



Fastighetsmäklarinspektionen

Rapport: Ju2024/02612

**Uppdrag att bidra till att utveckla det
brottsförebyggande arbetet**

Innehåll

Rapport: Ju2024/02612.....	1
Uppdrag att bidra till att utveckla det brottsförebyggande arbetet.....	1
1. Inledning.....	3
1.1 Uppdraget.....	3
1.2 Genomförandet	3
1.3 Utgångspunkt för analysen.....	4
1.3.1 FMI:s verksamhet.....	4
1.3.2 Viktiga förutsättningar för det brottsförebyggande arbetet.....	5
2. Redovisning av analysen.....	6
2.1 Pågående och planerade insatser	6
2.1.1 Mäklarföretagens redbarhet och lämplighet.....	7
2.1.2 Mäklarföretagens skyldigheter på penningtvättsområdet	7
2.1.3 Samverkan på penningtvättsområdet.....	8
2.1.4 Platsundersökning	9
2.1.5 Utveckling av myndighetens riskbaserade tillsyn	9
2.1.6 Tematisk insats avseende nyproduktion.....	10
2.2 Förslag på nya åtgärder	11
2.2.1 Anpassning av myndighetens kommunikationsstrategi/kommunikationsplan....	11
2.2.2 Ökad rapportering till Finanspolisen	11
2.2.3 Ökad kännedom om visselblåsning och anmälan.....	12
2.3 Ett brottsförebyggande ansvar	13
2.4 Förslag till författningsändringar.....	14
2.4.1 Uppgifter ur belastningsregistret.....	14
2.4.2 Fortbildningskrav.....	16
2.4.3 Tröskelvärde vid särskild registrering för hyresförmedling.....	17
2.5 Avslutande kommentarer.....	20

1. Inledning

1.1 Uppdraget

Regeringen har den 12 december 2024 gett Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), samt ytterligare tjugotre myndigheter, i uppdrag att bidra till att utveckla det brottsförebyggande arbetet¹. Uppdraget omfattar:

- en redogörelse för pågående och planerade åtgärder som myndigheten anser kan bidra till det brottsförebyggande arbetet,
- i förekommande fall en redogörelse avseende förslag på nya åtgärder, som om möjligt ska kunna utföras inom befintliga ekonomiska ramar,
- i förekommande fall en redogörelse avseende förslag på nya åtgärder som inte kan genomföras inom befintliga ekonomiska ramar, då inkluderat en kostnadsberäkning samt en analys över förslagens kostnadseffektivitet,
- en bedömning av om det finns behov av att definiera eller förtydliga myndighetens brottsförebyggande ansvar och hur det skulle kunna göras, samt
- en redovisning av eventuella hinder i författningar som medför att myndigheten inte kan vidta brottsförebyggande åtgärder samt förslag på eventuella författningsförändringar med tillhörande konsekvensutredning.

I den utsträckning som det bedöms lämpligt och ryms inom befintliga ekonomiska ramar ska myndigheten också påbörja genomförandet av sådana åtgärder som avses i första och andra punkten.

1.2 Genomförandet

FMI har vid genomförandet av uppdraget inhämtat underlag från anställda vid myndighetens olika enheter. Uppdraget har även diskuterats med branschföreträdare. Vidare har uppdraget behandlats i kontakten med följande myndigheter; Finanspolisen, Ekobrottsmyndigheten, Finansinspektionen och Revisorsinspektionen. FMI har också rådgjort med Brottsförebyggande rådet och deltagit i rådets förberedande insatser.

Vid analysen har den nationella strategin mot organiserad brottslighet² och den nationella strategin mot våldsbejakande extremism och terrorism³ använts som utgångspunkter. De målområden i strategierna som myndighetens brottsförebyggande arbete främst kan kopplas till är att förhindra kriminella karriärer samt att slå sönder den kriminella ekonomin.

¹ Uppdrag att bidra till att utveckla det brottsförebyggande arbetet; Ju2024/02612, 2024-12-12.

² Se regeringens skrivelse 2023/24:67.

³ Se regeringens skrivelse 2023/24:56.

1.3 Utgångspunkt för analysen

1.3.1 FMI:s verksamhet

FMI är en liten myndighet med drygt 30 anställda, men med tillsynsansvar för cirka 7 600 mäklare och 2 300 mäklarföretag. Tillsynen omfattar fastighetsmäklarlagen (2021:516) samt lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen). För att kunna bedriva en effektiv tillsyn över ett sådant stort antal tillsynsobjekt krävs rätt lagstiftningsmässiga förutsättningar, en väl utvecklad och riskbaserad tillsynsmetodik, möjlighet till god samverkan och informationsutbyte med externa parter samt fokus på ett digitaliserat arbetssätt.

Bakgrunden till regeringsuppdraget är de utmaningar som finns i samhället kopplat till kriminaliteten och då särskilt den organiserade brottsligheten. FMI har i dagsläget inget uttalat uppdrag i sin instruktion att arbeta brottsförebyggande. Det finns dock kopplingar till det brottsförebyggande området avseende myndighetens samtliga utpekade uppgifter⁴.

Genom att kontrollera att de mäklare och mäklarföretag som beviljas registrering, och fortsatt är registrerade, uppfyller det krav på redbarhet och lämplighet som framgår av fastighetsmäklarlagen arbetar FMI aktivt för en bransch som inte är brotts- eller skuldtyngd. En av myndighetens främsta prioriteringar är att utöva tillsyn över hur mäklare och mäklarföretag uppfyller sina skyldigheter som verksamhetsutövare enligt penningtvättslagen. Under senare tid har myndigheten även drivit flera tillsynsärenden där mäklare har medverkat till att upprätta felaktiga eller fabricerade handlingar. Upprättandet genom en registrerad fastighetsmäklare skänker legitimitet till handlingarna, som därpå kan utnyttjas som underlag vid exempelvis kreditansökningar. FMI:s informationsuppdrag innebär att myndigheten arbetar för att stärka kunskaperna hos mäklarna och mäklarföretagen avseende deras skyldigheter att vidta åtgärder för att motverka att verksamheten utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism. Myndigheten uppställer krav⁵ på att penningtvättsregelverket ska ingå i utbildningen till fastighetsmäklare och tillhandahåller intern fortutbildning på området till anställd personal.

Mot denna bakgrund är FMI:s utgångspunkt i den följande analysen att myndigheten, även i avsaknad av ett uttalat uppdrag på området, redan har en funktion i samhällets brottsförebyggande arbete. Myndigheten har dock en ambition att om möjligt kunna bidra i ännu större omfattning till att stärka de preventiva insatserna.

⁴ FMI har ansvar för att pröva ansökningar om registrering av fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag, att föra register och utöva tillsyn över registrerade mäklare och mäklarföretag, att informera om verksamhetsområdet samt att främja utvecklingen av god fastighetsmäklarsed och praxis om mäklarföretags skyldigheter, se 1–3 §§ i Förordning (2009:606) med instruktion för Fastighetsmäklarinspektionen.

⁵ Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter och allmänna råd om registrering av fastighetsmäklare; KAMFS 2022:1.

1.3.2 Viktiga förutsättningar för det brottsförebyggande arbetet

1.3.2.1. Tillgången till information

För att kunna bidra till det brottsförebyggande arbetet är tillgången till aktuell och relevant information av stor vikt. FMI ser positivt på det genomförda införandet av kapitel 4 a i penningtvättslagen och den föreslagna bestämmelsen i 10 kap. 15 a § i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Även informationen i det föreslagna bostadsrättsregistret kommer förhoppningsvis att underlätta arbetet med att förebygga, upptäcka och utreda brott inom bostadssektorn. Detta förutsätter dock att informationen i registret är lättillgänglig och att eventuella begränsningar i möjligheten att ta del av och nyttja informationen hålls på en så låg nivå som möjligt. Det gäller bland annat möjligheten att tillhandahållas uppgifterna elektroniskt och möjligheten att behandla uppgifter som avser personnummer eller samordningsnummer. Att inte för långtgående begränsningar bör införas avseende tillgången till informationen gäller även beträffande förslaget till modernisering av fastighetsregistret. Att kunna använda uppgifterna i registren på ett effektivt sätt är av stor vikt för såväl FMI:s arbete med att motverka penningtvätt och finansiering av terrorism som för andra myndigheter med ett brottsbekämpande eller brottsförebyggande uppdrag. I likhet med vad som har framförts av Polismyndigheten⁶ anser FMI att det vore önskvärt att det i förekommande fall framgår av registren vilken fastighetsmäklare som har varit ansvarig vid en överlåtelse.

1.3.2.2 Överföringen av information

Möjligheten att utbyta uppgifter kan vara avgörande för att kunna upptäcka, förebygga och förhindra brott. Här är dock inte endast den författningsmässiga rätten att få ta del av informationen av vikt, utan även möjligheten till en effektiv, säker och digital informationsöverföring. FMI behöver exempelvis inom sin redbarhet- och lämplighetskontroll inhämta utdrag från belastningsregistret. I dagsläget sker begäran om utdrag på en pappersblankett och svaret från Polismyndigheten skickas per post. För tillfället är ingen av de säkra digitala kommunikationstjänsterna mellan myndigheter aktuella för denna användning. SGSI:s (Swedish Government Secure Internet) fokus på samhällsviktiga aktörer och totalförsvarsaspekter leder till höga krav avseende en signalskyddsorganisation, signalskyddsutrustning och en signalskyddschef, vilket för en mindre myndighet som FMI kan vara svårt att uppfylla. Säker digital kommunikation (SDK) kan förhoppningsvis bli aktuell i framtiden, men enligt kontakt med Polismyndigheten är man där i ett uppstartsläge och testar systemet gentemot ett antal kommuner under året. Där finns ännu inga beslut avseende vilka tjänster som därefter kommer att prioriteras att lyftas in i SDK.

⁶ Ett säkrare och mer tillgängligt fastighetsregister; SOU 2024:7 och Polisens remissvar avseende betänkandet Ett register för alla bostadsrätter (SOU 2022:39), dnr A383.860/2022.

En effektiv och säker digital överföring av sådan information som är viktig för det brottsförebyggande arbetet leder till minskad administration och kortare handläggningstider, vilket frigör tid och resurser att lägga på konkreta insatser. Möjligheten att agera skyndsamt och vidta åtgärder ökar ju snabbare betydelsefull information kommer in till myndigheten. FMI vill här betona vikten av att arbetet med säkra digitala kommunikationstjänster mellan myndigheter ges prioritet, att resurser satsas i frågan och att även mindre myndigheters behov får gehör.

1.3.2.3 Kommande behov avseende information

FMI har liksom många andra myndigheter tagit steg framåt i sin digitaliseringsprocess, men nya regelverk och ett ökat behov av inhämtande och hantering av digital information innebär att fortsatt utveckling på området kommer att krävas. Det kommande regelverket på penningtvättsområdet⁷ med krav på sektoriell riskklassificering innebär sannolikt ett större behov av en systematisk inhämtning, bearbetning och analys av datamängder. Det är viktigt att rätt förutsättningar för denna utveckling finns såväl författningsmässigt som i form av säkra och effektiva digitala lösningar för informationsinhämtning och sammanställning/bearbetning av informationen. Det kan bland annat röra sig om att myndigheten behöver ges föreskriftsrätt gällande behovet av att periodiskt eller på begäran kunna kräva in uppgifter från tillsynsobjekten.

De uppgifter som sannolikt kommer att behöva inhämtas inom ramen för det nya penningtvättsregelverket, möjligen i kombination med ytterligare statistisk/data, medför att FMI i större utsträckning kommer att kunna genomföra strategiska och fenomenbaserade analyser avseende fastighetsbranschen. Sådana analyser skulle bidra till att öka kvaliteten vid myndighetens urval och prioritering av tillsynsinsatser och säkerställa en högre grad av riskbaserad tillsyn. Analyserna skulle även kunna bidra till en kunskapshöjning om risker och sårbarheter i den svenska fastighetsbranschen, en ökad identifiering av nya och okända sårbarheter och kunna bidra till andra myndigheters omvärldsanalys och forskning.

2. Redovisning av analysen

2.1 Pågående och planerade insatser

Nedan redogörs för sådana pågående och planerade insatser hos FMI som myndigheten anser kan bidra till det brottsförebyggande arbetet.

⁷ Förordning (EU) 2024/1624 av den 31 maj 2024 om förhindrande av användning av det finansiella systemet för penningtvätt eller finansiering av terrorism.

2.1.1 Mäklarföretagens redbarhet och lämplighet

Sedan 1 juli 2021 ska mäklarföretag registreras hos FMI och omfattas därefter av myndighetens tillsyn. För att beviljas registrering måste företaget vara redbart och i övrigt lämpat att bedriva fastighetsmäklarverksamhet. Exempel på sådant som kan medföra ett ifrågasättande av företagets redbarhet och lämplighet är om företaget har varit inblandat i brottslighet, ådömts företagsbot, handlat i strid med till exempel penningtvättslagen eller misskött sina ekonomiska angelägenheter.

De som ingår i mäklarföretagets ledning samt de som har ett kvalificerat innehav i mäklarföretaget får inte heller ha gjort sig skyldiga till allvarlig brottslighet eller i väsentlig utsträckning åsidosatt sina skyldigheter i näringsverksamhet. Av förarbetena till fastighetsmäklarlagen framgår att FMI regelmässigt bör inhämta uppgifter som krävs för att fortsatt kontrollera att dessa krav uppfylls.

För närvarande sker en årlig kontroll av samtliga registrerade mäklare genom att uppgifter inhämtas från Polismyndigheten och Kronofogdemyndigheten. FMI har under inledningen av 2025 påbörjat arbetet med att ta fram en riskbaserad arbetsprocess för att om möjligt kunna utföra årliga kontroller även avseende registrerade mäklarföretag samt ledningspersoner och ägare i företagen. Målet är att en sådan kontroll också ska ske innan årets slut. Genom att fortlöpande följa upp och kontrollera mäklarföretagen samt ledningspersoner och ägare ökar möjligheten att hindra oseriösa aktörer från att utnyttja mäklarföretag som front för egen brottslig verksamhet eller att fungera som mellanhand när pengar tvättas vita.

2.1.2 Mäklarföretagens skyldigheter på penningtvättsområdet

Fastighetsmäklarföretag och fastighetsmäklare har en viktig roll i att förhindra, eller i vart fall, försvåra penningtvätt. De fungerar som en slags grindvakter som gör det svårare för kriminella att använda sina brottsvinster. Om möjligheterna att använda utbytet av brotten försvåras blir det också mindre attraktivt att begå brott. All brottslighet kan inte utredas bort av de brottsbekämpande myndigheterna. Det är därför viktigt att sådana administrativa åtgärder som kan användas som ett brottsförebyggande verktyg är aktuella, adekvata och tillräckligt omfattande.

Mäklarföretag har en skyldighet enligt penningtvättslagen att ha en dokumenterad allmän riskbedömning avseende verksamheten och rutiner och riktlinjer avseende olika aspekter kring penningtvättsarbetet, bland annat rörande utbildning och åtgärder för kundkännedom. En mäklare som inte är anställd hos ett mäklarföretag, utan i stället bedriver enskild näringsverksamhet, ansvarar dock personligen för att dessa handlingar finns på plats. Brister i mäklarföretagens allmänna riskbedömning samt rutiner och riktlinjer medför att de anställda mäklarna inte ges tillfredsställande förutsättningar att kunna agera i enlighet med

penningtvättsregelverket, eftersom företagens dokumentation inte bistår dem med vägledning.

Genom en tematisk kartläggning under 2022 konstaterade FMI brister avseende mäklarfirmors arbete på penningtvättsområdet, såväl avseende kunskapsbrister och förståelse för regelverket och dess systematik, som vad avser företagens dokumentation. FMI kommer under 2025 att påbörja en ny tematisk granskning, där utvalda mäklarfirmors dokumentation kontrolleras utifrån penningtvättslagstiftningens krav. Målet med insatsen är förbättrade allmänna riskbedömningar samt rutiner och riktlinjer hos företagen, en ökad tydlighet genom vägledande bedömningar på området från FMI och att anställda mäklare ges större möjlighet att uppfylla sina skyldigheter enligt penningtvättsregelverket.

2.1.3 Samverkan på penningtvättsområdet

Möjligheten att samarbeta och utbyta information med andra myndigheter är av stor betydelse för att FMI ska kunna bedriva ett effektivt arbete mot penningtvätt och finansiering av terrorism. FMI deltar i styrgruppen och arbetsgrupperna som ingår i den nationella samordningsfunktionen mot penningtvätt och finansiering av terrorism (SAMO).

Inom ramen för de möjligheter som ges enligt kapitel 4 a penningtvättslagen har myndigheten även ingått ett samverkansavtal med Finanspolisen och Ekobrottsmyndigheten. Syftet är att förebygga, förhindra och upptäcka penningtvätt och finansiering av terrorism som är allvarlig till sin karaktär, komplexitet eller omfattning. Möjligheten att använda sekretessbrytande bestämmelser inom ramen för samverkan bidrar till ett värdefullt kunskapsutbyte och en effektivare tillsyn. Något som är av stor vikt för att samverkan ska bidra till det brottsförebyggande arbetet är dock att de deltagande myndigheterna har tillräckliga resurser för att kunna prioritera sin medverkan.

FMI anser emellertid att det finns potential att utveckla och utnyttja samverkan ytterligare. Forumet kan sannolikt användas i ännu högre grad för att diskutera såväl strategiska som operativa frågor. Samverkan skulle möjligen även kunna nyttjas i större utsträckning för att exempelvis nå ut bättre med information på regional eller lokal nivå eller genom att relevanta aktörer bjuds in till forumet. FMI bedömer att myndigheten har ett behov av att utbyta uppgifter med bland annat kreditinstituten. I princip samtliga penningtvättsupplägg involverar kreditinstitut i något skede och det finns kapacitet att tvätta betydande belopp via fastighetsmäklares klientmedelskonton. Kreditinstituten har en högre inrapportering till Finanspolisen än fastighetsmäklarbranschen och har sannolikt en större möjlighet att upptäcka suspekta upplägg avseende exempelvis gränsöverskridande transaktioner, bulvanförhållanden och komplexa bolagsstrukturer. Ett informationsutbyte med kreditinstituten skulle kunna ge myndigheten värdefull information om bland annat vilka fastighetsmäklare som instituten anser kan knytas till misstänkta uppdrag och transaktioner. FMI ser positivt på inrättandet av det nystartade finansiella underrättelsecentrumet (Finuc)

och ser en eventuell potential i att genom centrumets verksamhet kunna skapa en kontaktyta gentemot kreditinstituten. Om detta inte bedöms möjligt inom ramen för Finuc anser FMI att regeringen vid en framtida översyn av 4 a kapitlet penningtvättslagen bör överväga om det finns anledning att utvidga den deltagarkrets som tillsynsmyndigheterna kan ingå i en direkt samverkan med.

2.1.4 Platsundersökning

Samtliga registrerade mäklare och mäklarföretag är skyldiga att lämna de upplysningar och ge tillgång till de handlingar som behövs för FMI:s tillsyn. När myndigheten bedömer det nödvändigt finns även möjligheten att genomföra en undersökning på plats, vilket kan underlätta och effektivisera tillsynsarbetet på flera sätt. En platsundersökning kan vara ett lämpligt verktyg att använda exempelvis när en stor mängd handlingar eller originalhandlingar behöver granskas, när det är av vikt att kontrollera registrerade uppgifter och handlingars historik, spårbarhet och äkthet, när det föreligger ett behov av att undersöka hur arbetet går till praktiskt i verksamheten eller då IT-systemets funktion behöver granskas. En undersökning på plats kan försvåra undanhållandet av information samt öka möjligheten att säkerställa tillfredsställande bevisning avseende brister i verksamheten.

FMI har hittills inte genomfört någon platsundersökning. För att kunna utnyttja hela sin verktygslåda har myndigheten därför inlett ett projekt under 2025, som syftar till att ta fram en rutin med tillhörande stöddokument. Dokumentationen ska bidra till en strukturerad och enhetlig arbetsprocess vid planering samt genomförande av en undersökning på plats hos en mäklare eller ett mäklarföretag. Under hösten/vintern 2025 har myndigheten sedan för avsikt att genomföra ett eller flera platsbesök för att pröva det nya arbetssättet, innan det införs fullt ut i tillsynsverksamheten.

Att ha tillgång till effektiva och verkningsfulla utredningsinstrument, samt tillfredsställande rutiner för hur dessa ska användas, ökar möjligheten att hitta de mäklare och mäklarföretag som antingen uppsåtligt åsidosätter regelverket eller till följd av oaktsamhet/slarv i sina administrativa rutiner bidrar till att verksamheten kan utnyttjas för exempelvis penningtvätt. Kännedomen om att myndigheten utnyttjar sin verktygslåda fullt ut kan även ha en avskräckande och brottsförebyggande funktion.

2.1.5 Utveckling av myndighetens riskbaserade tillsyn

FMI arbetar i dagsläget utifrån en tillsynsstrategi som bidrar till hjälp i prioriteringen mellan vilka insatser som ska genomföras och med vilken metod. För att kunna bedriva en effektiv och riskbaserad tillsyn, samt även för att kunna tillhandahålla information externt om exempelvis riskfyllda segment av marknaden, ser FMI ett behov av att utveckla metodiken och analysen avseende den riskbaserade tillsynen. För att möta kraven som följer med det

kommande penningtvättsregelverket⁸ och få till en mer träffsäker tillsyn kommer myndigheten att behöva göra en tydligare riskanalys avseende verksamhetsutövarna på marknaden. En sådan analys bidrar till att kontrollen kan intensifieras avseende vissa mer riskfyllda kategorier av mäklare/mäklarföretag, vissa geografiska områden samt vissa typer av uppdrag eller kunder. För att kunna rikta tillsynen mot de områden av fastighetsmarknaden som löper störst risk att utnyttjas för olika typer av brottslighet är dock möjligheten att ta del av relevant information av stor betydelse. FMI har i avsnitt 1.3.2 tagit upp viktiga förutsättningar som behöver finnas på plats avseende informationstillgången.

För att stoppa den kriminella ekonomin krävs åtgärder på samtliga samhällsnivåer. Ett väl utvecklat metodval bidrar till att FMI kan välja rätt metod, eller kombination av metoder, beroende på vad som ska uppnås. Det blir exempelvis enklare att avgöra om informationsinsatser behöver sättas in på regional/lokal nivå och om det vore effektivt att få draghjälp av någon annan myndighet för att på så sätt skapa större tyngd och genomslagskraft för en insats.

2.1.6 Tematisk insats avseende nyproduktion

FMI har sedan tidigare planerat att genomföra en tematisk insats avseende förmedling av nyproducerade hus och bostadsrätter, sannolikt under 2026. Det rör sig om en omfattande marknad med omsättning av höga belopp, ett flertal involverade parter och en ofta komplex och långdragen process. Att förmedla nyproduktion skiljer sig väsentligt från att förmedla begagnade objekt och ställer andra krav på mäklaren. Reglerna i fastighetsmäklarlagen är inte anpassade för nyproduktionsprocessen och det finns begränsad praxis avseende hur reglerna ska tillämpas. Det tänkta syftet med insatsen har varit att kartlägga hur branschen arbetar med nyproduktion och om möjligt tydliggöra myndighetens syn på hur fastighetsmäklarlagens regler bör tillämpas vid sådan förmedling.

Utifrån förevarande regeringsuppdrag har FMI dock för avsikt att även anlägga ett brottsförebyggande perspektiv på den planerade insatsen. Fastighetsbranschen och byggbranschen är sektorer med ökad risk för penningtvätt och annan ekonomisk brottslighet⁹ och fastighetsmäklare kan medvetet eller omedvetet bli ett led i att omvandla brottvinster till legala medel. Brottsförebyggande rådet har i en studie konstaterat att kommunanställda utsätts för otillåten påverkan från kriminella och extremistiska aktörer. Ett exempel som ges är att kommunala bygglovshandläggare kan påverkas vid sitt beslutsfattande genom exempelvis mutor, hot eller till följd av vänskapsrelationer¹⁰.

⁸ Förordning (EU) 2024/1624 av den 31 maj 2024 om förhindrande av användning av det finansiella systemet för penningtvätt eller finansiering av terrorism.

⁹ Ekonomisk brottslighet – Ekobrottsmyndighetens lägesbild 2025; <https://www.ekobrottsmyndigheten.se/wp-content/uploads/2025/05/ebm-lagesbild-2025.pdf> [2025-05-08] och *Fair Play Bygg – Årsrapport 2024*, Åtta.45 Tryckeri AB 2025.

¹⁰ Otillåten påverkan från kriminella och extremistiska grupperingar; Brottsförebyggande rådet, rapport 2025:4.

Uppfattningen har också framförts att det finns risk för att kriminella grupper även genom infiltration får inflytande inom kommunernas plan- och byggavdelningar.¹¹ Finanspolisen har uppmärksammat att kommunala fastighetsförsäljningar sker till misstänkt kriminella aktörer, som sedan exempelvis bebygger marken och därefter säljer vidare eller hyr ut¹². Mot denna bakgrund ser FMI det som angeläget att även involvera tillämpningen av penningtvätsreglerna när insatsen avseende nyproduktion genomförs.

2.2 Förslag på nya åtgärder

Nedan återges förslag på nya åtgärder som FMI anser kan bidra till det brottsförebyggande arbetet.

2.2.1 Anpassning av myndighetens kommunikationsstrategi/kommunikationsplan

FMI arbetar efter en fastställd kommunikationsstrategi och tar fram en årlig kommunikationsplan. Utifrån övervägandena i aktuellt regeringsuppdrag anser myndigheten att det finns skäl att analysera om styrdokumentet behöver utvecklas utifrån ett brottsförebyggande perspektiv. Det kan finnas anledning att justera målen, göra en förnyad målgruppsanalys och se över vilken kanal som bör användas i vilket sammanhang. För att nå ut med information om exempelvis riskfyllda segment och aktuella trender och tillvägagångssätt vid penningtvätt behöver vi överväga om vi kan behöva bredda kanalerna på regional och lokal nivå eller genomföra aktiviteter med stöd av andra myndigheter som har ett brottsbekämpande eller brottsförebyggande uppdrag. Det är också angeläget att i ännu högre utsträckning nå ut med budskapet till branschen att arbetet mot penningtvätt är av högsta prioritet, att ge mäklarna och mäklarföretagen en förståelse för, samt kunskap om, deras viktiga roll som grindvakter och att skapa ett förtroende för myndigheten som gör att misstankar om penningtvätt och annan brottslighet kommuniceras till FMI. Insatsen bedöms rymmas inom myndighetens befintliga ekonomiska ramar.

2.2.2 Ökad rapportering till Finanspolisen

Fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag är skyldiga att rapportera misstänkt penningtvätt och finansiering av terrorism till Finanspolisen. Underrättelserna analyseras för att se om informationen bör lämnas över till någon brottsutredande instans, men bidrar också till att Finanspolisen kan bygga upp kunskap kring tillvägagångssätt och trender avseende hur penningtvätten går till. Kunskapen kan sedan vidareförmedlas till andra

¹¹ Bygglövsfusk kan finansiera brottslighet; Lakomaa, E. (2021), Smedjan, <https://timbro.se/smedjan/bygglövsfusk-kan-finansiera-brottslighet> [2025-05-08].

¹² Finanspolisen informerar - Kommunala fastighetsförsäljningar; november 2024, dnr A630.768/2024.

myndigheter för att bidra till deras arbete med att förebygga och beivra brott.

Rapporteringen från mäklarbranschen har förut varit mycket begränsad, men har i vart fall ökat från en handfull i början av 2020-talet, till 92 rapporter under 2024. Att en inrapportering underläts kan sannolikt bero på flera orsaker, exempelvis kunskapsbrist, tidsbrist, svårighet att använda inrapporteringssystemet eller bristfälligt engagemang. En annan sannolik orsak är rädsla för att skada ekonomiska intressen eller att förlora viktiga kunder. Detta har sin grund i att mäklare vid misstanke om penningtvätt eller finansiering av terrorism, utöver skyldigheten att rapportera till Finanspolisen, som utgångspunkt inte får åta sig ett uppdrag eller utföra en transaktion. Med anledning av att flertalet mäklare har en provisionsbaserad ersättningsmodell skapas en intressekonflikt mellan att rapportera till Finanspolisen och frånträda uppdraget eller avvisa en potentiell köpare och att blunda för varningssignalerna och fullfölja affären.

Även tillsynsmyndigheterna, däribland FMI, har en skyldighet att rapportera till Finanspolisen avseende misstänkt penningtvätt och finansiering av terrorism som uppmärksammas via myndigheternas tillsynsarbete eller på annat sätt. Historiskt sett har inrapporteringen från FMI varit låg. Orsaken kan bottna i kunskapsbrist, tidsbrist och prioriteringar.

Bristande rapportering från tillsynsmyndigheten och branschen kan leda till att information om vissa aktörer och tillvägagångssätt rörande penningtvätt vid fastighetsförmedling inte fångas upp. För att kunna slå sönder den kriminella ekonomin är kännedom om aktuella modus av central betydelse. Mot denna bakgrund ser FMI ett behov av att intensifiera arbetet såväl internt som externt för att ytterligare öka inrapporteringen till Finanspolisen. FMI har redan påbörjat sitt arbete med att lämna in fler rapporter och myndighetens inrapporteringsgrad kommer att följas upp inom verksamheten. När det gäller att bibehålla den positiva trenden och om möjligt ytterligare öka rapporteringen från branschen är FMI:s mål att en underlåten rapportering i vart fall inte ska ha sin grund i okunskap eller osäkerhet hos mäklarna gällande när rapportering ska ske och hur det går till. Här finns bland annat anledning att se över myndighetens information på webben om rapporteringskravet och rapporteringssystemet. Insatsen bedöms rymmas inom myndighetens befintliga ekonomiska ramar.

2.2.3 Ökad kännedom om visselblåsning och anmälan

Som en liten myndighet med begränsade resurser är FMI i hög grad beroende av att information om misstänkt penningtvätt och annan brottslighet kommuniceras till myndigheten. Det går att göra en anmälan via ett formulär på webbplatsen, men även via mejl, brev eller telefon. Det går också att visselblåsa till FMI om missförhållanden avseende penningtvätt och finansiering av terrorism som en person har fått reda på i ett arbetssammanhang, exempelvis som anställd, praktikant, konsult eller ledningsperson i ett mäklarföretag. Som visselblåsare är man anonym, skyddad mot repressalier och informationen hanteras med en större grad av sekretess än vid en vanlig anmälan. I

dagsläget utnyttjas dock visselblåsningsfunktionen sällan och antalet anmälningar som avser misstankar om penningtvätt och annan brottslighet är få.

För att kunna bidra till att slå sönder den kriminella ekonomin och förhindra kriminella karriärer är det av stor vikt att relevanta uppgifter når myndigheten. Det är av central betydelse, såväl för ingripande i det enskilda fallet som för att kunna se mönster och uppmärksamma systematiska brister. FMI ser ett behov av att vidta åtgärder för att tydliggöra hur en anmälan respektive en visselblåsning görs, för att öka kännedomen om kontaktvägarna till myndigheten, för att öka förståelsen för vikten att anmäla/visselblåsa och för att öka viljan och engagemanget att på detta sätt bidra till det brottsförebyggande arbetet. Insatsen bedöms rymmas inom myndighetens befintliga ekonomiska ramar.

2.3 Ett brottsförebyggande ansvar

Som tidigare framgått i avsnitt 1.3.1 finns det inget uttryckligt uppdrag i FMI:s instruktion eller regleringsbrev att identifiera risker för brott kopplat till myndighetens verksamhetsområde eller att på annat sätt arbeta brottsförebyggande. Det kan dock konstateras att fastighetsmarknaden är en sektor som är attraktiv för penningtvätt. Stora belopp omsätts, bolån kan betalas av med brottsvinster, hyresinkomster kan användas för att dölja pengar med illegalt ursprung och ägarförhållanden kan döljas. Mäklare kan tjäna som passiva eller aktiva möjliggörare¹³. Den sammantagna risken för att fastighetsmäklarsektorn utnyttjas för penningtvätt har bedömts vara betydande¹⁴. Polismyndigheten har i en rapport från 2024 uttalat att fastighetsbranschen bedöms vara en högrisksektor för penningtvätt¹⁵. Fastighetsmäklare hanterar stora summor via sina klientmedelskonton och upprättar olika typer av dokument som kan ge en kvalitetsstämpel och skänka legitimitet åt handlingars innehåll. Mäklare kan på så sätt också utnyttjas för annan typ av brottslighet, exempelvis lånebedrägerier¹⁶. Även Säkerhetspolisen har uppmärksammat risker kopplade till fastighetsaffärer¹⁷.

Även utan ett definierat brottsförebyggande uppdrag arbetar FMI för en mäklarkår som är redbar och lämplig, som uppfyller sina skyldigheter att vidta åtgärder för att motverka penningtvätt och finansiering av terrorism och som inte genom oaksamt eller uppsåtligt

¹³ Penningtvätt via fastigheter - Fastighetsmäklare som möjliggörare; Polismyndigheten, dnr A067.281/2021, Saknr: 423.

¹⁴ Nationell riskbedömning av penningtvätt och finansiering av terrorism i Sverige 2020/2021; Polismyndigheten, dnr A052.211/2021.

¹⁵ Professionella penningtvättare – Branscher, modus och kopplingar till kriminella nätverk; Polismyndigheten, dnr A154.174/2024.

¹⁶ Penningtvätt via fastigheter - Fastighetsmäklare som möjliggörare; Polismyndigheten, dnr A067.281/2021, Saknr: 423.

¹⁷ Säpo vill kunna stoppa fientliga fastighetsköp, Haglund, A. (2025), Svenska Dagbladet, [Säpo vill kunna stoppa fientliga fastighetsköp](#) [2025-06-05].

agerande medverkar till spridningen av felaktiga eller på annat sätt missvisande handlingar. Att tilldelas ett uttalat brottsförebyggande ansvar skulle dock skapa en ökad tydlighet och ge större tyngd till myndighetens tillsynsinsatser och deltagande vid bland annat samverkan och informationsutbyte som berör det brottsförebyggande området. Vid myndighetens kontakt med externa parter har Finanspolisen framfört att FMI:s tillsyn och den samverkan som finns mellan myndigheterna är viktig ur en brottsförebyggande synvinkel och att det är centralt att FMI bedriver ett effektivt brottsförebyggande arbete. Ekobrottsmyndigheten har framfört att det är viktigt att FMI har ett brottsförebyggande uppdrag, som med fördel bör tydliggöras. Detta då det inte är tillräckligt med enbart de brottsbekämpande myndigheternas åtgärder. Brottsligheten kan inte utredas bort och FMI är en av få aktörer som har inblick i en av de branscher där penningtvättsrisken är betydande.

Mot bakgrund av vad som har redogjorts för ovan anser FMI att det finns anledning att utreda huruvida myndigheten i sin instruktion bör ha ett uttalat uppdrag vad avser brottsförebyggande arbete.

2.4 Förslag till författningsändringar

FMI har i avsnitt 1.3.2.1 framhållit betydelsen av att det inte införs omotiverade begränsningar beträffande elektroniskt tillhandahållande av uppgifter och behandlingen av uppgifter som avser personnummer och samordningsnummer vid införandet av det föreslagna bostadsrättsregistret och vid den föreslagna moderniseringen av fastighetsregistret. Nedan redogörs vidare för sådana förslag till författningsändringar som FMI anser skulle förbättra myndighetens möjligheter att kunna bidra till det brottsförebyggande arbetet.

2.4.1 Uppgifter ur belastningsregistret

Vid en prövning av redbarheten och lämpligheten hos såväl ansökande personer som redan registrerade fastighetsmäklare har FMI rätt att begära ut uppgifter ur belastningsregistret¹⁸. Denna rätt gäller även vid myndighetens prövning av om någon som ingår i ett fastighetsmäklarföretags ledning eller som har ett kvalificerat innehav i ett mäklarföretag har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet eller i väsentlig utsträckning har åsidosatt sina skyldigheter i näringsverksamhet. FMI:s möjlighet att ta del av information från belastningsregistret är dock begränsad till vissa utpekade lagstiftningar och brottstyper. Om påföljden även avser något annat brott än sådana som FMI ska få uppgift om enligt förordningen, ska dock även uppgift om det brottet lämnas ut.

Information om begångna brott som inte omfattas av FMI:s informationsbehörighet kan dock komma myndigheten till del på annat sätt. Det förekommer exempelvis att uppgift om

¹⁸ Se 12 § samt 12 a § i förordning (1999:1134) om belastningsregister.

detta lämnas i en anmälan eller att myndigheten via egen slagning i rättsdatabaser får tillgång till uppgiften. Även sådan brottslighet har bedömts kunna ligga till grund för ett ifrågasättande av redbarheten och lämpligheten och en meddelad disciplinär påföljd. En sådan bedömning har gjorts avseende bland annat brottslighet som omfattas av kapitel 5, 7, 12–13 och 16–17 i brottsbalken (1962:700), lagen (2000:1225) om straff för smuggling, lagen (1951:649) om straff för vissa trafikbrott, narkotikastrafflagen (1968:64), aktiebolagslagen (2005:551) och lagen (1988:254) om förbud beträffande knivar och andra farliga föremål. Inget av dessa lagrum ingår i den uppgiftsrättighet som tillkommer FMI enligt förordningen om belastningsregister.

För att kunna motverka att personer som inte uppfyller kravet på redbarhet och lämplighet blir registrerade fastighetsmäklare, fortsatt kan vara registrerade som mäklare eller utgör del av ett mäklarföretags ledning eller ägarkrets, anser FMI att 12 och 12 a §§ i förordning om belastningsregister bör utvidgas. En person som har begått brott har som utgångspunkt uppvisat en uppsåtlig vilja att åsidosätta lagar och regler eller en riskbenägenhet som via till exempel oaktsamhet/slarv har medfört en lagöverträdelse. Sådana personer kan löpa större risk att användas som aktiva eller passiva möjliggörare. En utökad kontroll vid myndighetens prövning av ansökningar samt tillsyn kan förhindra ett utnyttjande av den förtroendeställning och legitimitet som följer med mäklarrollen och den tillgång till klientmedelskonton som mäklare har. En utvidgad uppgiftsskyldighet skulle även stärka möjligheten till likabehandling. I dagsläget kan situationen uppstå att två fastighetsmäklare har begått samma typ av brott, som inte omfattas av de uppgifter som FMI kan begära ut, där FMI får reda på det ena brottet genom exempelvis en anmälan och kan pröva den ena mäklarens redbarhet och lämplighet, medan den andra mäklaren undgår en sådan prövning. Detta scenario kan bli ännu vanligare i framtiden då möjligheten för FMI och allmänheten att inhämta information om brottmålsdomar via rättsdatabaser synes komma att begränsas till följd av de domslut från Högsta domstolen som fattades i februari 2025¹⁹. Mot denna bakgrund anser FMI att bestämmelserna om vilken brottslighet myndigheten får begära information om bör utvidgas. Detta bör företrädesvis ske genom att FMI, i likhet med de myndigheter som omfattas av 11 § i förordningen om belastningsregister, ges rätt att ta del av uppgifter om samtliga brott som har lett till någon annan påföljd än penningböter. Alternativt bör bestämmelserna i förordningen som avser FMI:s rätt att begära ut utgifter utökas till att omfatta ytterligare lagar och brottstyper.

Behovet av en författningsändring i frågan har redan lyfts av FMI²⁰. Delegationen mot arbetslivskriminalitet har i sitt slutbetänkande²¹ föreslagit att en bred översyn bör göras avseende förordningen om belastningsregister, med fokus på tillsynsorgans möjlighet att få tillgång till den information om personersandel som krävs för att kunna motverka olika

¹⁹ Se Högsta domstolens beslut den 25 februari 2025 i mål nr Å 3169–24 samt Å 3457–24.

²⁰ Hemställan om översyn av fastighetsmäklarlagen samt begäran om förordningsändringar; dnr 24–0877.

²¹ Arbetslivskriminalitet – upplägg – verktyg och åtgärder – fortsatt arbete; SOU 2025:25.

former av brottslighet och oegentligheter. Mot bakgrund av delegationens förslag om att ta ett helhetsgrepp avseende vilka uppgifter om brott som olika tillsynsorgan ska få ta del av har FMI valt att inte genomföra någon konsekvensutredning avseende enbart den specifika del av förordningen som myndigheten utifrån sina verksamhetsbehov anser bör ändras.

2.4.2 Fortbildningskrav

Utbildningen för att bli registrerad fastighetsmäklare omfattar bland annat regelverket om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism samt etik och ansvar vid fastighetsförmedling och fastighetsvärdering. FMI har tagit fram nya föreskrifter på området som träder i kraft fullt ut den 1 januari 2028. Med anledning av det komplexa och föränderliga område som penningtvättsregelverket utgör kommer FMI att bevaka införandet av föreskrifterna och vid behov analysera om utbildningskraven avseende penningtvättsreglerna behöver bli mer specificerade och omfattande.

Eftersom lagstiftningen avseende penningtvätt kan uppfattas som svåröverskådlig och generell till sin natur är det grundläggande att mäklarna har en förståelse för varför reglerna finns, hur deras verksamhet kan utnyttjas för att tvätta pengar vita samt hur de olika åtgärderna hänger samman och löpande påverkar varandra. Om denna förståelse saknas finns en risk att arbetet sker rutinmässigt eller mekaniskt, i stället för på det riskbaserade arbetssätt som lagstiftningen kräver. Att mäklarna är uppdaterade angående den senaste utvecklingen och de för stunden mest nyttjade metoderna för penningtvätt och annan ekonomisk brottslighet är även av särskilt stor vikt, då de tillvägagångssätt och verktyg som används kan variera över tid, beroende på bland annat tillgänglighet och upptäcktsrisk. Det är därför angeläget att fastighetsmäklarna fortbildar sig, såväl till följd av att det tillkommer nya regler, trender och tillvägagångssätt som till följd av att vad som inryms i begreppet god fastighetsmäklarsed kontinuerligt utvecklas genom beslut i FMI:s disciplinnämnd och domstol.

När FMI tog fram de nya föreskrifterna avseende registreringskraven undersökte myndigheten även frågan om utbildningskrav borde införas för befintliga mäklare. Det gjordes en jämförelse med andra yrken och andra länders utbildningskrav för att få verka som fastighetsmäklare. För att få vara fortsatt verksamma har såväl auktoriserade revisorer som advokater ett krav på fortbildning. Norska mäklare som är aktiva och registrerade ska fortbilda sig i minst 15 timmar under en tvåårsperiod. Samtliga tillfrågade remissinstanser var positiva till införandet av fortbildningskrav och FMI har fått påstötningar från branschorganisationer om att de vill se att fortbildningskrav införs.

I dagsläget saknar dock FMI föreskriftsrätt avseende fortbildningskrav för befintliga mäklare. Myndigheten föreslår därför nedanstående förändringar i fastighetsmäklarförordningen (2021:518). Om det bedöms nödvändigt skulle även 2 kap. 8 § fastighetsmäklarlagen kunna

förtydligas genom att uttala att en fastighetsmäklare ska ha en tillfredsställande utbildning under hela sin registreringstid.

Nuvarande lydelse	Föreslagen lydelse
	25 a §
	En registrerad fastighetsmäklare ska genomgå fortbildning i syfte att behålla de kunskaper och den förmåga att tillämpa kunskaperna som avses i 25 §.
38 §	
Fastighetsmäklarinspektionen får meddela föreskrifter om innehållet i och omfattningen av den utbildning som anges i 25 §.	Fastighetsmäklarinspektionen får meddela föreskrifter om innehållet i och omfattningen av den utbildning som anges i 25 § och den fortbildning som anges i 25 a §.

Även i denna fråga har behovet av en författningsändring redan framförts av FMI²² och ämnet har uppmärksammat och behandlats i slutbetänkandet från Delegationen mot arbetslivskriminalitet²³. Då konsekvenserna av förslaget analyseras i delegationens betänkande bifogar FMI här ingen ytterligare konsekvensutredning.

2.4.3 Tröskelvärde vid särskild registrering för hyresförmedling

Sedan 2003 har det funnits ett krav på att registrera sig hos FMI för att få arbeta med förmedling av vissa typer av hyresrätter. Förmedling av hyresrätter till lokaler var under lång tid undantaget från registreringsskyldighet. Registreringsplikten utökades dock 2021 till att även omfatta förmedling av hyresrätter där det månatliga hyresbeloppet överstiger 10 000 euro. I praktiken rör det sig här främst om hyresrätter till lokaler, eftersom det är då som månadshyror över tröskelvärdet brukar förekomma. Den nya registreringskategorin för särskild hyresförmedling innebär ett krav på att följa såväl fastighetsmäklarlagen som penningtvättslagen. Personer och företag som endast är registrerade för "vanlig" hyresförmedling omfattas däremot inte av penningtvättslagstiftningen, utan bara av fastighetsmäklarlagen.

Införandet av den nya registreringskategorin och beloppsgränsen har sin grund i EU-direktiv avseende penningtvätt och finansiering av terrorism²⁴, där det föreskrivs att fastighetsmäklare som agerar som mellanhänder vid uthyrning av fast egendom omfattas av penningtvättsregelverket, men endast i fråga om transaktioner för vilka månadshyran uppgår

²² Hemställan om översyn av fastighetsmäklarlagen samt begäran om förordningsändringar; dnr 24-0877.

²³ Arbetslivskriminalitet – upplägg – verktyg och åtgärder – fortsatt arbete; SOU 2025:25.

²⁴ Se direktiv (EU) 2018/843 av den 30 maj 2018 om ändring av det fjärde penningtvättsdirektivet (EU) 2015/849.

till eller överstiger 10 000 euro. Ändringen ansågs innebära en ökad kontroll av hyresförmedlare och en ökad trygghet för de som behöver anlita hyresförmedlare²⁵.

I betänkandet från 2015 års penningtvättsutredning²⁶ föreslogs att samtliga förmedlare av hyresrätter till lokaler skulle omfattas av fastighetsmäklarlagens registreringskrav och penningtvättsregelverket. En jämförelse gjordes med företagsmäklare, vars verksamhet omfattas av penningtvättslagen. Företagsmäklare ansågs bedriva en verksamhet som ofta har en direkt eller indirekt koppling till särskilt kontantintensiva verksamheter. Det framhölls att det i och för sig inte kan tas för givet att exakt samma risker för penningtvätt och finansiering av terrorism finns vid hyresförmedling av lokaler, men att det finns stora likheter mellan verksamheterna och att de sannolikt ger upphov till likartade problem. Det restes dock invändningar kring en reglering, bland annat mot bakgrund av att förmedling av lokaler i regel riktar sig till näringsidkare eller andra juridiska personer och att det därför inte finns några konsumentskyddshänsyn att beakta. Regeringen ansåg därför att frågan borde analyseras ytterligare innan något lagförslag skulle kunna lämnas.

Av betänkandet från 2017 års fastighetsmäklarutredning²⁷ framgår att utredningen övervägde att låta regelverket gälla generellt för samtliga hyresförmedlare av lokaler. Det ansågs rimligt att utgå från att lokalhyresförmedlare är utsatta för större risker för att verksamheten utnyttjas för penningtvätt och finansiering av terrorism än övriga hyresförmedlare. Utredningen ansåg att även mäklare som förmedlar lokalhyresrätter med en månadshyra understigande 10 000 euro kan vara utsatta för risker för penningtvätt och finansiering av terrorism. Det konstaterades dock saknas underlag för att bedöma hur stora dessa risker är och att utreda det lät sig inte göras inom ramen för utredningen. Bland annat mot denna bakgrund, samt för att inte införa mer ingripande ändringar än vad som var nödvändigt för att uppnå ett ändamålsenligt resultat och genomföra direktivets satta tröskelvärde, infördes ingen reglering för samtliga lokalhyresförmedlare.

I en rapport från Finanspolisen anges att fastighetsmarknaden är attraktiv för penningtvätt, då fastigheter är en stabil investering som bland annat genom hyresinkomster kan omvandla pengar med illegalt ursprung till legitima medel²⁸. Brottsförebyggande rådet har i en rapport angett att vid hyresförmedling och fastighetsförvaltning kan målvakter, falska identiteter och företag användas som täckmantel för att hyra lägenheter, lokaler eller förråd, där det sedan lagras illegala varor eller bedrivs illegal verksamhet. Hyresaviser kan betalas med illegala pengar och hyresförmedlare kan även assistera gärningspersoner mot en ersättning eller muta, eller efter hot. Det angavs dock råda osäkerhet kring problemförekomsten och

²⁵ En ny fastighetsmäklarlag – förstärkt tillsyn över fastighetsmäklarbranschen; prop. 2020/21:119.

²⁶ Ytterligare åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism; SOU 2016:8.

²⁷ Utökad tillsyn över fastighetsmäklarbranschen; SOU 2018:64.

²⁸ Penningtvätt via fastigheter - Fastighetsmäklare som möjliggörare; Polismyndigheten, dnr A067.281/2021, Saknr: 423.

risknivån i den aktuella sektorn²⁹. Acta Publica gjorde 2020 en fördjupad granskning av de 161 individer som förekom i Nationella operativa avdelningens rapport "Släktbaserade kriminella nätverk i Sverige". Det konstaterades att de 161 personerna under den senaste treårsperioden hade varit företrädare för 100 bolag. För många bolag saknades en verksamhetsbeskrivning, men där en sådan beskrivning fanns var uthyrning av lokaler och bostäder en av de dominerande verksamheterna³⁰.

Fastighetsmäklarinspektionen har i en kartläggning avseende hyresförmedlare uttalat att de flesta aktörerna i hyresförmedlingsbranschen arbetar med kommersiella lokaler, där det torde vara förhållandevis få objekt där månadshyran överstiger 10 000 euro. På så sätt faller en stor del av branschen utanför FMI:s tillsyn, penningtvättsregelverket och fastighetsmäklarlagens näringsrättsliga tillämplighet³¹.

Att det finns en sannolik risk för penningtvätt vid hyresförmedling, i vart fall gällande lokaler, anges i båda de betänkanden som har omnämnts ovan. Regleringen avseende hyresförmedling syftar inte endast till ett förbättrat konsumentskydd, utan grundar sig också i ett behov av ökad samhällskontroll³². Med den senaste tidens samhällsutveckling ser FMI en utnyttjanderisk vid hyresförmedling av lokaler, särskilt avseende inflytande från organiserad brottslighet och släktbaserade nätverk i utsatta områden. I den kommande EU-förordningen på penningtvättsområdet³³ kvarstår tröskelvärde på 10 000 euro, men det finns möjligheter enligt det kommande sjätte penningtvättsdirektivet³⁴ att på nationell nivå låta regelverket omfatta fler aktörer än de som pekas ut enligt EU-förordningen. Brottsförebyggande rådet har vid kontakt med FMI instämt i FMI:s uppfattning att det saknas närmare kännedom om brottsförekomsten och risknivån i sektorn, att insynen från samhällsaktörer är låg och att det aktuella tröskelvärde skulle kunna utgöra ett hinder i det brottsförebyggande arbetet. FMI anser därför att det finns anledning att närmare analysera risken för att lokalhyresförmedling utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism, även vid månadshyror understigande 10 000 euro, och huruvida det aktuella tröskelvärde bör justeras eller tas bort för att fler hyresförmedlare ska omfattas av regelverket. Mot bakgrund av att myndigheten inte lägger fram något konkret lagförslag i frågan har ingen konsekvensutredning genomförts.

²⁹ Penningtvätt och annan penninghantering; Brottsförebyggande rådet, rapport 2015:22.

³⁰ Klanerna; Acta Publica, rapport 2020:07.

³¹ Hyresförmedling – En kartläggning; Fastighetsmäklarinspektionen, dnr. 22–2522.

³² Registrering av hyresförmedlare; prop. 2002/03:71.

³³ Förordning (EU) 2024/1624 av den 31 maj 2024 om förhindrande av användning av det finansiella systemet för penningtvätt eller finansiering av terrorism.

³⁴ Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2024/1640 av den 31 maj 2024 om de mekanismer som medlemsstaterna ska inrätta för att förhindra att det finansiella systemet används för penningtvätt eller finansiering av terrorism, om ändring av direktiv (EU) 2019/1937 och om ändring och upphävande av direktiv (EU) 2015/849.

2.5 Avslutande kommentarer

Sammanfattningsvis kan konstateras att FMI har flera pågående och planerade insatser som myndigheten anser kan bidra till det brottsförebyggande arbetet. Det har också varit möjligt att föreslå nya åtgärder på området som ryms inom myndighetens befintliga ekonomiska ramar. Även om FMI redan i dagsläget finner att verksamheten bidrar till det brottsförebyggande arbetet skulle dock ett mer uttalat brottsförebyggande ansvar ge en ökad tydlighet och en större tyngd till myndighetens tillsyns- samverkans- och informationsinsatser som berör det brottsförebyggande området. FMI har även identifierat tre förslag till författningsändringar som sannolikt skulle förbättra myndighetens möjlighet att kunna bidra till målen att förhindra kriminella karriärer och att slå sönder den kriminella ekonomin.

Myndigheten vill även ta tillfället i akt att betona vikten av samverkan, tillgång till aktuell och relevant information och behovet av lösningar för en säker och effektiv informationsöverföring. Att rätt förutsättningar finns såväl författningsmässigt som i form av säkra och effektiva digitala lösningar för informationsinhämtning och bearbetning av information är sannolikt av stor betydelse för att kunna genomföra den sektoriella riskklassificering som blir aktuell i och med det kommande regelverket på penningtvättsområdet³⁵. Myndighetens förhoppning är att mer kunskapsbaserade och träffsäkra analyser kommer att kunna göras, vilket kan omsättas till en högre grad av riskbaserad tillsyn, större sannolikhet att kunna urskilja nya och okända risker och sårbarheter i fastighetsbranschen och större möjlighet att kunna bidra med värdefull information om tillvägagångssätt och modus för penningtvätt och finansiering av terrorism till verksamhetsutövare, andra myndigheter och organisationer samt allmänheten.

³⁵ Förordning (EU) 2024/1624 av den 31 maj 2024 om förhindrande av användning av det finansiella systemet för penningtvätt eller finansiering av terrorism.