

Kommunala fastighetsförsäljningar kan medföra risker

Finanspolisen har identifierat uppkomna risker i fastighetsaffärer där kommuner eller kommunala bolag genomfört försäljningar av mark eller fastigheter till misstänkt kriminella aktörer, vilket skett direkt alternativt indirekt till företag med kriminella kopplingar. Misstankerapportering till finanspolisen samt annan underrättelseinformation visar på olika modus som involverar fastighetsaffärer där penningtvätt eller korruption inte kan uteslutas. I kedjan av kontrollfunktioner finns bristande insyn och oklart ansvar vilket utgör en sårbarhet. Finanspolisen vill därför uppmärksamma dig som verksamhetsutövare såväl som kommunföreträdare på risker och tillvägagångssätt som du kan upptäcka och förhindra vid dessa typer av fastighetsaffärer.

Pengar misstänks härröra från brottslig verksamhet

Att investeringar i fastigheter är ett återkommande modus inom penningtvättsupplägg är ett välkänt fenomen. Det kan delvis röra sig om att fastigheter betalas med medel som kan misstänkas härröra från brottslig verksamhet, alternativt där betalning av fastigheter sker med lån som i sin tur amorteras med medel som ursprungligen härrör från brottslig verksamhet.¹

Den här rapporten belyser riskerna med kommuners försäljningar av fastigheter, både inom allmännyttan², mark och kommersiella fastigheter, och där dessa misstänks utgöra led i penningtvätt eller som resultat av otillåten påverkan. Förekomsten av dessa affärer är spridd över landet och har identifierats i såväl större som mindre kommuner. Genom dessa fenomen riskerar kriminell närvaro att få starkare fäste i den legala ekonomin och kan därigenom både generera och tvätta sina brottsvinster vilket kan utvidga deras kriminella kapacitet. Analysen omfattar inte en heltäckande bild av fenomenet, utan är avgränsad till enstaka modus.

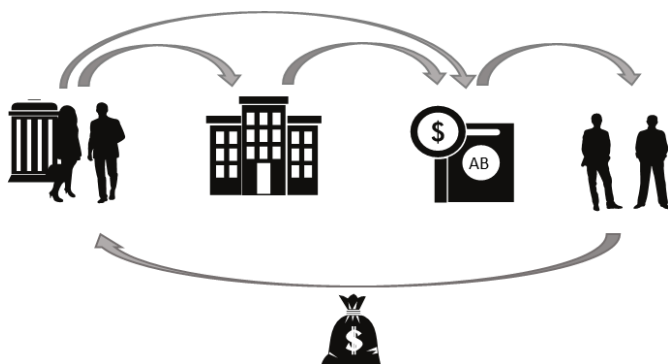
Försäljning genom fastighetspaketering döljer illegalt syfte

Flera av de transaktioner som analyserats är försäljning genom s.k. fastighetspaketering. Detta förfarande är i sig inte olagligt och behöver inte nödvändigtvis utgöra led i brottslighet. Något förenklat innebär detta att fastigheten säljs som en tillgång i ett aktiebolag. Detta försvårar insyn mot verklig ägare då det som framgår i fastighetsregistret endast är den juridiska personen. Fastighetspaketering inför en försäljning är även attraktivt ur skattesynpunkt.

Dessa upplägg kan således vara önskvärda för brottsaktörer då anonymitet och döljande av verklig huvudman är vanliga modus inom ekonomiska brottsupplägg. Dessa affärsupplägg kan vara problematiska när kommuner säljer fastigheter, då syftet med förfarandet i kombination med kontroll av köparens vandel kan vara oklart. Nedan beskrivs en fastighetsaffär med paketering.

¹ Finanspolisen rapport Penningtvätt via fastigheter (2021)

² Kommunala bostadsföretag vars uppgift är att främja bostadsförsörjningen i kommunen



1. Kommunen beslutar att fastigheten ska säljas.
2. Kommunen bildar ett kommunalt aktiebolag som köper fastigheten genom en underprisöverlåtelse. Aktiebolaget registreras som ägare i fastighetsregistret.
3. Aktiebolaget säljs sedan till de kriminella aktörerna men i fastighetsregistret framgår inte att ett ägarbyte har skett.

Kontakter mellan kriminella och kommunanställda

Efterfrågan på möjliggörare inom kommuner bedöms vara hög inom den kriminella miljön. Genom sin tjänsteutövning bedöms dessa personer bl.a. kunna ge kriminella aktörer ekonomiska fördelar. Det kan t.ex. röra sig om att kriminella aktörer genom sina företag genomför markköp från en kommun till mycket förmånliga värderingar, för att kort därefter sälja dessa vidare med miljonvinster, alternativt bebygga och därefter sälja eller hyras ut.

Det är fritt för kommunen att utforma hur en fastighetsöverlåtelse ska ske och kommunen är inte skyldig att sälja fastigheten till högstbjudande. Det går inte att utesluta att kriminella utövat otillåten påverkan för att få fördel i kommande fastighetsförsäljningar. Otillåten påverkan kan ske på en rad olika sätt³, och det är även troligt att kommunanställda självmant agerar klandervärt för att bistå kriminellas intressen. I finanspolisens analys misstänks nära kontakter mellan kriminella aktörer och anställda inom kommuner eller kommunala bolag föreligga, vilket bedöms utgöra en särskild risk. Dock har det ibland visat sig vara svårt att upptäcka möjliggörare, särskilt inom mindre kommuner vilka sällan har utsedda funktioner för detta.⁴ En ny lag reglerar kommunernas ansvar för det brottsförebyggande arbetet inom kommunens geografiska område⁵, men därutöver ser vi det som viktigt att kommunerna aktivt arbetar med att förebygga och motverka kriminella aktörers kontakter med anställda inom kommunens verksamheter.

Avvikande och felaktiga värderingar

Svårigheter vid värdering av kommersiella fastigheter gör att det finns utrymme för aktörer med brottsligt uppsåt att anpassa och styra värderingen enligt önskemål. Ofullständig tillgång till finansiell information avseende kommersiella fastigheter gör därtill att värderingen kan bli komplex och mindre tillförlitlig. Vidare saknas tvingande riktlinjer för banker och bolåneinstituts kreditgivning vid kommersiella fastighetsaffärer avseende medverkan av auktoriserad värderare eller fastighetsmäklare, varvid avvikelser och brister kan förekomma hos det kreditgivande institutet.

³ Trakasserier, hot, våld, skadegörelse och korruption

⁴ Brå rapport 2024:2, Möjliggörare för kriminella nätverk, Om möjliggörare i kommunal, statlig och privat sektor

⁵ Lag (2023:196) om kommuners ansvar för brottsförebyggande arbete

Möjliga åtgärder inom kommuner vid fastighetsaffärer

Det bör finnas en åtgärdsplan hos kommuner för hur alla former av påverkan av- och samverkan med misstänkta kriminella aktörer ska kunna motverkas. Kontrollfunktioner och säkerhetsansvariga inom kommuners verksamheter med inblick och erfarenhet kan skapa goda möjligheter för att kunna arbeta mot grov brottslighet.

En riskhanteringsprocess för situationer då otillåten påverkan mot kommunanställda kan förekomma kan ge kommuner verktyg för att upptäcka och hantera oegentligheter. Vetskap om anställdas eventuella kopplingar till grov brottslighet kan bidra till att effektiva åtgärder och förhindrande av brottsliga aktiviteter kan sättas in i ett tidigt skede.

Inför en kommande fastighetsförsäljning bör vandelsprövningar av köpande företag genomföras som en del av processen och det är viktigt att kommunen tar reda på information om verkliga huvudmän i företaget. I de fall då kapitalet finns till förfogande hos köparen av fastigheten ska kreditinstitutet i egenskap av verksamhetsutövare enl. penningtvättslagstiftningen, utreda och säkerställa kapitalets ursprung.

Indikatorer som kan peka på penningtvätt och brottsligt uppsåt vid en fastighetsaffär

Förutom kontroller hos kommunerna själva finns det rapporteringsskyldiga verksamhetsutövare i affärsprocessen som kan upptäcka och förhindra eventuell penningtvätt vid kommunala fastighetsaffärer. De mest centrala är banker, mäklare, advokater och jurister.

Nedan ges ett antal indikatorer som identifierats i genomförd analys. Listan är inte heltäckande och bör ses i kombination med att en av parterna är en kommun eller kommunalt bolag. Indikatorerna bör ligga till grund för vidare utredning och om oegentligheter förekommer rapportering till finanspolisen.

- Prisavvikelser utifrån marknadsläge och värdering, både underpris och överpris
- Oklar finansiering eller amortering
- Oklara eller okända bolagsstrukturer hos köparen
- Oklara syften med affären
- Snabba vidareförsäljningar
- Upp- eller nedvärderingar i ett eller flera led
- Felaktiga eller ofullständiga kontrakt
- Kontakter mellan kommunanställda och motparten i affären verkar överstiga vad som kan anses rimligt för en affärsrelation
- Kännedom om tidigare känd kriminell verksamhet hos köparen
- Misstänkt bulvan- eller målvaktsförhållande där huvudsaklig kontakt sker med annan än den som avser genomföra köpet
- Vid verksamhetsutövares utredning av misstänkta aktiviteter kring fastighetsaffärer är det relevant att kontrollera oförklarliga transaktioner på andra konton hos de involverade parterna.

Finanspolisen
Epost: fipo@polisen.se