

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

1 Varningssignaler i samband med kundkännedomsgärder

- 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 gatuadress.
- 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 affärsmässig 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 kundkännedomsfrågor 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

