

# Penningtvätt via fastigheter

Fastighetsmäklare som möjliggörare

Polismyndigheten, Finanspolissektionen, februari 2021



Utgivare: Polismyndigheten, Nationella operativa avdelningen, Box 12256, 102 26 Stockholm

Dnr: A067.281/2021, Saknr: 423

Omslagsfoto: Polisen

Upplaga: Internet

Datum: 2020-02-16

# Innehåll

|                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Innehåll .....</b>                                                 | <b>3</b>  |
| <b>Sammanfattning .....</b>                                           | <b>4</b>  |
| <b>1 Inledning .....</b>                                              | <b>5</b>  |
| 1.1 Syfte och metod .....                                             | 5         |
| 1.2 Fastighetsmarknaden i Sverige .....                               | 6         |
| 1.2.1 Tillsyn .....                                                   | 7         |
| 1.2.2 Klientmedelskonton och Tambur .....                             | 7         |
| <b>2 Omfattningen av penningtvätt i branschen.....</b>                | <b>7</b>  |
| <b>3 Hur ser tillvägagångssätten ut? .....</b>                        | <b>7</b>  |
| 3.1 Oklar finansiering eller ägarbild vanligaste misstanken .....     | 8         |
| 3.2 De mer komplexa uppläggen saknas i rapporteringen .....           | 9         |
| <b>4 Vilka aktörer utnyttjar sektorn? .....</b>                       | <b>10</b> |
| 4.1 Överrepresentation av ekobrott.....                               | 10        |
| 4.2 Koppling till kriminella nätverk .....                            | 11        |
| 4.3 Penningtvätt via fastigheter är främst ett storstadsfenomen ..... | 11        |
| <b>5 Slutsatser och tänkbara åtgärder .....</b>                       | <b>11</b> |
| 5.1 Riktad information till branschaktörerna .....                    | 12        |
| 5.2 Förbättrade kundkännedomrutiner .....                             | 12        |
| 5.3 Samordnad tillsyn av kommersiella fastighetstransaktioner .....   | 12        |
| 5.4 Ett nationellt register för samtliga bostadsrätter .....          | 12        |
| 5.5 Utökad rapporteringsplikt .....                                   | 13        |
| <b>6 Bilaga – definitioner och begrepp .....</b>                      | <b>14</b> |

## Sammanfattning

Syftet med denna rapport är att ge en bild av penningtvätt via fastigheter och hur fastighetsmäklare utnyttjas som möjliggörare samt vad som kan göras för att minska riskerna. Analysen bygger på en genomgång av underrättelseuppgifter med koppling till fastighetsaffärer, bland annat uppgifter i penningtvätsregistret. Med fastigheter avses här alla typer av objekt som mäklarna förmedlar, det vill säga även bostadsrätter.

Genomgången bekräftar att den svenska fastighetssektorn utnyttjas för penningtvätt. Trots det är rapporteringen från fastighetsmäklarna till Finanspolisen närmast obefintlig. Bankerna rapporterar desto fler misstankar men fångar troligen inte upp alla tillvägagångssätt.

I rapporten beskrivs först fastighetsmarknaden och vad som gör sektorn intressant för penningtvätt. Därefter redovisas vad underrättelsematerialet säger om tillvägagångssätt och aktörer på den svenska marknaden. Slutligen nämns tänkbara åtgärder som skulle kunna bidra till att öka rapporteringen och skapa bättre förutsättningar för tillsyn. Exempel på sådana åtgärder är:

- Riktad information till banker och fastighetsmäklare om penningtvättsriskerna
- Förbättrad kundkännedomsprocess hos fastighetsmäklare
- Samordning när det gäller tillsyn av transaktioner i kommersiella fastigheter

# 1 Inledning

Fastighetsmarknaden är en sektor som är attraktiv för penningtvätt, av flera skäl. Fastigheter erbjuder en relativt stabil investering som dessutom kan hyras ut och ge intäkter. Hyresinkomster kan användas som förklaring till pengar med illegalt ursprung och lån kan betalas av med brottsvinster. Det finns möjlighet till penningtvätt i större skala eftersom transaktionerna avser höga belopp. Affärerna involverar olika typer av verksamhetsutövare, ibland i flera länder, vilket gör att granskningen riskerar att falla mellan stolarna och att penningtvättsupplägg kan vara svåra att upptäcka.

En tydlig indikation på att sektorn är intressant att investera brottsvinster i är att fastigheter utgör en relativt stor del av de tillgångar som beslagtagas internationellt. I en FATF-studie från 2013 baserad på enkätsvar från ett antal medlemsländer bedömdes 30 procent av de beslagtagna tillgångarna bestå av fastigheter.<sup>1</sup>

Internationellt finns också rapporter om omfattande problem med kapital från korruption som investeras i fastigheter, inte minst i storstäder som London. I de fallen står ofta utländska företag som köpare.<sup>2</sup> Trots riskerna är rapporteringen från branschföreträdarna till penningtvättsregistren mycket begränsad. I exempelvis Storbritannien, vars marknad bedöms tillhöra en av de mer utsatta, står fastighetsmäklarna för endast en promille av rapporterna.<sup>3</sup>

## 1.1 Syfte och metod

Syftet med denna rapport är att ge en bild av penningtvätt på den svenska fastighetsmarknaden med mäklare som passiva eller aktiva möjliggörare och vad som kan göras för att minska riskerna. Analysen bygger på en genomgång av underrättelseuppgifter med koppling till fastigheter, bland annat uppgifter i penningtvättsregistret.

Dataunderlaget från penningtvättsregistret består av rapporter till Finanspolisen under knappt 8 månader, från det att det nya inrapporteringssystemet (goAML) togs i bruk i mitten på mars 2020 till och med oktober samma år.

## Avgränsningar

Huvudsyftet med rapporten är att belysa hur fastighetsmäklare kan agera, eller utnyttjas som, möjliggörare för penningtvätt. Eftersom mäklarna till övervägande del förmedlar privatbostäder ligger fokus i analysen på den marknaden men riskerna för penningtvätt på den kommersiella fastighetsmarknaden kommenteras också.

---

<sup>1</sup> FATF (2013), *Money Laundering and Terrorist Financing Vulnerabilities of Legal Professionals*

<sup>2</sup> Transparency International (2015), *Corruption on your doorstep – How corrupt capital is used to buy property in the UK*

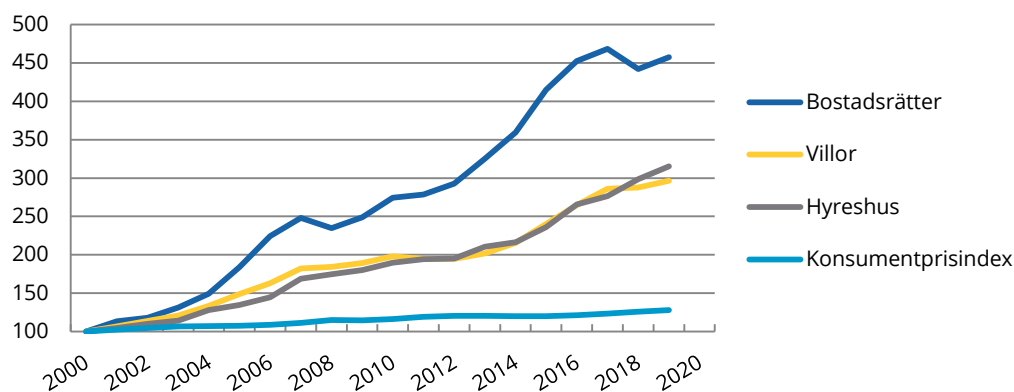
<sup>3</sup> UK Financial Intelligence Unit (2019), *Suspicious Activity Reports - Annual Report for 2019*

## 1.2 Fastighetsmarknaden i Sverige

På den svenska marknaden byter fastigheter för omkring 600 miljarder kronor ägare varje år, varav ungefär 2/3 avser privatbostäder och 1/3 kommersiella fastigheter. En stor del av affärerna sker i storstadsregionerna. Enbart Stockholm och Göteborg med omnejd svarar tillsammans för mer än hälften av den årliga omsättningen i landet.<sup>4</sup> Prisutvecklingen har varit stabil under lång tid och jämfört med inflationstakten i stort har fastighetspriserna ökat betydligt snabbare (se diagram 1).

**Diagram 1 Prisutveckling på fastigheter de senaste 20 åren jämfört med KPI**

Index = 100 år 2000



Källa: SCB

Coronapandemin har hittills inte gett några större negativa avtryck på fastighetsmarknaden och till och med oktober månad 2020 har priserna fortsatt att stiga på såväl kommersiella som privata fastigheter. Jämfört med privatbostadsmarknaden är transaktionerna i kommersiella fastigheter betydligt färre till antalet men de enskilda affärerna betingar desto större värden. De genomsnittliga försäljningsbeloppen är i storleksordningen hundra gånger högre än på privatbostadsmarknaden.

Den kommersiella fastighetssektorn är relativt stor med internationella mått mätt. Det totala marknadsvärdet av alla kommersiella fastigheter i Sverige motsvarar omkring 40 procent av BNP, vilket är avsevärt högre än genomsnittet för europeiska länder på cirka 16 procent av BNP.<sup>5</sup> En betydande andel av transaktionerna i den marknaden sker över landsgränserna och utländska investerare stod för omkring 30 procent av omsättningen i Sverige under 2019.<sup>6</sup> När det gäller privatbostäder är det mindre vanligt med internationella flöden och problemet med korruptionspengar som investeras i privatbostäder är sannolikt begränsat jämfört med situationen i exempelvis London. På den svenska bostadsmarknaden handlar det främst om fritidshus med ägare i de övriga nordiska länderna och i Tyskland.

<sup>4</sup> Källa: SCB

<sup>5</sup> Finansinspektionen (2019), *Den kommersiella fastighetsmarknaden och finansiell stabilitet*

<sup>6</sup> Källa: Pangea

### 1.2.1 *Tillsyn*

Registrerade fastighetsmäklare står under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen (FMI). Den nuvarande fastighetsmäklarlagen (2011:666) gäller enskilda fysiska fastighetsmäklare, inte de företag som mäklarna bedriver sin verksamhet i. Det pågår ett arbete med ny lagstiftning som också ska omfatta mäklarföretagen och därmed underlätta FMI:s arbete och göra tillsynen mer effektiv. Företagen ska även omfattas av penningtvätsregelverket. Den nya lagen väntas träda i kraft vid halvårsskiftet 2021.

De svenska fastighetsmäklarna förmedlar till övervägande del privatbostäder och endast omkring 10 procent av kunderna är företag. På marknaden för kommersiella fastigheter är det oftast andra yrkeskategorier som bistår med rådgivning med mera i samband med transaktionerna, såsom advokater, oberoende jurister och revisorer. De flesta av dessa affärer faller därför utanför ramarna för FMI:s tillsyn och träffar i stället andra tillsynsmyndigheter.

### 1.2.2 *Klientmedelskonton och Tambur*

Varje fastighetsmäklare ska ha ett klientmedelskonto. Mäklarnas klientmedelskonton används i huvudsak för deposition av handpenningen som köparna betalar i samband med köp av de objekt som mäklarna förmedlar.

Slutbetalningen av köpet görs sedan vanligtvis direkt till säljarens konto. För att underlätta administrationen av bostadsköp har banker, mäklarorganisationer och Upplysningscentralen (UC) tillsammans utvecklat plattformen Tambur. Tjänsten hanterar kommunikationen mellan banker och mäklare inför tillträdet. Här finns information om pantsättning, befintliga lån, köpeskilling, lösenkostnader, tillträdesdag, lån som ska lösas, med mera.

## 2 Omfattningen av penningtvätt i branschen

Analysen av rapporterna i penningtvätsregistret bekräftar bilden att fastighetsmäklare antingen inte uppmärksammar misstänkta transaktioner, eller underlåter att rapportera dessa. Från det att det nya systemet för rapportering till Finanspolisen togs i bruk i mars 2020 och fram till oktober samma år inkom endast en rapport från mäklarbranschen. Under samma period lämnade bankerna in närmare 200 rapporter med belopp för totalt över en miljard kronor avseende misstankar om penningtvätt kopplat till fastighetsmarknaden.

Det är svårt att uppskatta omfattningen av penningtvätt via fastigheter men bankernas rapportering indikerar att det kan handla om stora belopp. Rapporterna är dock relativt få och det finns troligen ett stort mörkertal, i synnerhet när det gäller mer komplexa upplägg. Annan underrättelsedata tyder också på att problemet kan vara mer utbrett än vad rapporteringen visar. Där finns återkommande exempel på att kriminella erbjuds hjälp med bolån mot betalning, bland annat genom att man förmedlar insiderkontakter på bankerna.

## 3 Hur ser tillvägagångssätten ut?

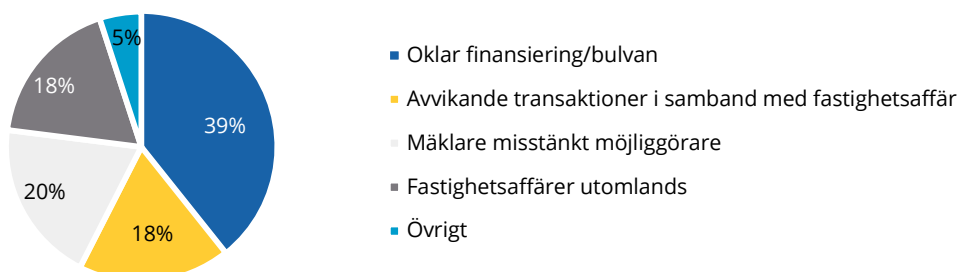
Bankernas rapporter till penningtvätsregistret kan delas in i två huvudkategorier:

- Misstankar rörande bolag eller bolagsföreträdare i fastighetsbranschen
- Misstankar i samband med köp eller försäljning av fastigheter

Eftersom huvudsyftet här är att analysera hur fastighetsmäklare kan utnyttjas som möjliggörare för penningtvätt är det den senare som är mest relevant. En genomgång av rapporterna i den kategorin visar att transaktionerna i flertalet fall borde ha väckt misstankar även hos mäklarna. Det gäller främst tveksamheter kring hur köparen finansierar affären, vilket är den vanligaste orsaken till att bankerna lämnar in rapporter (se diagram 2). I några fall kommer pengarna från utlandet eller uppges vara lånade från privatpersoner eller företag.

Det händer också att bankerna reagerar på transaktioner i samband med köpet, till exempel att det görs delbetalningar från olika konton. Ibland finns även misstanke om att fastighetsmäklaren aktivt möjliggör ett penningtvättsupplägg. Det kan handla om att klientmedelskontot används för annat än handpenning eller misstanke om skenaffär där mäklaren upprättat köpehandlingar.

**Diagram 2 Grund för misstanke, andel av inrapporterat belopp<sup>7</sup>**



Det är värt att notera att en del av bankernas rapporter rör sådant som ligger utanför det som mäklarna har möjlighet upptäcka. Exempel på det är transaktioner som säljaren gör med likvidbeloppet efter en avslutad fastighetsaffär eller misstänkt penningtvätt via fastigheter utomlands och som inte involverar svenska mäklare. Det kan också vara bankkunder som uppger fastighetsförsäljning som förklaring till en kontoinsättning men där banken misstänker att det inte finns någon sådan affär bakom transaktionen.

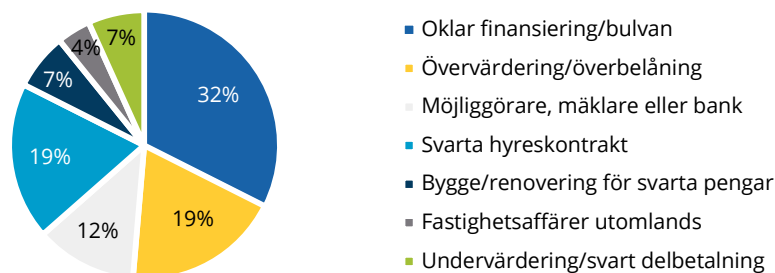
Å andra sidan finns det också tillvägagångssätt som är svårare för bankerna att upptäcka men som mäklarna kan se, som när affären görs upp utanför den öppna marknaden eller priset avviker från vad som kan förväntas givet marknadsläget.

### 3.1 Oklar finansiering eller ägarbild vanligaste misstanken

Den bristande rapporteringen från mäklarsektorn gör att vissa aktörer och tillvägagångssätt inte fångas upp i penningtvättsregistret. Annan underrättelsedata visar fler exempel på hur fastighetsaffärer misstänks användas för penningtvätt och hur mäklare kan utnyttjas som möjliggörare (se diagram 3). Även här står oklarheter om finansiering eller köparens identitet för den största andelen. Det är sådant som ska kartläggas i en kundkännedomsrutin, vilket gör att mäklarna kan ses som möjliggörare av penningtvätt, om än omedvetna.

<sup>7</sup> Diagrammet illustrerar fördelningen utifrån hur stora belopp som har rapporterats, inte antalet rapporter. Misstankerapporter om mäklare som möjliggörare är relativt få till antalet men avser i snitt stora belopp. Samma sak gäller fastighetsaffärer utomlands. Det omvända gäller kategorin oklar finansiering/bulvan som utgör 60% av antalet rapporter men bara 39% av beloppet.



**Diagram 3 Misstankegrund i andra underrättelseuppgifter än penningtvättsregistret**

Som framgår av diagrammet finns också exempel på mäklare som är aktiva möjliggörare.<sup>8</sup> Kategorin möjliggörare innefattar bland annat misstankar om mäklare som upplåter klientmedelskontot för annat än betalning av handpenning eller förmedlar kontakt till banktjänsteman som kan bistå med lån och överföringar. Bland de mer renodlade penningtvättsuppläggen märks försäljning till underpris där köparen betalar en del av köpeskillingen svart.

Det förekommer också misstankar om att fastighetsmäklare utnyttjas för annan typ av brottslighet. 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:

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

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

### 3.2 De mer komplexa uppläggen saknas i rapporteringen

Vissa mer avancerade upplägg som nämns internationellt framkommer inte i rapporteringen till Finanspolisen. Exempel på sådana är:

- Fastigheter som ägs av truster eller stiftelser<sup>9</sup>
- Komplicerade låneupplägg där vita och svarta pengar blandas i återbetalningen
- Privatbostäder som ägs av företag, ofta med säte utomlands
- Transaktioner i kommersiella fastigheter

Det finns ingenting som talar för att liknande tillvägagångssätt inte skulle förekomma även i Sverige. I den mån det gör det fångas det dock inte upp av bankernas monitoreringssystem. Det beror sannolikt på att det är svårare för bankerna att bedöma avvikelser från transaktionsmönster när det gäller juridiska personer. Transaktioner på privata konton följer vanligtvis ett regelbundet mönster som dessutom inte skiljer sig så mycket åt mellan olika

<sup>8</sup> När det gäller förmedling av svarta hyreskontrakt bör påpekas att det inte i första hand tycks vara registrerade fastighetsmäklare som förmedlar dessa utan andra aktörer.

<sup>9</sup> Truster regleras inte i svensk rätt men utländska truster kan göra investeringar i Sverige.

personer. Därför är det lättare att sätta upp generella bevakningsregler för privatkonton vad gäller exempelvis transaktionernas storlek och antal. Aktiviteten på företagskonton kan däremot se helt olika ut beroende på typen av verksamhet. En annan förklaring till de få rapporterna kan vara att juridiska personer ofta företräds av andra verksamhetsutövare som omfattas av penningtvättsregelverket, vilket kan göra bankerna mindre vaksamma.

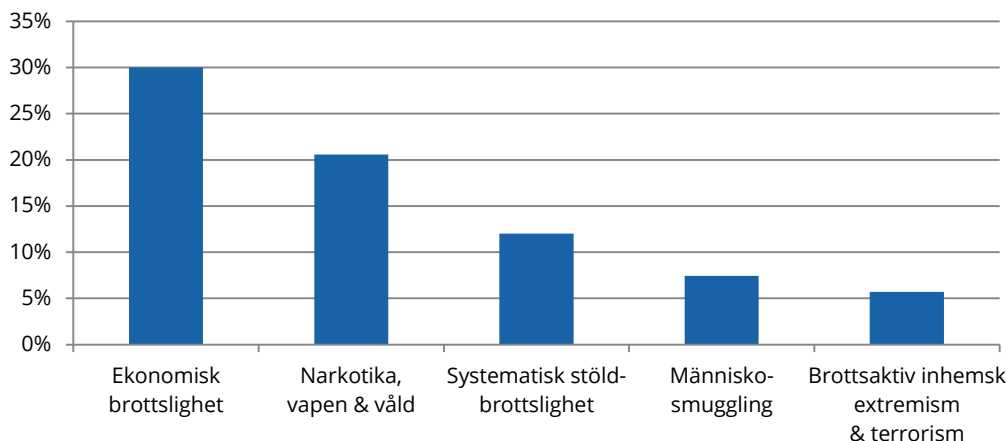
## 4 Vilka aktörer utnyttjar sektorn?

Av de personer som rapporterats till Finanspolisen i samband med transaktioner på bostadsmarknaden under perioden förekommer 18 % i annat underrättelsematerial. I analysunderlaget ingår även andra personer om vilka det finns underrättelseuppgifter med bäring på bostadsaffärer. Diagram 4 visar de vanligaste brottsområden som personerna i urvalet misstänks ha koppling till.<sup>10</sup> Fördelningen ger en indikation på vilken typ av brottslig verksamhet som kan antas nyttja branschen för penningtvätt.

### 4.1 Överrepresentation av ekobrott

Resultaten visar att det sannolikt finns en överrepresentation av annan ekonomisk brottslighet bland personer som tvättar pengar i sektorn och att den ekonomiska förmågan hos aktörerna därmed är förhållandevis god.<sup>11</sup> Det finns också en koppling till kriminella som verkar i organiserad brottslighet inom främst till narkotika, vapen och våld. Brottsvinster från bland annat systematisk stöldbrottslighet förekommer också, men i mindre omfattning.

**Diagram 4 Andel av personerna med misstänkt koppling till olika brottsområden**



<sup>10</sup> Det är inte ovanligt att en person har misstänkt koppling till flera olika brottsområden. En enskild person i urvalet kan därför finnas representerad i flera olika staplar ovan.

<sup>11</sup> Ekonomisk brottslighet innefattar bland annat skattebrott, svart arbetskraft, bedrägeri och trolöshet mot huvudman.

## 4.2 Koppling till kriminella nätverk

Endast 3 % av personerna i urvalet misstänks ha samband med kriminella nätverk, vilket är en liten andel jämfört med andra branscher som genomlysts.<sup>12</sup> Resultaten tyder på att det företrädesvis är aktörer som kommit relativt långt i sin kriminella karriär som utnyttjar branschen för att tillgodogöra sig brottsvinster i form av ägande av fastigheter.

Underrättelser med koppling till kriminella nätverk gäller nästan enbart brottsupplägg där mäklare och/eller banktjänstemän misstänks vara aktiva möjliggörare.

## 4.3 Penningtvätt via fastigheter är främst ett storstadsfenomen

Storstockholm dominerar i underrättelsematerialet följt av Göteborgsområdet. Det är inte förvånande med tanke på att det är i de regionerna den största omsättningen sker och efterfrågan är stor.

Ungefär en tiondel av personerna i urvalet är mantalsskrivna i ett så kallat utsatt område, vilket innebär en överrepresentation jämfört med befolkningen i snitt.<sup>13</sup> Det saknas dock underlag för att bedöma vilken roll mäklare eventuellt har när det gäller förmedling av svartkontrakt i sådana områden, något som är ett utbrett fenomen där trångboddheten är stor. De underrättelser som finns om mäklare som förmedlar svartkontrakt gäller framför allt fastigheter i Stockholms innerstad eller i välbärgade närförorter.

# 5 Slutsatser och tänkbara åtgärder

De viktigaste slutsatserna av analysen ovan är att:

- Såväl rapporter i penningtvätsregistret som annan underrättelsedata bekräftar att det förekommer penningtvätt på den svenska fastighetssektorn. Det finns många exempel på att fastighetsmäklare utnyttjas som möjliggörare, medvetet eller omedvetet.
- Ekobrott är det brottsområde som flest personer i materialet har koppling till. Områdena narkotika samt vapen och våld förekommer också i relativt stor utsträckning.
- Det finns en tydlig underrapportering från mäklarbranschen till Finanspolisen. Bankerna lämnar in desto fler rapporter men vissa upplägg som noterats internationellt framkommer inte i den svenska rapporteringen.
- Misstankar om transaktioner i kommersiella fastigheter rapporteras inte heller i den utsträckning som kan förväntas givet de riskfaktorer som finns; Affärerna innebär stora transaktionsbelopp mellan juridiska personer, ofta i olika länder. Dessutom

<sup>12</sup> Med kriminella nätverk avses kriminella aktörers samverkan i brott.

<sup>13</sup> Ett utsatt område är ett geografiskt avgränsat område som karaktäriseras av en låg socioekonomisk status där de kriminella har en inverkan på lokalsamhället.

riskerar tillsynen i penningtvätsfrågor att falla mellan stolarna då verksamheten omfattar flera yrkeskategorier och därmed olika tillsynsmyndigheter.

### **5.1 Riktad information till branschaktörerna**

Med tanke på de två sista punkterna ovan vore det önskvärt att förbättra rapporteringen från både mäklare och banker. Finanspolisen planerar därför att gå ut med riktad information till verksamhetsutövare inom området om riskerna för penningtvätt och vilka varningssignaler dessa bör vara uppmärksamma på.

### **5.2 Förbättrade kundkännedomsrutiner**

Eftersom en stor del av bankernas misstankar rör tveksamheter kring hur köpet finansieras kan det finnas skäl att se över kraven på fastighetsmäklarnas kundkännedom. Frågan om köparens ekonomi och finansiering bör ingå i den grundläggande kundkännedomsprocessen även för kunder som bedöms som lågrisk kunder. Utan sådan kontroll är det svårt att avgöra om risken verkligen är låg.

Materialet pekar på att det finns aktiva möjliggörare i branschen. Därför är det viktigt att säkerställa tillräckliga krav på rutiner för intern styrning och kontroll när mäklarföretagen omfattas av FMI:s tillsyn nästa år, givet att lagändringen genomförs som planerat. Det gäller bland annat utbildning av anställda och rutiner för lämplighetsprövning vid rekrytering.

### **5.3 Samordnad tillsyn av kommersiella fastighetstransaktioner**

Penningtvätt via kommersiella fastigheter riskerar att gå under både bankernas och tillsynsmyndigheternas radar. Eftersom affärerna ofta involverar flera olika kategorier av verksamhetsutövare blir tillsynsansvaret inte lika väldefinierat som för privatbostäder. De advokater, oberoende jurister eller revisorer som bistår i affärerna kan legitimera transaktionerna i bankernas ögon. Risken är att alla inblandade förutsätter att någon annan i kedjan upptäcker och rapporterar eventuella penningtvättsupplägg.

Problematiken talar för att det finns behov av en mer samordnad tillsyn på området. En sådan åtgärd kan beröra FMI, Revisorsinspektionen, Advokatsamfundet och Länsstyrelsen. Huruvida den nuvarande tillsynsstrukturen kan bli mer ändamålsenlig är en av de frågor som ska analyseras av den pågående statliga utredningen om stärkta åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.<sup>14</sup>

### **5.4 Ett nationellt register för samtliga bostadsrätter**

Ett önskemål som lyfts från både verksamhetsutövare och brottsbekämpande myndigheter är att man inrättar ett nationellt register över bostadsrätter eftersom dessa inte finns i Lantmäteriets fastighetsregister. Regeringen har nyligen tillsatt en utredning om ett sådant

---

<sup>14</sup> Kommittédirektiv 2019:80 och tilläggsdirektiv 2020:122.

register. Uppdraget ska redovisas den 1 juli 2022 och innefattar bland annat att bedöma om registret ska innehålla alla eller bara pantsatta bostadsrätter.<sup>15</sup> Samtidigt säger kommittédirektivet att registret ska utformas så att det försvårar utnyttjandet av bostadsrätter i brottsupplägg, där penningtvätt nämns som exempel. För att registret ska kunna fylla en sådan funktion bör samtliga bostadsrätter omfattas, inte bara de pantsatta.

Lantmäteriets befintliga fastighetsregister skulle också kunna förbättras, bland annat genom att kompletteras med information om vem som agerat mäklare vid ägarbyten.

På temat kan nämnas att Transparency international rekommenderar öppet tillgängliga och heltäckande nationella register som en av de viktigaste åtgärderna för att minska riskerna i sektorn.<sup>16</sup>

## 5.5 Utökad rapporteringsplikt

Ett annat sätt att förbättra rapporteringen på området skulle kunna vara att inkludera potentiella rapportörer som inte omfattas av penningtvättsregelverket idag. Ett exempel på sådana potentiella rapportörer inom fastighetsbranschen är byggbolag som säljer nyproducerade bostäder direkt till bostadsköparna. Dessa verksamheter omfattas inte av rapporteringsplikten i nuläget.

Bostadsrättsföreningar är en annan typ av aktör inom fastighetsbranschen som skulle kunna ge värdefulla bidrag till penningtvättsregistret. I det fallet är det sannolikt inte rimligt med någon rapporteringsplikt men däremot kan Finanspolisen informera föreningarna om riskerna som finns.

---

<sup>15</sup> Kommittédirektiv 2020:123

<sup>16</sup> Transparency International (2020), *Real estate data: Shining a light on the corrupt*.

## 6 Bilaga – definitioner och begrepp

### Underrättelseuppgifter

Underrättelseuppgifter är uppgifter vid den polisiära underrättelsetjänsten med koppling till misstänkt allvarlig och organiserad brottslighet, det vill säga brott med minst 1 år i straffskalan eller som begås systematiskt. Uppgifterna kan komma från flera olika källor, exempelvis tips från allmänheten, medarbetare inom polisen eller aktiv inhämtning från kriminella miljöer.

### Bedömningsbegrepp

Sannolikheter bedöms enligt skalan tveksamt > möjligt > troligt > sannolikt > bekräftat i syfte att uttrycka informationens säkerhet.

### Verksamhetsutövare

I Sverige är mer än 20 000 verksamhetsutövare skyldiga att på olika sätt vidta åtgärder för att förhindra att den egna verksamheten utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism. Skyldigheten gäller inte bara för finansiella aktörer som banker eller växlingskontor utan också för andra typer av verksamhet, bland annat revisorer, advokater och fastighetsmäklare.

### Penningtvättsregistret

En del i verksamhetsutövarnas skyldighet är att anmäla sådant som misstänks utgöra ett led i penningtvätt eller finansiering av terrorism till Finanspolisen som i detta syfte handhar ett penningtvättsregister.

Graden av misstanke för att rapportera till finanspolisen är låg, där lagen hänvisar till avvikande transaktioner och beteende från vad verksamhetsutövaren har anledning att räkna med utifrån sin kundkännedom och de produkter och tjänster man tillhandahåller. Även aktiviteter och transaktioner som inte är avvikande men ändå kan antas ingå som ett led i penningtvätt eller finansiering av terrorism ska rapporteras.

### Kriminella nätverk

Kriminella aktörer som samverkar över tid i brott där det finns misstanke om allvarliga kriminella handlingar och en strävan efter vinning/makt (se även EU:s definition av organiserad brottslighet). Både etablerade kriminella organisationer och mer löst sammansatta kriminella nätverk som identifierats ingår i begreppet.

### Utsatta områden

Ett utsatt område är ett geografiskt avgränsat område som karaktäriseras av en låg socio-ekonomisk status där de kriminella har en inverkan på lokalsamhället. Inom Polisen görs bedömningar av geografiska områden i kategorierna utsatta områden, riskområden och särskilt utsatta områden. Samtliga tre kategorier ingår i denna rapports kartläggning.