en bostad för 10 miljoner kronor och mäklaren tar 2 procent i arvode. Inbetalning av handpenningen på 1 miljon kronor följs av två utbetalningar till säljare respektive mäklare som summerar till samma belopp.



Med andra ord är summan av in- och utgående transaktioner på kontot totalt 2 miljoner kronor, vilket motsvarar 10 gånger mäklarens ersättning. Exemplet illustrerar i vilken storleksordning kontomsättningen kan förväntas vara i relation till mäklarens egen omsättning. Om omsättningen på kontot är betydligt högre än så eller om antalet transaktionsmotparter är ovanligt högt kan det vara en signal om att kontot används i penningtvättssyfte.

### Stora utlandstransaktioner kan vara tecken på penningtvätt

I samarbete med bankerna i Samlit har Finanspolisen gjort en analys av klientmedelskonton baserat på aggregerad transaktionsdata.<sup>1</sup> Statistiken för fastighetsmäklarnas konton visade att genomsnittsbeloppet var betydligt högre för utlandstransaktioner än för inhemska transaktioner, framförallt när det gällde pengar till eller från länder som brukar beskrivas som skatteparadis. Skillnaden var så stor, flera hundra procent, att den inte kan förklaras med att utländska köpare investerar i dyrare objekt i Sverige. Finanspolisens slutsats är att skillnaden istället beror på att mäklarna i högre utsträckning förmedlar *hela* köpeskillingen på klientmedelskontot, inte bara handpenningen, när köpare eller säljare har konto utomlands.

---

<sup>1</sup> Samlit är en samverkan mellan Polismyndigheten och de fem största bankerna i Sverige. Underlaget till analysen bestod av transaktionsdata på aggregerad nivå och innehöll inga uppgifter om enskilda transaktioner eller kontohavare.

## KLIENTMEDELSKONTON NYTTJAS FÖR PENNINGTVÄTT • DECEMBER 2023

Fastighetsmäklare har själva nämnt för Finanspolisens att man ibland förmedlar hela köpeskillingen via klientmedelskontot när köparen av någon anledning inte kan föra över slutlikviden från utlandet direkt till säljarens konto i Sverige. Om banker i Sverige inte vill ta emot pengarna, exempelvis på grund av svårigheter att verifiera pengarnas ursprung, är det svårt att se att fastighetsmäklarna ska ha bättre förutsättningar att kontrollera det. Genom att upplåta sitt klientmedelskonto riskerar fastighetsmäklarna därmed att medverka till penningtvätt eller göra sig skyldiga till näringspenningtvätt.

### Inbetalningar från företagskonton kan tyda på dolt ägande

Att köpa en bostad genom ett företag kan vara ett sätt att tillgodogöra sig brottsvinster i form av boende och samtidigt dölja sitt ägande. Eftersom fastighetsmäklare till övervägande del förmedlar privatbostäder bör inbetalningar till klientmedelskonton normalt sett ske från privatkonton. I analysen uppskattades att omkring 5 procent av inbetalningarna kom från företag. Här fanns metodologiska utmaningar och siffran är behäftad med osäkerhet men om andelen stämmer är det högre än väntat och kan vara ett tecken på att det förekommer penningtvätt.

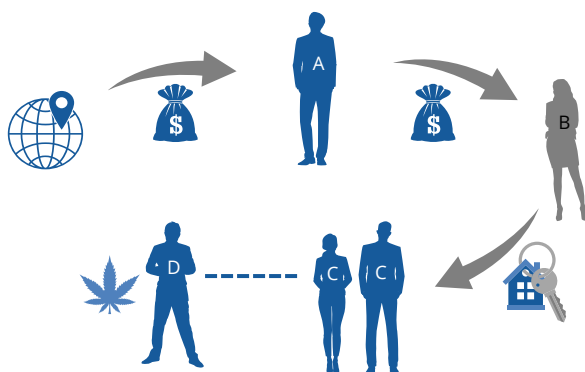
### Varningsflaggor – klientmedelskonton som tillhör fastighetsmäklare

Sammanfattningsvis finns det några varningsflaggor att vara uppmärksam på som kan tyda på att fastighetsmäklarens klientmedelskonton utnyttjas för penningtvätt:

- Hög omsättning på kontot givet mäklarens egen omsättning
- Stort antal transaktionsmotparter i förhållande till antal affärer som förmedlas
- Stora transaktioner till eller från utlandet, i synnerhet om det rör sig om skatteparadis eller andra högriskländer för penningtvätt
- Inbetalningar från företagskonton

### Exempel – misstänkt penningtvättstransaktion på klientmedelskonto

Bilden nedan visar ett konkret exempel på hur fastighetsmäklarens klientmedelskonton kan användas för penningtvätt. Exemplet är hämtat från ett av Finanspolisens operativa ärenden.



1. Mäklaren A tar emot hela köpeskillingen för en fastighet på sitt klientmedelskonto. Pengarna kommer från ett företagskonto i ett högriskland för penningtvätt.
2. Mäklaren drar av sitt arvode och skickar resterande belopp vidare till säljare B varpå köparna C tar över ägandet av fastigheten.
3. Det visar sig att aktören D, nära anhörig till köparna, förekommer i underrättelser om narkotika- och våldsbrottslighet.

## Advokaters klientmedelskonton

Eftersom advokaters uppdrag kan se mycket olika ut är transaktionerna på klientmedelskonton inte lika enhetliga som på mäklarnas konton. Därför var det svårare att dra slutsatser om risker för penningtvätt baserat på aggregerad transaktionsdata men underrättelser visar att även advokaters klientmedelskonton används för penningtvättstransaktioner. Sådana konton pekas också ut av FATF<sup>2</sup> som en sårbarhet eftersom de kan missbrukas i penningtvättssyfte<sup>3</sup>. Kontona kan användas för att både dölja och integrera brottsvinster i det finansiella systemet, exempelvis genom investeringar i fastigheter eller värdepapper. Finansiella institut tenderar att ställa färre frågor till advokater på grund av legitimiteten som tillmäts yrkesgruppen.

2022 dömdes en advokat i Sverige för grovt näringspenningtvättsbrott (273 tillfällen) och grovt skattebrott, med påföljd fyra års fängelse och näringsförbud i fem år. I domen framgår det att advokaten bistått med att skriva avtal, ordnat bankkontakter samt ställt sina klientmedelskonton till förfogande för både inkommande och utgående transaktioner.

Ett annat aktuellt exempel rör en advokat som gjort överföringar från klientmedelskontot till andra än sin klient. Advokaten dömdes för näringspenningtvätt i Högsta Domstolen i augusti 2023.

## Modus i rapporteringen till Finanspolisen

Trots riskerna rapporteras relativt få advokater, advokatbyråer och oberoende jurister till Finanspolisen för misstänkta transaktioner på klientmedelskonton. En orsak kan vara begränsad insyn i sådana konton. Bankerna ser själva transaktionerna men inte för vilken kunds räkning som de har gjorts. Om banken ställer frågor om något som väckt misstanke förekommer det att advokaten hänvisar till advokatsekretess, vilket försvårar utredningen av pengars eventuella koppling till misstänkt brottslig verksamhet.

En genomgång av misstankerapporter avseende advokaters klientmedelskonton visar att misstankar rör bland annat:

- Förmedling av transaktioner till utlandet, exempelvis för köp av exklusiva varor. I vissa fall har avvikelser i tillhörande dokumentation (ex. köpeavtal) noterats.
- Inbetalningar till klientmedelskonton från avvikande avsändare.
- Advokaten hänvisar till tystnadsplikt när verksamhetsutövaren ställt frågor om flöden på klientmedelskontot.

---

<sup>2</sup> Det mellanstatliga organet Financial Action Task Force

<sup>3</sup> BI a *Guidance for risk-based approach for legal professionals* (FATF 2014)