



F M

FASTIGHETS
MÄKLAR
FÖRBUNDET

F



Allmän riskbedömning – åtgärder mot penningtvätt

Ett händelsefyllt 2026

Logg av årlig penningtvättsutbildning

Utbildningstillfälle	Datum	Innehåll (kort sammanfattning)	Deltagare (namn)	Anordnare (t.ex. FMF, intern)

Dagens föreläsning (ca 1,5 h plus frågestund)

1. Kort bakgrund och FMFs arbete under våren
2. FMFs nya Allmänna Riskbedömning och Rutiner och Riktlinjer
 - Risker och Riskbedömningar
 - Behov av externt systemstöd
 - Användning av klientmedelskonton
3. Mäklares kundkännedombedömningar
4. Kontorschefens ansvarsområden
5. Information om fortsatt arbete under hösten 2026
6. Frågestund

Compliance & fastighetsmäklarjuridik

En kurs för kontorschefer och andra ledande befattningshavare inom
fastighetsmäklarföretag.

INTRESSEANMÄLAN

BOKA MALMÖ 30/9

Plåster att riva av

Särskilt nämnvärda ”obligatoriska högriskbedömningar”:

- Värderingsuppdrag med koppling till kreditgivning
- Närstående
- Utsatta och Särskilt utsatta områden måste kontrolleras visavi i) objektet, ii) säljare och iii) köpare (således 3 st kontroller)
- Fysisk persons ev. ledande befattningshavande i bolag i högriskbransch måste kontrolleras
- Kunder med neobanker (tex Revolut)

Övrigt:

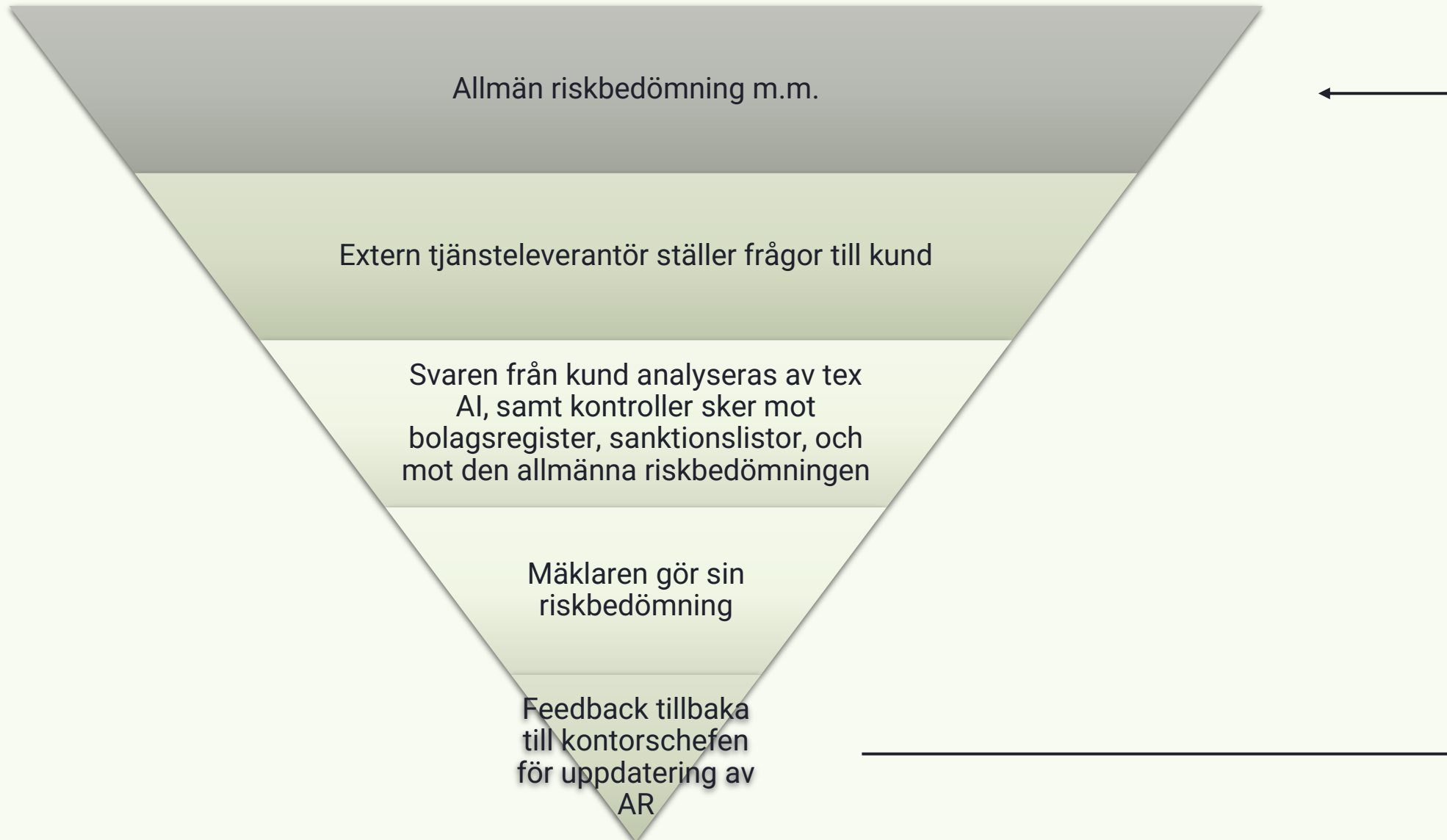
- Förhöjd risk vid fullmakter (fortfarande inom normal risk, men kontrollfrågor om varför)
- Lista på oacceptabla kunder är tillåtet (och ska vara tillgänglig för alla)

En mäklarfirma har uppskattat sin exponering enligt följande.

- Värderingsuppdrag 7 %
- Skrivuppdrag 2 %
- Kund med avvikande finansieringslösning 5 %
- Närstående 5 %
- Koppling till högriskbranscher 1 %
- Kund i Särskilt utsatta områden 2 %

Totalt = ca 22 %

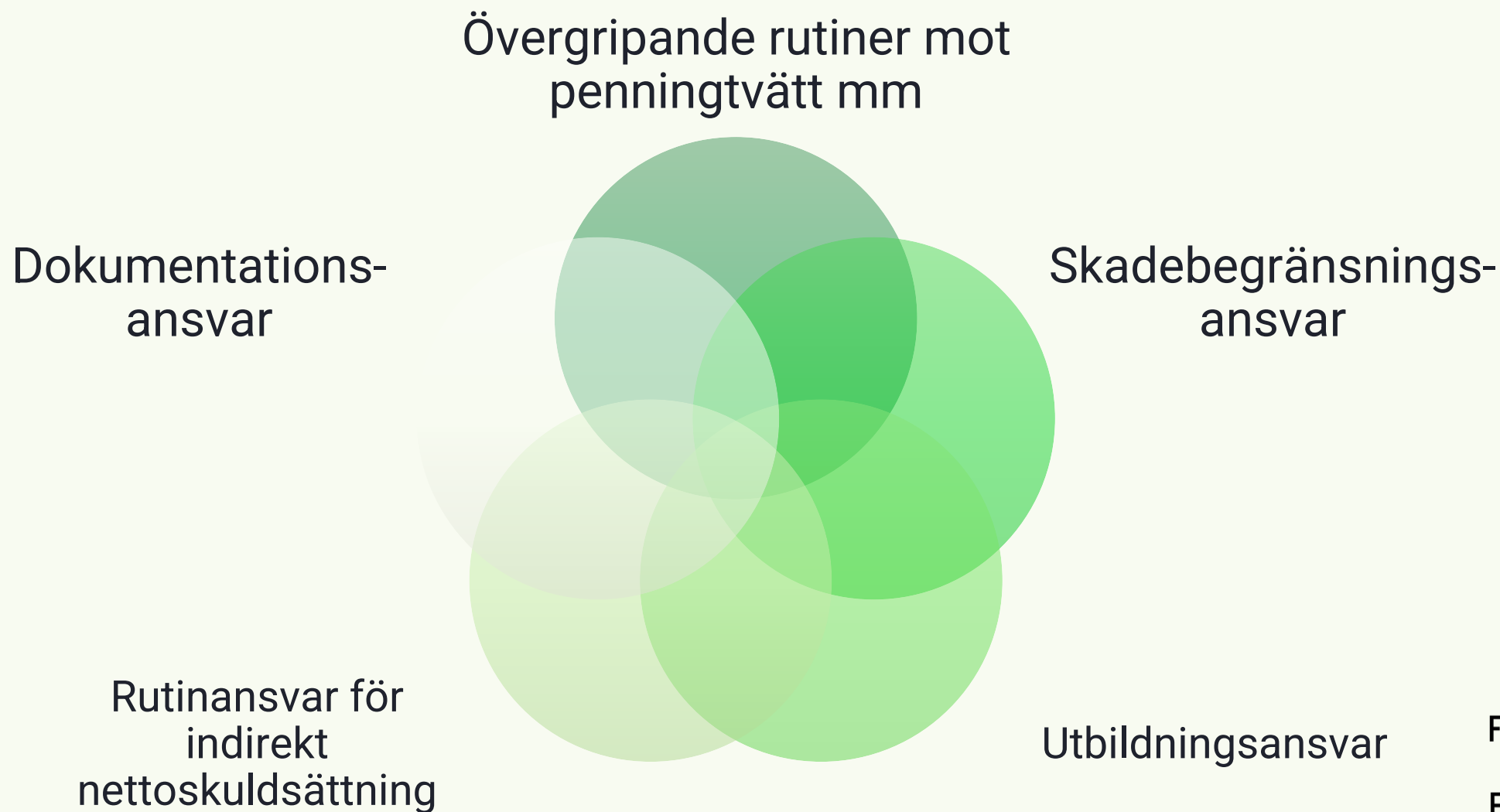
= Mäklarnas uppgift att högriskklassificera ca 1/5-del av samtliga uppdrag





Kort bakgrund och FMFs arbete under våren

Mäklarfirmans övergripande ansvar



Med andra ord, mäklarföretaget måste
vara aktivt och uppmärksam i den dagliga
verksamheten

Mäklarföretaget måste tillhandahålla
de övergripande verktygen för att
mäklarna ska kunna göra rätt i det
enskilda fallet

”Vid näringspenningtvätt behöver det **inte bevisas** vare sig att egendomen härrör från brott eller brottslig verksamhet eller att gärningen är vidtagen i penningtvättssyfte.

Grunden för tillämpningen är i stället att [mäklaren] gör sig skyldig till ett ***klandervärt risktagande*** genom att medverka till en åtgärd trots att den vid en objektiv bedömning skäligen kan antas vara vidtagen i penningtvättssyfte (se prop. 2013/14:121 s. 114 f).

Ett klandervärt risktagande innebär att [mäklaren] ska kunna klandras för att han eller hon **tar en risk** när en viss handling utförts.”

Ert jobb är inte att hitta all
penningtvätt, ert jobb är att inte ta
klandervärda risktaganden

Lär er skilja på att pengarna
finns och pengarnas *ursprung*

Vad ser vi?



Vad vill vi se?

- Låg kunskapsnivå
- Syfte och art- medels ursprung
- Riskprofilering av kunder
- Dokumentationskrav
- Övervakning och rapportering

"Det fanns ingen risk..."



**"Jag kunde hantera
risken därför att..."**



Våren 2026

Mora Skogsbyrå – ”startskottet”

till ett icke försumbart antal. Därtill följer att företaget i den allmänna riskbedömningen ska genomlysas samtliga risker och alternativa situationer och omständigheter samt riskfaktorer kopplade till dessa enskilt respektive i kombination i verksamheten. Fastighetsmäklarinspektionen konstaterar att bedömningen därmed inte är verksamhetsanpassad och därför inte kan läggas till grund för en tillfredsställande riskbedömning av den egna verksamheten vilket medför att inspektionen inte heller har kunnat bedöma företagets verksamhet i dessa delar. Där saknas således en bedömning av

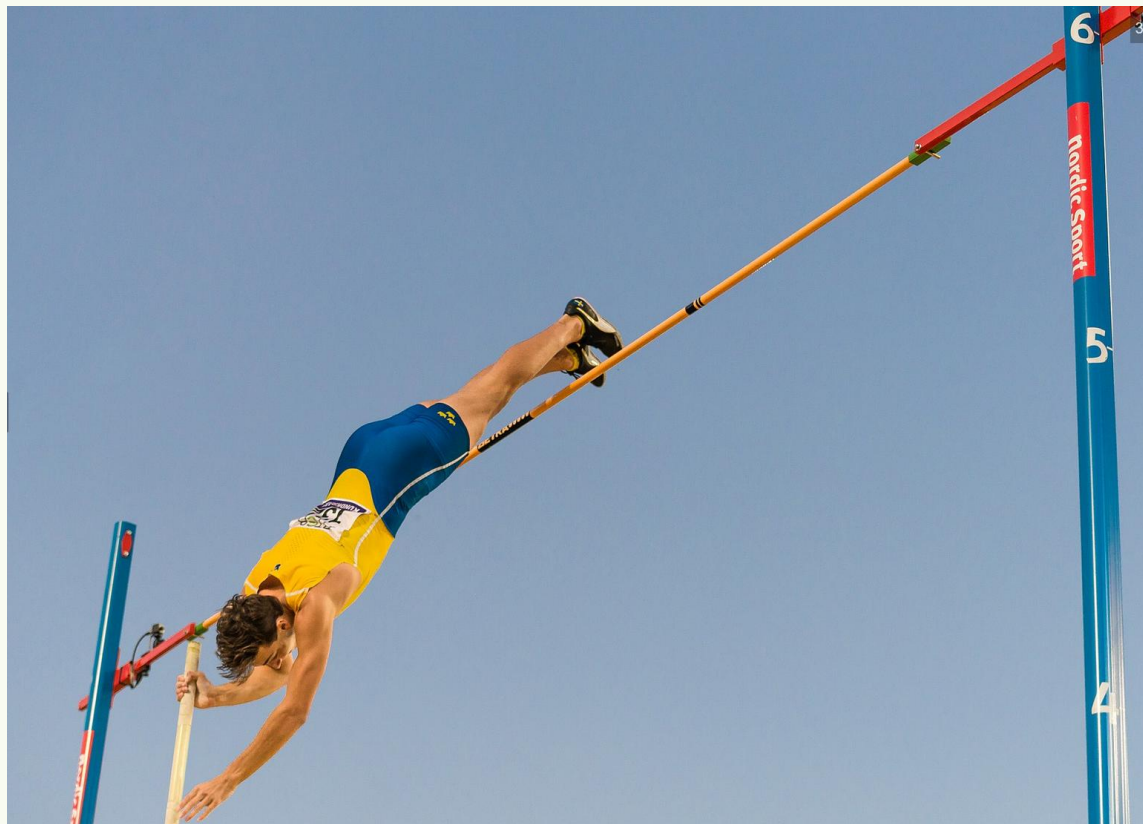
I den allmänna riskbedömningen konstateras den sammantagna risken för att verksamheten utnyttjas för penningtvätt och finansiering av terrorism som begränsad och normal. Konstaterandet motiveras med att de objekt som vanligen förekommer i verksamheten är obebyggda skogsfastigheter som kräver förvaltning, långsiktighet, stort kapital, kännedom om branschen, att kunderna är privatpersoner boende i Sverige samt att hela eller huvuddelen av finansieringen sker via lån i inhemsk bank. Även detta antagande är generaliserande och saknar till stor del en analys och en nyanserad bedömning av relevanta riskfaktorer kopplade till den egna verksamheten. Det är enligt Fastighetsmäklarinspektionens uppfattning inte tillräckligt att bedöma den tjänst, kundgrupp, objektstyp samt finansieringslösning som är *vanligast* förekommande. Samtliga förekommande riskfaktorer i verksamheten ska beaktas och analyseras vid den allmänna riskbedömningen. Det är av särskild vikt att analysera

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklarförbundet Mora Skogsbyrå AB en varning.

Fastig
sankt

Fastighetsmäklarinspektionen konstaterar att listan är kortfattad och övergripande avseende vilka risker som generellt kan förknippas med nämnda kundgrupper. Där saknas koppling till den egna verksamheten exempelvis av hur vanligt förekommande dessa olika kundgrupper är i verksamheten, utöver att de anges i fallande ordning samt ett konstaterande om att kunderna *vanligen* är privatpersoner. Det framgår således inte hur vanligt förekommande de olika kundgrupperna är och inte heller i vilken utsträckning det inverkar på risken för att företagets tjänster kan utnyttjas för penningtvätt och finansiering av terrorism och hur stor risken för att det sker är. Framförallt saknas analys av avvikande situationer vilka i sig särskilt motiverar analys, bedömning och tydliga riktlinjer för hur mäklaren ska agera i de enskilda situationerna.

Stavhopp eller höjdhopp?



FMFs arbete under våren

- Kontakter med FMI
- Samverkan med Mäklarsamfundet
- Opinionsbildning i media
- Kontakter och möten med lagstiftaren
- Uppdatering av Compliancetjänsten för mäklarföretag

10 APR, 2026

Fastighetsmäklarförbundet uppdaterar sin compliancetjänst för mäklarföretag

Fastighetsmäklarförbundet (FMF) uppdaterar nu sin Compliancetjänst för att möta Fastighetsmäklarinspektionens (FMI) skärpta krav. Trots kritik mot FMI:s nya tolkningar innebär förändringarna att medlemsföretag framöver får ett mer omfattande och individuellt anpassat stöd – allt för att säkra att lagkraven efterlevs i en alltmer granskad bransch.



MäklarVärlden

Debatt
Nyheter

”FMI:s verklighetsfrånvända tillsyn är ett slag i luften mot penningtvätt”

Arbetet mot penningtvätt bygger på en grundläggande princip: att verksamhetsutövare som exempelvis en mäklarfirma ska förstå sina risker och agera därefter. Men när tillsynen ställer krav som är praktiskt ogenomförbara flyttas fokus från verklig brottsbekämpning till administrativa skrivbordsprodukter och en allmän känsla av uppgivenhet. Det skriver Carola Russmark, vd för Fastighetsmäklarförbundet.

Jenny Persson

Uppdaterad: 27 March 2026 · Publicerad: 27 March 2026

**FASTIGHETS
MÄKLAR
FÖRBUNDET**

Ny Nationell Riskbedömning i år

7.14 Registrerade fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag

Sammantagen sektorsrisk:



Sektorn omfattar verksamhet som registrerad fastighetsmäklare och registrerat fastighetsmäklar-företag.⁸⁴ Fastighetsmäklare tillhandahåller tjänster som förmedlingsuppdrag, skrivuppdrag och värderingsuppdrag.

Ny Nationell Riskbedömning i år

Sammanfattande bedömning

Fastighetsbranschen bedöms vara en högrisksektor för penningtvätt. Penningtvätt inom sektorn kan ske antingen då fastighetsmäklaren är omedveten om att det rör sig om penningtvätt, är medveten men ser mellan fingrarna eller är direkt delaktig och agerar som PML-aktör. Fastighetsmäklare utgör en kritisk resurs för hotaktörer genom att sektorn har kapacitet att tvätta avsevärda summor. Efterfrågan är stor vilket kan öka risken för hot och påtryckningar. Det förekommer att fastighetsmäklare upplåter klientmedelskonton med syfte att skapa legitimitet till transaktioner, samt upprättar olika typer av falska eller felaktiga underlag som sedan används inom penningtvättsupplägg.

Sammanfattningsvis bedöms hotet för penningtvätt i sektorn vara högt.

Ny Nationell Riskbedömning i år

Risk – finansiering av terrorism

I dagsläget finns det i Sverige inga kända modus där sektorn används för att finansiera terrorism. Någon internationell utblick har inte gjorts. Sektorns risk för finansiering av terrorism har därför inte bedömts.



Allmän Riskbedömning & Rutiner och Riktlinjer

Mäklarföretagets ansvar

Varför behövs båda?

Allmän Riskbedömning

- Grundläggande genomgång av den individuella mäklarfirmans riskexponering för penningtvätt och finansiering av terrorism

Rutiner och Riktlinjer

- Praktiska instruktioner riktade nedåt i organisationen över vilka konkreta åtgärder som ska vidtas ("Manual")
- FMI ser gärna att den här ligger på envar mäklares skrivbord 😊

Förhållande till Vitec / mallar för kundkännedom mm?

- Mäklarbranschen är en osedvanligt standardiserad bransch. Dels att alla i princip tillhandahåller samma typ av tjänster, dels eftersom branschförbunden har tagit fram väldigt mycket dokument som i stort används av alla.
- De nya Rutinerna och Riktlinjerna utgår från att man använder dessa dokument, vilket bedöms riskmildrande.
- Trygghet för såväl mäklarfirma som mäklare.

Allmän riskbedömning för [Mäklarbolag] [org. nr] ("Bolaget")	
Antagen av styrelsen:	[datum]
Version:	2026.1
Utvärdering och uppdatering:	Utvärdering årligen samt vid behov och uppdatering vid identifierade uppdateringar i regelverk, förändringar i verksamheten, marknadsläge eller vid identifierade nya risker.
Underlag	Riskbedömningen bygger på uppgifter från år 2023 och framåt, om inte annat anges.
Ansvarig för implementering:	[ange]

INSTRUKTION FÖR ÅTGÄRDER MOT PENNINGTVÄTT OCH TERRORISMFINANSIERING [BOLAGSNAMN] [ORG. NR] ("BOLAGET")

Antagen [datum]

er Bolaget



Karl Bondesson

BANK & FINANS | SPECIALIST COUNSEL

Karl arbetar främst med frågor kopplade till finansiering eller finansiella svårigheter. Han biträder löpande såväl långivare som låntagare i finansieringstransaktioner. Utöver det så arbetar han också med finansregulatoriska frågor, särskilt sådana kopplade till penningtvättsregelverket. Karl

hjälper även kunder som har finansiella svårigheter och företräder borgenärer vars motparter har finansiella svårigheter. Han hanterar löpande tvister kopplade till konkurser som t. ex. tvister avseende återvinning i konkurs.

T– +46 (0)761 18 35 14

E– karl.bondesson@morrislaw.se

**FASTIGHETS
MÄKLAR
FÖRBUNDET**

FMFs Allmänna Riskbedömning

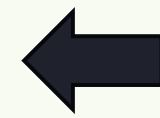
Innehållsförteckning

1.	DEFINITIONSLISTA.....	3
2.	INTRODUKTION.....	9
3.	RISKBEDÖMNING – METOD OCH MODELL M.M.	11
4.	HOT OCH TILLVÄGAGÅNGSSÄTT ("MODUS").....	13
5.	PRODUKTER OCH TJÄNSTER.....	18
6.	KUNDER.....	24
7.	DISTRIBUTIONSKANALER.....	47
8.	GEOGRAFI.....	49
9.	OBSERVATIONER FRÅN DEN EGNA VERKSAMHETEN	51
10.	SAMLAD RISKBEDÖMNING AV BOLAGETS VERKSAMHET.....	52
11.	BILAGA 1: KÄLLOR.....	54
12.	BILAGA 2: UTSATTA/SÄRSKILT UTSATTA OMRÅDEN	56
13.	BILAGA 3: HÖGRISKTREDJELÄNDER.....	57

Inneboende risk

./.

Residualrisk



Här lever mäklarnas
arbete



Olika riskgraderingar

+ åtgärder för att sänka den inneboende risken

Låg risk

Normal risk

- Förhöjd risk

Hög risk

Oacceptabel risk

Riskenivåer och grader av kundkännedomåtgärder

• Låg risk (mycket ovanligt)	→	• Förenklade kundkännedomåtgärder
• Normal risk	→	• Grundläggande kundkännedomåtgärder
• Förhöjd risk	→	• Utvidgade kundkännedomåtgärder
• Hög risk	→	• Skärpta kundkännedomåtgärder
• Oacceptabel risk	→	• Avstå eller frånträda (+ FIPO-anmälan)

Oacceptabel risk

Kund på sanktionslista

Kund där mäklare inte kan inhämta eller
upprätthålla tillräcklig kundkännedom

Kunder som har rapporterats till FIPO

Fysisk person med identifierad verklig
huvudman

Låg risk

Svenska staten

Svensk kommun

Svensk region

Publika aktiebolag

Aktiebolag som ägs av stat eller kommun

Förenklade kundkännedomsåtgärder

Förenklade kundkännedomsåtgärder

- Användning av Branschgemensamma Standarddokumenten för kundkännedom
- ID-kontroll av uppdragsgivare
- Om fullmaktstagare, ID-kontroll och kontroll av behörighet
- *Begränsat* inhämtande av uppgifter om affärens syfte och art
- Kontroll mot sanktions- och PEP-listor
 - *För kommun, stat m.fl. behöver verklig huvudman inte utredas*

Normal
risk

Allt som inte är låg eller hög eller
oacceptabel risk.

Typexempel normal kund med normal
belåning

Grundläggande kundkännedom

Grundläggande kundkännedomsåtgärder

- Användning av Branschgemensamma Standarddokumenten för kundkännedom
- ID-kontroll av uppdragsgivare
- Om fullmaktstagare, ID-kontroll och kontroll av behörighet
- Inhämtande av uppgifter om affärens syfte och art
- Utredning av verklig huvudman samt kontroll mot sanktions- och PEP-listor

Förhöjd risk

Kund företräds av fullmaktstagare.

Kund som identifieras på distans.

Objekt belägna i eller Kund med hemvist i Utsatt område.

Kunder med koppling till högrisk tredjeland.

Kunder med hemvist utom Sverige, men inom EES.

Kund som har enskild firma inom Sverige.

Transaktioner som sker med medel från länder vilka är förknippade med hög risk för Penningtvätt och/eller Terrorismfinansiering.

Inbetald handpenning är uppdelad i onödigt många transaktioner eller kommer från olika konton.

Utvidgade kundkännedomsåtgärder

Grundläggande kundkännedomsåtgärder

- Användning av Branschgemensamma Standarddokumenten för kundkännedom
- ID-kontroll av uppdragsgivare
- Om fullmaktstagare, ID-kontroll och kontroll av behörighet
- Inhämtande av uppgifter om affärens syfte och art
- Utredning av verklig huvudman samt kontroll mot sanktions- och PEP-listor

+ Stickprovskontroller

- Stickprovskontrollerna ska baseras på erhållna svar

Hög risk

Skrivuppdrag

Värderingsuppdrag (kreditgivning)

Kund med avvikande finansieringslösning

Kort innehavstid

Kund ändrar tidigare lämnade uppgifter eller påkoms med oriktig uppgift

Affär mellan Kunder som är närstående enligt konkurslagen

Kund med koppling till högriskbransch

Bostadsrättsförening med interimsstyrelse

Misstänkta eller konstaterade bulvanförhållanden

Kund med komplexa ägarstrukturer

PEP/RCA

Kund som är etablerad i högriskredjeland

Kund som har hemvist eller är etablerad utanför EES

Kund som identifieras på distans med ID-handlingar utfärdade utanför EES

Objekt belägna i eller Kund med hemvist i Särskilt utsatt område

Inkråms-/rörelseöverlåtelse

Nyproducerad bostadsrätt där föreningen är beroende av viss täckningsgrad för byggnadskreditiv m.m.

Skärpta kundkännedomsåtgärder

Grundläggande kundkännedomsåtgärder

- Användning av Branschgemensamma Standarddokumenten för kundkännedom
- ID-kontroll av uppdragsgivare
- Om fullmaktstagare, ID-kontroll och kontroll av behörighet
- Inhämtande av uppgifter om affärens syfte och art
- Utredning av verklig huvudman samt kontroll mot sanktions- och PEP-listor

+ Fördjupad utredning

- Inhämtande av fördjupad information och underlag
 - Alltid beakta grunden för hög risk
 - Alltid stickprovskontroll på finansiering
- Adverse media screening
 - Kund, VH och företrädare kontrolleras mot relevanta negativa medierapporteringar och andra öppna källor
- Kontoutdrag från Köpare resp. Säljare
 - Kund ska kunna visa att konto som betalning görs till/från tillhör Kunden
- Om PEP/RCA/etablering i högriskredjeland: godkännande från behörig beslutsfattare

Rutiner för s.k. "eskalering"

1. Mäklaren ska kunna rådfråga kontorschef, CFA och FMFs jurister om riskklassificering eller lämpliga riskbaserade åtgärder.
2. Mäklaren ska proaktivt använda den juridiska rådgivningen via FMFs jurister i komplexa risksituationer.
3. Vid Kund som är PEP/RCA/etablerad i högriskredjeland, inhämta Behörig beslutsfattareshs godkännande



Riskanalys i AR

”Know your customer”

Tjänster Kunder Geografi Distributionskanaler

Samlad bedömning

Tjänster

Förmedlingsuppdrag ./.. Skrivuppdrag ./.. Värderingsuppdrag

Förmedlingsuppdrag

- Inneboende risk: Normal

Skrivuppdrag

- Inneboende risk: Hög
- Obligatorisk högriskklassning + skärpta kundkännedomsåtgärder
- Guidelines från FMF (platsbesök m.m.)
- Nya uppdragsavtal inom kort

Värderingsuppdrag

- Syftet avgörande
- Värdering för bankändamål --> inneboende risk: Hög
 - Skärpt kundkännedom
- Värdering för annat ändamål än bank --> inneboende risk: Normal
 - Grundläggande kundkännedom
- Säljintag --> räknas som "marknadsföring/försäljningsåtgärd", ej inom PTL ännu
 - Kundkännedom krävs inte
 - OBS, om FU krävs kundkännedom
- Guidelines från FMF + ny uppdragsavtalsmall kommer inom kort

Citat från FMI i disciplinärende (mål 1290-24)

"Det ska inte vara möjligt att med hjälp av fastighetsmäklare tillskansa sig bolån på felaktiga grunder som sedan inte återbetalas eller som återbetalas med svarta pengar som på så sätt kommer in i betalningssystemen. Detta gäller oavsett om det handlar om en fastighetsmäklare som själv ägnar sig åt kriminella handlingar eller om mäklaren bara är naiv. Myndigheten har tidigare i stor utsträckning ägnat sig åt mindre/och eller enklare bevisade brister i penningtvättshänseende. Att varna eller ge en erinran för exempelvis brister i dokumentationen har dock inte fått tillräcklig effekt. **Det måste till skarpare påföljder för att förhindra de ageranden från mäklare som möjliggör för kriminella att tvätta pengar.**"

Geografi

Inom ./.. Utom Sverige/EES

Högriskredjeländer

Utsatta / Särskilt utsatta områden



Utsatta områden = förhöjd risk
Särskilt utsatta områden = hög risk

”Får jag inte förmedla objekt i utsatta områden nu?”

Självklart får ni det!

Sverige ./ EES

Sverige = Normal risk

Inom EES = Förhöjd risk

Utom EES = Hög risk



Högrisktredjeland
Afghanistan
Algeriet
Angola
Bolivia
Brittiska Jungfruöarna
Kamerun
Elfenbenskusten
Demokratiska republiken Kongo
Haiti
Kenya
Laos
Libanon
Monaco
Myanmar/Burma
Namibia
Nepal
Sydsudan
Syrien
Trinidad och Tobago
Vanuatu
Venezuela
Vietnam
Jemen
Iran
Demokratiska folkrepubliken Korea
Ryska federationen

"Etablerad" = Hög risk
"Koppling" = Förhöjd risk

Distributionskanaler

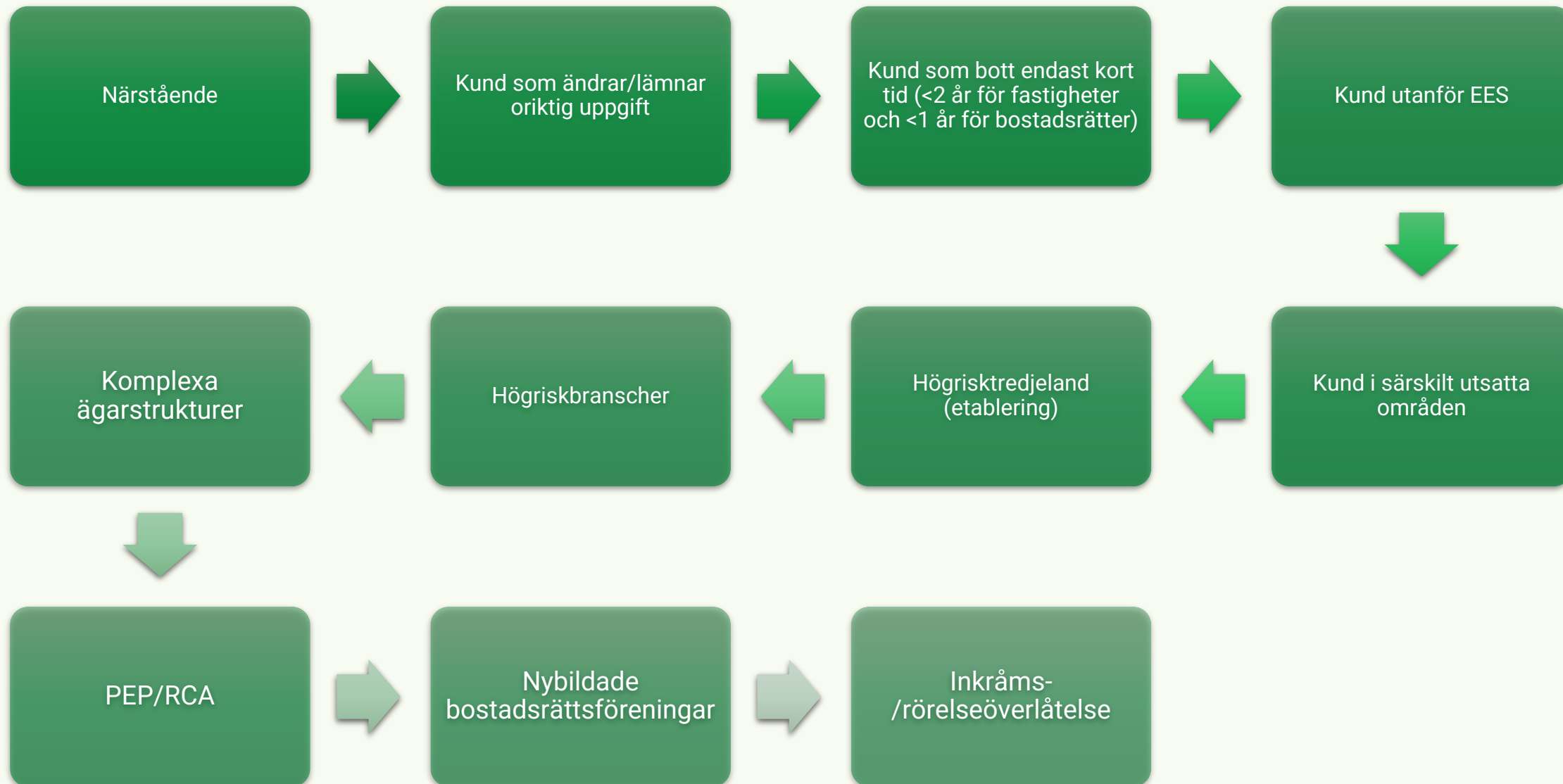
Kunder

”The big one...”

Kunder med avvikande finansieringslösning

”Kund med i förhållande till ålder, yrke, familjesituation och övriga omständigheter oproportionerligt stor andel egen förmögenhetsinsats, eller med betydande andel finansiering av annan än bank (typiskt gåva eller privatlån från Närstående eller annan privatperson/företag).”

Övriga högrisk kunder



HÖGRISKBRANSCHER

Följande branscher/områden ska betraktas som hög inneboende risk för Penningtvätt (och motiverar därmed Skärpta kundkännedomsgärder):

- (i) Bygg- och anläggning m.m.
- (ii) Fastighetsbolag (förvärv, försäljning, projektbolag och förvaltning) m.m.
- (iii) Velfärdssektorn med privata utförare (exempelvis assistans, vård, HVB och skyddade boenden).
- (iv) Kontant-/personalintensiva branscher (exempelvis restaurang, städ och livsmedel).
- (v) Finansiella/digitala betaltjänster (inklusive neobanker) samt kryptorelaterade upplägg.

OBS!



Även fysisk persons koppling till bolag i sådan bransch bedöms som hög risk för Penningtvätt (och normal risk för Terrorismfinansiering).

Med koppling avser Bolaget ledande befattning i bolag med sådan verksamhetsinriktning.

Samlad bedömning

Exempel på Samlad residualrisk

Område	Residualrisk Penningtvätt	Residualrisk Terrorismfinansiering
Tjänster	Normal	Låg
Kunder	Förhöjd	Låg
Distributionskanaler	Normal	Låg
Geografi	Normal	Låg
Samlad riskbedömning	Normal	Låg

”Styrelsens beslut och åtgärder”

”Styrelsen har baserat på denna samlade riskbedömning beslutat att den övergripande risknivån ligger inom Bolagets riskacceptans.

Styrelsen har vidare beslutat om följande prioriterade åtgärder för kommande period: Förstärkt utbildning inom penningtvättsregelverket med särskilt fokus på högriskfaktorer och när FIPO-anmälan ska ske, uppmuntran att utnyttja FMFs jurister för rådgivning, översyn av hur rutiner för kundkännedom avseende för högrisk kunder efterlevs i verksamheten, samt övervakning av förändringar i närliggande områden som av myndigheter utpekar som Utsatta/Särskilt utsatta.”

The background is an abstract painting with thick, expressive brushstrokes. The left side is dominated by dark green and teal colors, while the right side transitions into lighter blue and white. The overall effect is a sense of movement and depth.

Uppföljning av långvariga relationer

Uppföljning av kundkännedom i längre kundrelationer

Risk	Frekvens för uppföljning
Kund med låg risk (kommun, region, stat i Sverige)	Vid ändrade uppgifter
Kund med normal eller förhöjd risk	Var 18:e månad från att FU/köpekontrakt ingåtts
Kund med hög risk	Var 12:e månad från att FU/köpekontrakt ingåtts

The background is an abstract composition of thick, expressive brushstrokes. On the left side, there are vibrant green strokes, while the right side is dominated by various shades of blue. The strokes are layered and textured, creating a sense of movement and depth. The overall effect is reminiscent of a modern, expressive painting.

Behov av systemstöd

FMFs rekommendation om vad tjänsten bör innehålla

- Funktion för att ställa relevanta frågor enligt mäklarfirmans allmänna riskbedömning
- Funktion för kontroll mot
 - sanktionslistor
 - PEP/RCA-listor
 - EU-kommissionens lista över högriskredjeländer
 - Polisens listor över Utsatta och Särskilt utsatta områden (objekt och kund; såväl köpare som säljare)
 - Kontroller mot högriskbranscher (t.ex. huruvida köpare är styrelseledamot i bolag i högriskbransch)
- Funktion för att jämföra svaren från kund med företagets allmänna riskbedömning, och flagga avvikelser
 - T.ex. "obligatorisk" högriskbedömning enligt mäklarfirmans rutiner
- Påminnelse om uppföljning av långvariga förmedlingsuppdrag

Det finns fler och fler tjänster på marknaden som är i sin linda att erbjuda detta. FMF uppmanar mäklarfirmer att utvärdera alternativen och implementera tjänsterna i verksamheten.

Exempel

Beakta i din analys

AI identifierade följande områden från er allmänna riskbedömning som aktualiseras av kundens svar. Klicka på en policy-länk för att läsa källtexten.

Riskbedömning, risknivåer och kundklassificering

Kunden anger 0 % banklån och 100 % gåva från morfar (1 MSEK). Hela köpet finansieras utanför bank, vilket utgör avvikande finansieringslösning och triggar obligatorisk högriskklassning med skärpta kundkännedomsgärder. Mäklaren bör verifiera gåvobrev, begära underlag för morfarens bostadsförsäljning och klargöra hur resterande del av köpeskillingen finansieras.

 Allmän riskbedömning Ett mäklari Stockholm AB 2026.1 · s. 4

 Allmän riskbedömning Ett mäklari Stockholm AB 2026.1 · s. 27

 Allmän riskbedömning Ett mäklari Stockholm AB 2026.1 · s. 55

Adressera relevanta områden i din analys och motivering.

Konkreta exempel

Olika riskbedömningar

Några konkreta tips på analys i kundkännedomskblanketten

”Förhöjd risk pga att säljaren vill använda fullmaktstagare. Jag har ställt fråga till säljaren om varför hon ska företrädas av annan och har fått svaret att hon är gammal (87 år) och inte orkar hantera kontraktsskrivning m.m. själv. Fullmaktstagaren är hennes vuxna dotter som bor nära henne och därför enkelt kan hjälpa henne. Jag bedömer förklaringen som rimlig och trovärdig. Inga övriga riskfaktorer identifierade.”

Några konkreta tips på analys i kundkännedomskblanketten

”Kund har dubbla medborgarskap, dels i Sverige och dels i **Namibia**. Jag har frågat om kundens övriga kopplingar till Namibia, eftersom det är ett högriskredjeland.

Kunden har uppgett att denne endast kusiner kvar i landet som denne inte har någon kontakt med och äger inga fastigheter eller dylikt i landet. Kundens koppling till landet (genom medborgarskap) innebär att risken i enlighet med bolagets rutin bedöms som förhöjd.

Stickprovskontroll av finansiering har gjorts för att hantera risken att pengar härrör från högriskredjeland. Kunden har bott länge i Sverige, lånelöfte har inhämtats från svensk bank (80 % av köpeskillingen) tillsammans med underlag från kund om regelbundet sparande från lön. Underlaget bedöms tillräckligt för att hantera den förhöjda risken. Inga andra riskförhöjande faktorer bedöms heller föreligga.”

Några konkreta tips på analys i kundkännedomskblanketten

”Köparen är bosatt på adress inom **Hässelby Gård** och därmed inom ett Utsatt område. Omständigheten innebär förhöjd risk enligt bolagets allmänna riskbedömning. Köparen har uppvisat lånelöfte om ca 85 % av köpeskillingen i svensk bank och köparen har uppgett att lånelöftet kommer utnyttjas till max. Övriga 15 % uppges komma från arv. Arvsskifteshandling från 2025 har uppvisats och kontoutdrag. Underlaget ger stöd för köparens uppgifter och bedöms därför tillräckligt.

Notering om uppföljning i samband med tillträdet att säkerställa att lånebeloppet stämmer med uppgiven uppgift.”

Några konkreta tips på analys i kundkännedomskblanketten

”Bostadsrätten är belägen i **Biskopsgården** och säljarna är också bosatta på adressen. Biskopsgården är ett särskilt utsatt område och medför hög risk i affären. I övrigt föreligger inga riskförhöjande faktorer.

Skärpta kundkännedomsåtgärder har vidtagits genom bl.a. kontroll av datum och köpeskilling för säljarnas förvärv av bostadsrätten (överlåtelseavtal har uppvisats), underlag på att säljarna tog fullt lån i bank för förvärvet och säljarna har visat upp bekräftande mejl från banken att inga extraamorteringar gjorts.

Underlaget har bekräftat säljarnas uppgifter om en längre innehavstid om 12 år och om hur köpet finansierades. Säljarna har också överlämnat kontoutdrag som styrker att uppgivet konto tillhör dem.

Jag bedömer därför att FU kan ingås, trots obligatorisk högriskklassning enligt bolagets riskbedömning.”

Några konkreta tips på analys i kundkännedomskblanketten

”Köpeskillingen uppgår till 8 MSEK för bostadsrätten och köparen har uppgett att hon kommer finansiera köpet genom försäljningen av hennes egen villa. Kunden är i 60-årsåldern och jag bedömer utifrån beloppets storlek m.m. att kunden är en s.k. kund med avvikande finansieringslösning. Risker bedöms därför som höga. Inga andra riskfaktorer har identifierats.

Kunden har öppet svarat på frågor om syftet med köpet och det bedöms trovärdigt. Anledningen till köpet är att hon vill bo mindre, utan ansvar för trädgård och bo närmare sina barn.

Jag har begärt och fått in köpekontrakt avseende försäljningen av hennes befintliga villa. Köpeskillingen är 10 MSEK, med tillträde om ca 1 månad. Hon har enligt fastighetsutdrag innehaft den i 27 år, varför således merparten av köpeskillingen är reavinst. Kunden har visat uppgift från bank om att kvarvarande lån på villan är 1 MSEK. Kunden kommer alltså få 9 MSEK i försäljningen och det ligger väl i tiden med vårt kommande tillträde.

Sammanlagt bedöms tillräcklig kundkännedom ha uppnåtts, trots hög risk. Jag kommer att följa upp finansieringen efter kommande tillträde genom inhämtande av likvidavräkning.”

Några konkreta tips på uppföljande åtgärder

Uppföljning (bilaga 3 till kundkännedomskblanketten):

Kund har självmant informerat mig att tillträde av hennes villa nu genomförts. Likvidavräkning har begärts och inhämtats. Likvidavräkningen bekräftar tidigare lämnade uppgifter.

Tillräcklig kundkännedom bedöms därmed alltjämt föreligga.

Mäklares klientmedelskonton

Användning av klientmedelskonton

Den Nationella Riskbedömningen:

- Klientmedelskonto som brottsverktyg. Genom klientmedelskonton kan fastighetsmäklare fungera som mellanhand (exempelvis när svenska banker inte vill ta emot en insättning av köpeskilling från utlandet på säljarens konto med hänsyn till penningtvättsrisken). Klientmedelskontot kan även användas för att slussa pengar i syfte att legitimera transaktioner eller dölja pengarnas ursprung eller att klientmedelskontot utnyttjas för återbetalningar till samma eller annat konto.

Användning av klientmedelskonton

FMFs Allmänna Riskbedömning, riskfaktorer:

- Pengar förflyttas via fastighetsmäklarens klientmedelskonto. Till exempel genom återbetalning av för stor betald handpenning till samma eller annat konto än det som inbetalningen gjordes ifrån eller att köparen utnyttjar en återgångsklausul. Ett annat exempel kan vara att säljaren accepterar återgång av köp, utan stöd i avtalet eller utan rimlig förklaring därtill, och handpenning betalas tillbaka till samma eller annat konto som inbetalningen gjordes från.
- Kunden uppvisar ett intresse för klientmedelskontot snarare än Bolagets tjänster.
- Kunden reagerar negativt eller undvikande på frågor om medlens ursprung eller användning.
- Kunden betalar handpenning uppdelat i olika rater och/eller vid olika tidpunkter.
- Kunden vill betala en större handpenning än normalt via fastighetsmäklarens klientmedelskonto.
- Kunden vill erlægga slutlikvid i förtid eller i övrigt via fastighetsmäklarens klientmedelskonto.

Användning av klientmedelskonton

FMFs Allmänna Riskbedömning, instruktioner för användning av klientmedelskonton:

- Användning av Mäklarens klientmedelskonto baseras alltid på depositionsavtal.
- Bolaget begränsar användningen av klientmedelskontot till sedvanlig deponering av handpenning baserad på depositionsavtal, och i undantagsfall till annan deponering som följer av god fastighetsmäklarsed att mäklaren kan medverka till (såsom deponering vid förkomna pantbrev, eller som säkerhet för köparen vid fel mellan kontrakt och tillträde, m.m.).
- Slutlikvid får inte passera klientmedelskontot.
- Mäklare ska vid varje användning av klientmedelskontot
 - (i) dokumentera syftet med depositionen,
 - (ii) verifiera att insättningen överensstämmer med överenskommen handpenning, och
 - (iii) vid högriskbedömningar - med beaktande av rådande banksekretess - kräva att båda parter tillhandahåller underlag som styrker att kontona tillhör dem (i syfte att kontrollera att medlen de facto går från köparens till säljarens konto).
- Återbetalning av deponerade medel sker som huvudregel till samma konto som inbetalningen gjordes från. Avvikelse ska dokumenteras och föranleda fördjupad granskning.



Kontorschefens ansvar

Och övriga funktionärer

”Hålla koll”- listor

Högriskbedömningar som mäklarna har gjort

Bedömningar om oacceptabel risk som
mäklarna gjort

Samtliga FIPO-anmälningar

Samtliga förbudsmeddelanden

Hur ska kontorschefen få information för att kunna "hålla koll"?

- Mäklaren ska alltid informera kontorschef om
 1. affärer i vilken hög eller oacceptabel risk för Penningtvätt/Terrorismfinansiering bedöms föreligga.
 2. Mäklaren ska alltid informera kontorschef inför avböjande eller avbrytande en affär på grund av bristande kundkännedom eller annan identifierad oacceptabel risk.

Rutinernas olika roller och övergripande ansvar

Kontorschef	Ansvarig för implementering av PTL	CFA	Behörig beslutsfattare
• Generellt stöd för mäklarna. • Hantering av lämplighetsprövning vid anställning, • Hantering av mäklare som avviker från god fastighetsmäklarsed, • Kundklagomål m.m. • + Många uppgifter som inte har med compliance att göra.	• Ofta kontorschefen. • Upprätta, anta och uppdatera bolagets Allmänna riskbedömning. • Föra listor över högriskbedömningar m.m. • Årlig inventering och utvärdering. • Säkerställa utbildning av anställda.	• Kontrollfunktion (ej samma person ansvarig för implementering). • Ansvar att kontrollera att "ansvarig för implementering" agerar korrekt. • Bistå mäklare vid anmälan till FIPO.	• Fatta beslut om att inleda eller avsluta affärsförbindelse med PEP/RCA/Kund med etablering i högriskredjeland.

Bolaget bör ha en för alla
tillgänglig lista över kunder som
bedömts ha "oacceptabel risk" +
Kunder som FIPO-anmälts

Gallringsrutiner m.m. måste givetvis finnas. Inte mer information om Kunden än nödvändigt.

Årlig "inventering" och utvärdering/uppdatering



Utvärdering/Uppdatering av AR och RR

”Utvärderad 2026-08-26” = ingen innehållsförändring

”Uppdaterad 2026-08-26” = innehållsförändring

Avvikelselogg (löpande)

Nr	Datum	Mäklare	Objekt / Uppdrag	Typ av avvikelse	Beskrivning	Åtgärd vidtagen	Datum för åtgärd	Uppföljning krävs?	Kommentar
1				☐ Svårigheter att identifiera kund ☐ PEP ☐ Högriskland ☐ Misstänkt penningtvätt ☐ Klagomål ☐ Disciplinärende ☐ Övrigt				☐ Ja ☐ Nej	
2									

Löpande (förslagsvis kvartalsvis)

Sammanställning av nyckeltal

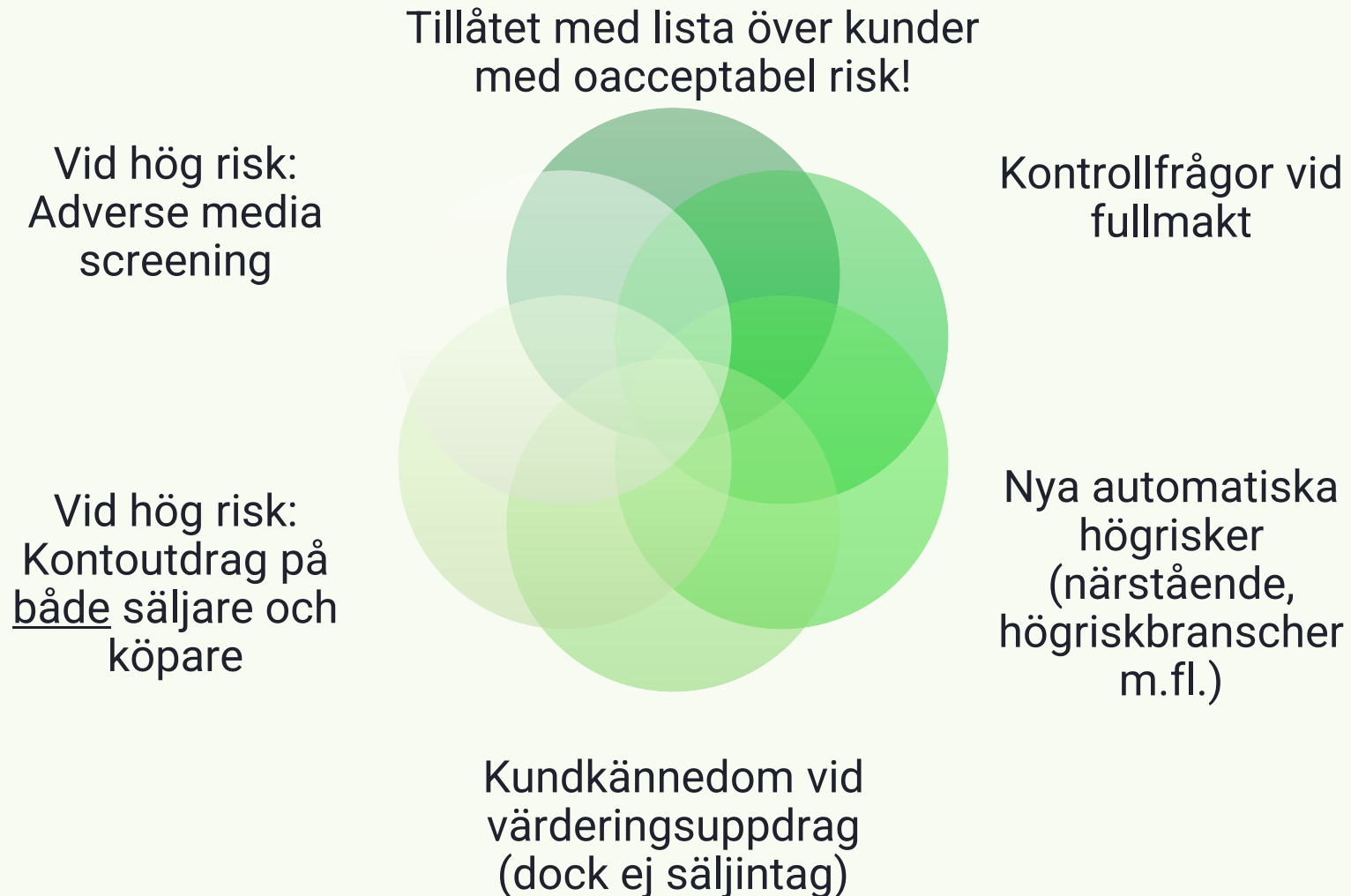
Nyckeltal	Kv 1	Kv 2	Kv 3	Kv 4	Helår
Antal förmedlingsuppdrag					
Antal affärer med hög riskbedömning					
Antal affärer som kontrasierats (PEP/högriskland)					
Antal anmälningar till Finanspolisen (GoAML)					
Antal klagomål/skadeståndsanspråk från kunder					
Antal tillsynsärenden mot mäklare i verksamheten					
Antal disciplinpåföljder mot mäklare i verksamheten					
Antal genomförda utbildningstillfällen (PTL)					



Sammanfattning

Och vad händer härnäst?

Sammanfattning av de största nyheterna



Härnäst?

- Guidelines och uppdragsavtalsmall för Skrivuppdrag och Värderingsuppdrag. Närmaste dagarna.
- Kurs för kontorschefer i Malmö, den 30 september.
- Fortsatt samarbete med systemutvecklare för att sätta interaktionen mellan i) frågorna till kund och ii) analys av kundernas svar i förhållande till bolagens respektive allmänna riskbedömningar.
- Hjälpguider till mäklare om konkreta kundkännedombedömningar.
- Samverkan med Mäklarsamfundet.
- Påverkan på FMI och regeringsdepartement att hitta en rimlig nivå för systemet i stort och lägga fokus på rätt ställen.
 - Förslag att demonstrera FMFs compliancepaket tillsammans med systemleverantören Velia för FMI (ännu inget svar).

Frågestund

Om inte allt är glasklart



FASTIGHETS
MÄKLAR
FÖRBUNDET

F

M

F