



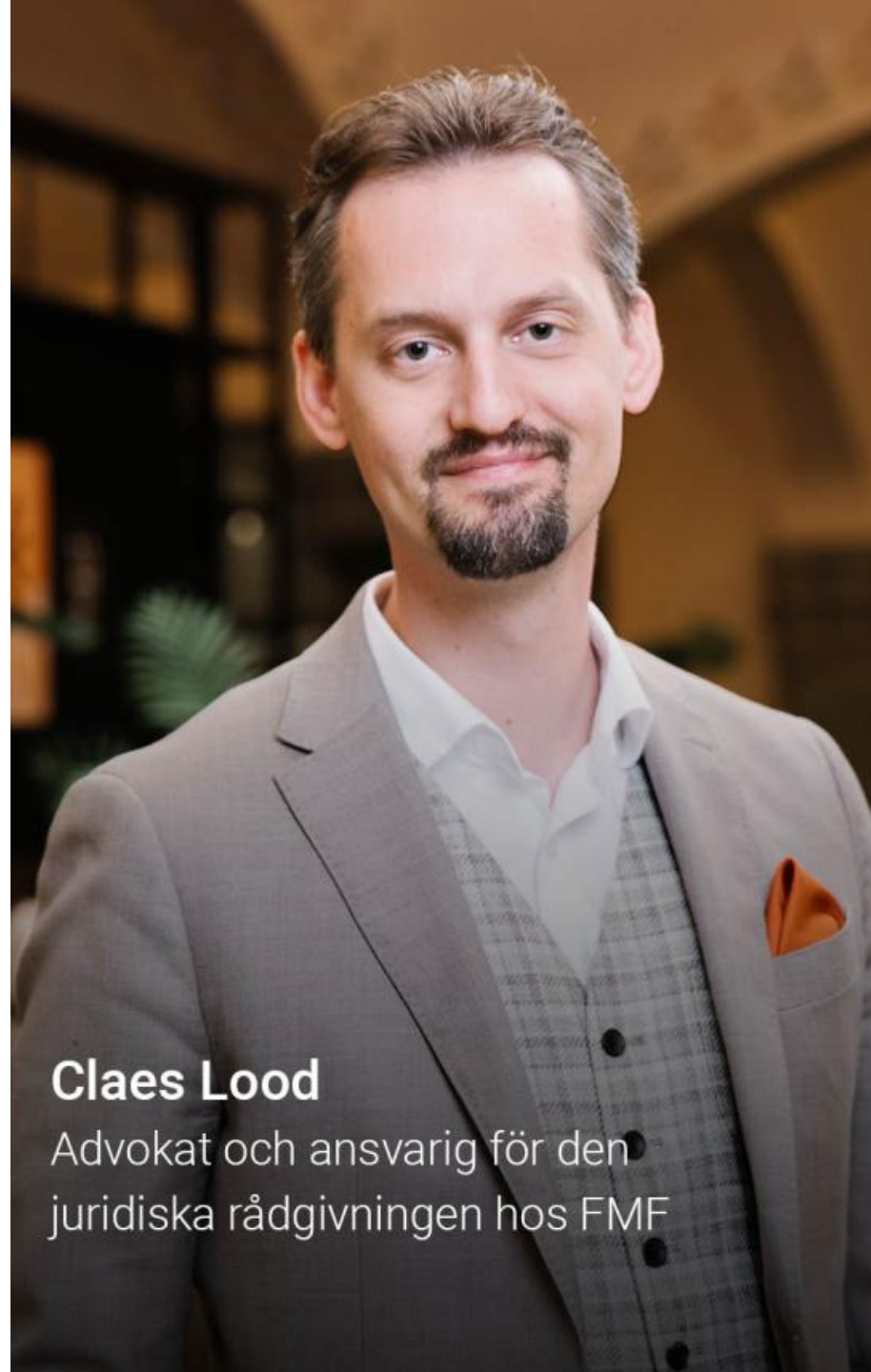
NEXT
ADVOKATER



FMFs juridiska rådgivningstjänst

- 08-82 14 30
- Obegränsad
- Bemannas av fem jurister
- >4 500 samtal 2024

NEXT
ADVOKATER



Nya branschgemensamma blanketter för kundkännedom

- 5 myter om kundkännedom, ca 10 min
- Nya kundkännedomsblanketter, ca 10 min
- Workshop, ca 40 min



5 myter om kundkännedom



Myt 1:

Hög risk = affären kan inte genomföras

Däremot:

- 1. Skärpta kontrollåtgärder krävs.*
- 2. Därefter kan beslut om affären gå att genomföra eller ej fattas.*
- 3. Oftast kan även högrisktransaktioner genomföras.*

Myt 2:

Banken medverkar vid tillträdet = allt ok

Mäklaren behöver alltid göra en egen kontroll av medlens ursprung och bedömning av risken för knippad med affären.

Myt 3:

PEP = affären kan inte genomföras

Däremot:

- 1. Skärpta åtgärder krävs (framför allt för att leta efter troliga mutscenarier)*
- 2. Beslut tillsammans med ”behörig beslutsfattare”.*
- 3. Mäklaren måste vara extra vaksam under förmedlingsuppdraget.*

Myt 4:

Verklig huvudman finns bara för juridiska personer

- 1. Verklig huvudman måste alltid undersökas.*
- 2. Kan finnas även för fysiska personer, t.ex. bulvan.*
- 3. Skillnad på att "Person X finansierar" och "Person X vill inte synas"*

Myt 5:

Köpeskilling från utländsk bank måste först till svensk bank

- 1. Frågan är alltid hur köparen "fått tag" på pengarna.*
- 2. Pengar i utländsk bank kan vara ok, oavsett om svensk bank inblandas eller ej.*
- 3. Kan däremot vara en bra allmän säkerhetsrutin att tillse att pengarna överförs till en svensk bank.*

Bankföreningen:

”Vid utlandsaffärer behöver vi mer tid. Ni kontaktar oss för sent.”



De nya kundkännedomblanketterna



Kundkännedomskblanketten

- *Tidigare ordningsföljd:*

- Riskbedömning
- Affärsförbindelsens syfte och art
- Uppdragsgivare
 - Distans?
- Verklig huvudman
- PEP
- Högriskträdjeland

- *Nuvarande - mer logisk - ordningsföljd:*

- Uppdragsgivare
 - Distans?
- Affärsförbindelsens syfte och art
- Verklig huvudman
- PEP
- Högriskträdjeland

= Riskbedömning (ANALYS)

- Fördjupade åtgärder / uppföljning



”Det faktum att han tagit in och kontrollerat ID-handlingar samt signaturer har mycket begränsad betydelse när övriga omständigheter med styrka talar för att det förelegat konkret risk för att hans åtgärder varit led i en brottslig gärning.

Det faktum att han tidigare förmedlat fastigheter med X som köpare eller säljare, eller var han i övrigt har anfört, kan inte anses innebära att han inte haft skäl att förstå de tydliga tecken som förelegat för att den aktuella försäljningen varit en del i ett upplägg för penningtvätt.”

- Tingsrätten i B 586-22



ANALYS!

NN uppger att han har vidtagit skärpta åtgärder och han har noterat anteckningar beträffande de avvikande omständigheterna. Att endast inhämta information utan att analysera svaren och avvikelserna kan inte anses tillräckligt. Fastighetsmäklarinspektionen delar således inte NN

Kundkännedom uppdragsgivare

Fastighetsmäklare

Förmedlingsobjekt Fastigheten Göteborg

Uppdragsgivare

Allmänt Kundkännedomsblanketterna är avsedda att vara interna dokument och innehållet i dessa ska inte delas med någon utanför mäklarföretaget.

ID-kontroll och övriga åtgärder för kundkännedom ☐ Fastighetsmäklaren har vidtagit grundläggande åtgärder för kundkännedom enligt bilaga 1A och 1B (fysisk person 1A eller juridisk person 1B).

Riskbedömning i denna affär utifrån bilaga 1 ☐ Normal. Bedöms risken vara av normalgrad räcker generellt grundläggande åtgärder enligt bilaga 1.
☐ Hög. Bedöms risken vara hög bör grundläggande åtgärder vidtagas enligt bilaga 1 tillsammans med skärpta åtgärder enligt bilaga 2.
☐ Låg. Låg risk förekommer endast i undantagsfall, när uppdragsgivaren t.ex. är stat eller kommun. Grundläggande ID- och behörighetskontroll räcker.

Skäl (motivering krävs vid hög och låg risk)

Åtgärder vid högriskbedömning ☐ I anledning av högriskbedömning har skärpta åtgärder enligt bilaga 2 vidtagits.

001220194

Sida 1 av 12

Vitec Mäklaren
Redegata 1B
426 77 Västra Frölunda

Telefon: 031-3606121
info@vitec.se
https://www.vitec.se

Org.nr: 556367-6500
Säte: Stockholm
Godkänd för F-skatt



Fastighetsmäklarens analys Efter genomförd kundkännedomsutredning enligt ovan gör fastighetsmäklaren följande analys.

- ☐ Förmedlingsuppdraget kan ingås/fulföljas.
☐ Förmedlingsuppdraget kan inte ingås/fulföljas.
☐ Rapport till Finanspolisen via GoAML har upprättats och lämnats in.

Skäl (motivering krävs regelmässigt vid högrisk)

Underskrift fastighetsmäklare Västra Frölunda den 16 januari 2025

Claes Lood, Jurist

001220194

Sida 2 av 12

Vitec Mäklaren
Redegata 1B
426 77 Västra Frölunda

Telefon: 031-3606121
info@vitec.se
https://www.vitec.se

Org.nr: 556367-6500
Säte: Stockholm
Godkänd för F-skatt

Åtgärder för kundkännedom, fysisk person - Bilaga 1A

Id-kontroll mm. ☐ Id-kontroll genomförd med köparen samtidigt närvarande
☐ Id-kontroll genomförd med köparen på distans

Id-kortnr: Antecknat den:

Id-handlingar kopierade den: ☐ Bilaga

Id-kontroll genom tillförlitlig elektronisk legitimation den: ☐ Bilaga

Köparens hemvistland (om annat än Sverige):

Köparens sysselsättning

☐ Heltidsanställd

☐ Deltidsanställd

☐ Egenföretagare

☐ Student

☐ Ålderspensionär

☐ Sjuk-/aktivitetsersättning (förtidspension)

☐ Arbetsökande

☐ Annan:

Antecknat den:

Affärsförbindelsens syfte och art

Fastighetsmäklarens uppdrag

☐ Fömedlingsuppdrag

☐ Skrivuppdrag

☐ Värderingsuppdrag

☐ Annat:

Antecknat den:

Köparens syfte

☐ Köp av privatbostad

☐ Spekulation:

☐ Villa

☐ Bostadsrätt

☐ Fritidsbostad

☐ Tomt

☐ Ägarlägenhet

☐ Annat:

001210277

Sida 3 av 13

Vitec Mäklaren
Redegata 1B
426 77 Västra Frölunda

Telefon: 031-3806121
info@vitec.se
https://www.vitec.se

Org.nr: 556367-6500
Säte: Stockholm
Godkänd för F-skatt

Åtgärder för kundkännedom, juridisk person - Bilaga 1B

Id-kontroll mm. ☐ Id-kontroll på behörig ställföreträdare genomförd med köparen samtidigt närvarande
☐ Id-kontroll på behörig ställföreträdare genomförd med köparen på distans

Id-kortnr: Antecknat den:

Id-handlingar kopierade den: ☐ Bilaga

Id-kontroll genom tillförlitlig elektronisk legitimation den: ☐ Bilaga

Köparens säte:

Köparens verksamhetsändamål (kontrollera mot Bolagsregistret):

.....

.....

.....

Affärsförbindelsens syfte och art

Fastighetsmäklarens uppdrag

☐ Fömedlingsuppdrag

☐ Skrivuppdrag

☐ Värderingsuppdrag

☐ Annat:

Antecknat den:

Köparens syfte

☐ Köp av privatbostad

☐ Köp av kommersiell fastighet/lokal

☐ Villa

☐ Bostadsrätt

☐ Lokal

☐ Tomt

☐ Ägarlägenhet

☐ Annat:

☐ Köparen har tillfrågats om skälet/-n för köpet.

Kommentar:

.....

.....

☐ Köparen har tillfrågats om hur förvärvet finansieras

001210277

Sida 6 av 13

Vitec Mäklaren
Redegata 1B
426 77 Västra Frölunda

Telefon: 031-3806121
info@vitec.se
https://www.vitec.se

Org.nr: 556367-6500
Säte: Stockholm
Godkänd för F-skatt

Skärpta åtgärder för kundkännedom vid högrisk - Bilaga 2

Köpare

Kontroll av ID, adress, syfte och art m.m.

- ☐ Risken för penningtvätt eller finansiering av terrorism som kan förknippas med kundrelationen har bedömts som hög.

Skärpta åtgärder för att kontrollera identiteten

- ☐ Uppgift om adress (om annan är förmedlingsobjektet)

Datum:

- ☐ Vidimerad kopia av ID-handling mottagen (om identiteten inte har kontrollerats med hjälp av elektronisk ID-handling)

Datum:

- ☐ Kontrollerat personuppgifter mot oberoende och tillgängligt register

Datum:

Kompletterande åtgärder

- ☐ Kontrollerat underskrift mot vidimerad kopia av id-handling

Datum:

- ☐ Mottringning

Datum:

- ☐ Försändelse med mottagningsbevis till folkbokföringsadress

Datum:

- ☐ Inhämtat bankintyg

Datum:

- ☐ Inhämtat intyg från notarius publicus

Datum:

- ☐ Annan kontrollåtgärd:

Datum:

- ☐ Inhämtat ytterligare information om affärsförbindelsens syfte och art

Datum:

Uppföljande åtgärder för kundkännedom - Bilaga 3

Ansvarig fastighetsmäklare ska under förmedlingsuppdraget göra löpande uppföljning av sin kundkännedom. Om ändrade omständigheter framkommer ska fastighetsmäklaren anteckna dessa i denna bilaga, och göra en uppdaterad riskbedömning enligt nedan.

Ytterligare kontrollåtgärder

Skäl för ytterligare kontrollåtgärder

.....

.....

.....

Vidtagna åtgärder med anledning av detta

.....

.....

.....

Datum för vidtagna åtgärder enligt ovan

.....

.....

.....

Fastighetsmäklarens uppföljande analys

Efter vidtagna åtgärder gör fastighetsmäklaren följande bedömning och analys.

- ☐ Oförändrad riskbedömning.
- ☐ Förhöjd riskbedömning, skärpta åtgärder enligt följande vidtas.

.....

.....

.....

Efterföljande beslut om den fortsatta affärsförbindelsen.

- ☐ Förmedlingsuppdraget kan fullföljas.
- ☐ Förmedlingsuppdraget kan inte fullföljas.
- ☐ Rapport till Finanspolisen via GoAML har upprättats och lämnats in.

Skäl

.....

.....

.....

Några snabba frågor & svar



Q&A

- Vid flera köpare/säljare, hur många blanketter måste man fylla i?
 - En
- På vem gör man kundkännedom, fullmaktstagare eller fullmaktsgivare?
 - Fullmaktsgivaren!
- Behöver man göra leg kontroll på en fullmaktsgivare?
 - Ja
- Räcker Bank-ID som leg kontroll?
 - Ja
- Behövs leg kontroll på huvudmannen om denne har god man?
 - Ja
- Kan man förlita sig på t.ex. Familjens Jurists penningtvättsbedömning?
 - Nej
- Är det ett hinder om kunden inte har svenskt personnummer?
 - Nej



Workshop



Case 1 – kundkännedom köpare

- Bostadsrättsradhus i Linköping
- Köpeskilling: 3,3 MSEK
- Köparna – gift par i 40-årsåldern från Borås
- Lånelöfte: 2,6 MSEK
- Handpenning/kontantinsats: sparade medel + arv

Kundkännedom köpare

Fastighetsmäklare Mäklaren
Adress:
Telefon:
E-post:

Förmedlingsobjekt Bostadsrätten till lägenhet nr 4556 i Bostadsrättsföreningen 123 med adress

Köpare

Allmänt Kundkännedomsblanketterna är avsedda att vara interna dokument och innehållet i dessa ska inte delas med någon utanför mäklarfirmen.

ID-kontroll och övriga åtgärder för kundkännedom ☐ Fastighetsmäklaren har vidtagit grundläggande åtgärder för kundkännedom enligt bilaga 1A och 1B (fysisk person 1A eller juridisk person 1B).

Risikbedömning i denna affär utifrån bilaga 1 ☐ Normal. Bedöms risken vara av normalgrad räcker generellt grundläggande åtgärder enligt bilaga 1.
☐ Hög. Bedöms risken vara hög bör grundläggande åtgärder vidtagas enligt bilaga 1 tillsammans med skärpta åtgärder enligt bilaga 2.
☐ Låg. Låg risk förekommer endast i undantagsfall, när uppdragsgivaren t.ex. är stat eller kommun. Grundläggande ID- och behörighetskontroll räcker.

Skäl (motivering krävs vid hög och låg risk)

.....

.....

.....

Åtgärder vid högriskbedömning ☐ I anledning av högriskbedömning har skärpta åtgärder enligt bilaga 2 vidtagits.

STEG 1



Copyright © Kundkännedom – branschstandard, upprättad av Mäklarsamfundet och redigerad i samråd med Rikspolisstyrelsen och Rikspolisstyrelsen. Dokumentet är ett internt dokument och ska inte delas med någon utanför mäklarfirmen.

001210277

Sida 1 av 12



Åtgärder för kundkännedom, fysisk person - Bilaga 1A

Id-kontroll mm.

- ☒ Id-kontroll genomförd med köparen samtidigt närvarande
- ☐ Id-kontroll genomförd med köparen på distans

Id-kortnr: A1234000 Antecknat den: 2024-12-04

Id-handlingar kopierade den: 2024-12-04 ☐ Bilaga

Id-kontroll genom tillförlitlig elektronisk legitimation den: ☐ Bilaga

Köparens hemvistland (om annat än Sverige):

Köparens sysselsättning

- ☒ Heltidsanställd
- ☐ Deltidsanställd
- ☐ Egenföretagare
- ☐ Student
- ☐ Ålderspensionär
- ☐ Sjuk-/aktivitetsersättning (förtidspension)
- ☐ Arbetssökande
- ☐ Annan:

Antecknat den: 2024-12-04

Affärsförbindelsens syfte och art

Fastighetsmäklarens uppdrag

- ☒ Förmedlingsuppdrag
- ☐ Skrivuppdrag
- ☐ Värderingsuppdrag
- ☐ Annat:

Antecknat den: 2024-12-04

Köparens syfte

- ☒ Köp av privatbostad
- ☐ Spekulation:
- ☐ Villa
- ☒ Bostadsrätt
- ☐ Fritidsbostad
- ☐ Tomt
- ☐ Ägarlägenhet
- ☐ Annat:

☒ Köparen har tillfrågats om skälet/-n för köpet.

Kommentar:

Köparen och hennes man ska köpa bostadsrättsradhuset på grund av att hon har fått en tjänst på sjukhuset i Linköping och på grund av att de vill bo större än vad de gör i sin lägenhet i Borås idag.

+ -

☒ Köparen har tillfrågats om hur förvärvet finansieras

☒ Lån i bank

☒ Egna medel

☐ Privatlån

☒ Arv

☐ Gåva

☐ Försäljning av fast egendom

☐ Försäljning av lös egendom

☐

Antecknat den: 2024-12-04

Eventuella omständigheter som medför förhöjd risk enligt mäklarfirmans allmänna riskprofil

☒ Nej

☐ Ja

Kommentar:

Koppling till högriskredjeland

☒ Kunden tillfrågad om kopplingar till högriskredjeland.

☐ Köparen är etablerad i ett land utanför EES som av Europeiska kommissionen har identifierats som ett högriskredjeland:

☐ Köparen har skatterättslig hemvist i ett högriskredjeland:

☐ Köparen har medborgarskap i ett högriskredjeland:

☐ Köparen äger företag/verksamhet med säte i ett högriskredjeland:

☐ Köparen har annan koppling till/etablering i högriskredjeland:

Vid koppling till högriskland utförs förhöjd riskbedömning enligt bilaga 2.

Antecknat den: 2024-12-04

**Fråga om person i
politiskt utsatt
ställning**

☒ Köparen har tillfrågats om yrke och sysselsättning de senaste 18 månaderna

☒ Omfattas inte av definitionen PEP:

☐ Omfattas av definitionen PEP: Fördjupade åtgärder enligt bilaga 2 vidtas.

Antecknat den: 2024-12-04

☒ Köparen har tillfrågats om en familjemedlem eller medarbetare har yrke eller sysselsättning, som omfattas av definitionen PEP eller haft detta under de senaste 18 månaderna

☒ Frågan har besvarats nekande.

☐ Frågan har besvarats jakande: Fördjupade åtgärder enligt bilaga 2 vidtas.

Antecknat den: 2024-12-04

Verklig huvudman

Kontrollåtgärder

☒ Köparen har tillfrågats: 2024-12-03

☐ Annan vidtagen åtgärd:

Förekomst av verklig huvudman

☒ Inga uppgifter om förekomst av en verklig huvudman har förekommit.

☐ Verklig huvudman har identifierats: ☐ Ja ☐ Nej

Identifierad verklig huvudman:

ID-kortnr: Antecknat den:

ID-handlingar kopierade den: ☐ Bilaga

☐ PEP-kontroll avseende verklig huvudman genomförd ☐ Bilaga

Antecknat den: 2024-12-04

Kundkännedom köpare

Fastighetsmäklare Mäklaren
Adress:
Telefon:
E-post:

Förmedlingsobjekt Bostadsrätten till lägenhet nr 4556 i Bostadsrättsföreningen 123 med adress

Köpare

Allmänt Kundkännedomsblanketterna är avsedda att vara interna dokument och innehållet i dessa ska inte delas med någon utanför mäklarfirmen.

ID-kontroll och övriga åtgärder för kundkännedom ☐ Fastighetsmäklaren har vidtagit grundläggande åtgärder för kundkännedom enligt bilaga 1A och 1B (fysisk person 1A eller juridisk person 1B).

Risikbedömning i denna affär utifrån bilaga 1 ☐ Normal. Bedöms risken vara av normalgrad räcker generellt grundläggande åtgärder enligt bilaga 1.
☐ Hög. Bedöms risken vara hög bör grundläggande åtgärder vidtagas enligt bilaga 1 tillsammans med skärpta åtgärder enligt bilaga 2.
☐ Låg. Låg risk förekommer endast i undantagsfall, när uppdragsgivaren t.ex. är stat eller kommun. Grundläggande ID- och behörighetskontroll räcker.

Skäl (motivering krävs vid hög och låg risk)

.....

.....

.....

Åtgärder vid högriskbedömning ☐ I anledning av högriskbedömning har skärpta åtgärder enligt bilaga 2 vidtagits.

STEG 2



**ID-kontroll och
övriga åtgärder för
kundkännedom**

- ☒ Fastighetsmäklaren har vidtagit grundläggande åtgärder för kundkännedom enligt bilaga 1A och 1B (fysisk person 1A eller juridisk person 1B).

**Riskbedömning i
denna affär utifrån
bilaga 1**

- ☒ Normal. Bedöms risken vara av normalgrad räcker generellt grundläggande åtgärder enligt bilaga 1.
- ☐ Hög. Bedöms risken vara hög bör grundläggande åtgärder vidtagas enligt bilaga 1 tillsammans med skärpta åtgärder enligt bilaga 2.
- ☐ Låg. Låg risk förekommer endast i undantagsfall, när uppdragsgivaren t.ex. är stat eller kommun. Grundläggande ID- och behörighetskontroll räcker.

Skäl (motivering krävs vid hög och låg risk)

Utifrån de grundläggande åtgärderna och mäklarfirmans allmänna riskprofil bedömer jag risken i affären som normal. Åtgärderna enligt bilaga 1A bedöms därför som tillräckliga.

Ej nödvändigt, men bra ibland
även vid normal risk:



Vitec Mäklarbyrå

Fastighetsmäklarens analys

Efter genomförd kundkännedomsutredning enligt ovan gör fastighetsmäklaren följande analys.

- ☒ Förmedlingsuppdraget kan fullföljas.
- ☐ Förmedlingsuppdraget kan inte fullföljas.
 - ☐ Rapport till Finanspolisen via GoAML har upprättats och lämnats in.

Skäl (motivering krävs regelmässigt vid högrisk)

.....

.....

.....

Underskrift fastighetsmäklare

Västra Frölunda den 18 februari 2025

.....
Mäklaren, Jurist

STEG 3



Case 1.1 – kundkännedom köpare

- Bostadsrättsradhus i Linköping
- Köpeskilling: 3,3 MSEK
- Köparna – gift par i 40-årsåldern från Borås
- Lånelöfte: 2,6 MSEK
- Handpenning/kontantinsats: 700.000 SEK från sparade medel + arv
- **Ändrar uppgifter efter kontrakt:**
 - **Lån i bank: 1 MSEK**
 - **Resterande 2,7 MSEK ska erläggas kontant**

Bilaga 3

Ytterligare kontrollåtgärder

Skäl för ytterligare kontrollåtgärder

Köparna har ändrat uppgift om finansiering av köpet. Enligt nya uppgifter ska köparna endast ta 1 MSEK i lån i SEB och resterande 2,7 MSEK ska finansieras kontant.

Vidtagna åtgärder med anledning av detta

Uppdaterade om finansieringen har ställts. Köparna har uppgett att de kontanta medlen, utöver tidigare uppgivna egna sparade medel och arv (700.000 kronor), kommer från gåva från ena köparens moster efter hennes försäljning av sommarstuga som i släkten samt ytterligare egna sparade medel från lön. Gåvan uppgår enligt uppgift till 1.950.000 kronor och sparade medel till 50.000 kronor.

Datum för vidtagna åtgärder enligt ovan

Frågor ställdes 2025-02-17.

**Fastighetsmäklarens
uppföljande analys**

Efter vidtagna åtgärder gör fastighetsmäklaren följande bedömning och analys.

☐ Oförändrad riskbedömning.

☒ Förhöjd riskbedömning, skärpta åtgärder enligt följande vidtas.

Risken i affären bedöms som hög på grund av ändrade uppgifter och stor del kontanta medel.

Skärpta åtgärder vidtas därför. Gåvobrev samt köpekontrakt och likvidavräkning från mosterns försäljning av sommarstuga har inhämtats. Även kontoutdrag som visar på att köparna erhållit gåvan den 2025-01-03 har inhämtats. Därutöver har lönespecifikationer och kontoutdrag från räntebärande sparkonto inhämtats. Efter genomgång och analys av underlagen bedömer jag att desamma styrker medlens ursprung.

Efterföljande beslut om den fortsatta affärsförbindelsen.

☒ Förmedlingsuppdraget kan fullföljas.

☐ Förmedlingsuppdraget kan inte fullföljas.

☐ Rapport till Finanspolisen via GoAML har upprättats och lämnats in.

Skäl

Köparna har öppet svarat på frågor om medlens ursprung samt tillhandahållit underlag som styrker ursprunget. Jag bedömer därför att uppdraget kan fullföljas trots ändrade uppgifter och stor del kontanta medel.

Gåvobrev / skuldebrev
≠
Pengarnas ursprung!

Case 2 – kundkännedom säljare

- Villa
- Utgångspris: 6 MSEK
- Säljaren – dödsbo
- Dödsboet företräds av Familjens Jurist genom fullmakt

Åtgärder för kundkännedom, juridisk person - Bilaga 1B

Id-kontroll mm.

OBS!

ID behöver
kontrolleras på

- 1) Fullmaktshavare
- 2) Samtliga
dödsbodelägare

☐ Id-kontroll på behörig ställföreträdare genomförd med uppdragsgivaren samtidigt närvarande

☒ Id-kontroll på behörig ställföreträdare genomförd med uppdragsgivaren på dist

Id-kortnr: Antecknat den:

Id-handlingar kopierade den:

Id-kontroll genom tillförlitlig elektronisk legitimation den: 2025-02-15

Uppdragsgivares säte:

Uppdragsgivares verksamhetsändamål (kontrollera mot Bolagsregistret):

Uppdragsgivaren är ett dödsbo.

**Affärsförbindelsens
syfte och art**

Fastighetsmäklarens uppdrag

☒ Förmedlingsuppdrag

☐ Skrivuppdrag

☐ Värderingsuppdrag

☐ Annat:

Antecknat den: 202-02-15

Uppdragsgivarens syfte

☒ Försäljning av privatbostad

☐ Försäljning av kommersiell fastighet/lokal

☒ Villa

☐ Bostadsrätt

☐ Lokal

☐ Tomt

☐ Ägarlägenhet

☐ Annat:

☒ Uppdragsgivaren har tillfrågats om skälet/-n för försäljningen.

Kommentar:

Försäljning av villa ska ske i dödsboet eftersom ingen dödsbodeläggare vill ärva huset och således för att kunna avsluta dödsboet genom efterföljande arvskifte.

☒ Uppdragsgivaren har tillfrågats om när och hur objektet som ska förmedlas förvärvades

☒ Lån i bank

☒ Egna medel

☐ Försäljning av fast egendom

☐ Försäljning av lös egendom

☐ Annat:

Tidpunkt för förvärv: Våren 1973

Antecknat den: 2025-02-15

Eventuella omständigheter som medför förhöjd risk enligt mäklarfirmans allmänna riskprofil

☒ Nej

☐ Ja

Kommentar:

**Fråga om person i
politiskt utsatt
ställning**

- ☒ Uppdragsgivarens ställföreträdare har tillfrågats om den verkliga huvudmannens yrke och sysselsättning de senaste 18 månaderna
- ☒ Omfattas inte av definitionen PEP: Ingen av de tre dödsbodelägarna omfattas.
- ☐ Omfattas av definitionen PEP: Fördjupade åtgärder enligt bilaga 2 vidtas.

Antecknat den: 2025-02-15

- ☒ Uppdragsgivarens ställföreträdare har tillfrågats om den verkliga huvudmannen har en familjemedlem eller medarbetare med yrke eller sysselsättning som omfattas av definitionen PEP eller haft detta under de senaste 18 månaderna
- ☒ Frågan har besvarats nekande.
- ☐ Frågan har besvarats jakande: Fördjupade åtgärder enligt bilaga 2 vidtas.

Antecknat den: 2025-02-15

Frågan ska ställas
till samtliga
dödsbodelägare

Koppling till högrisk tredjeland

- ☒ Kunden tillfrågad om kopplingar till högrisk tredjeland.
- ☐ Uppdragsgivaren är etablerad i ett land utanför EES som av Europeiska kommissionen har identifierats som ett högrisk tredjeland:
.....
- ☐ Uppdragsgivaren har skatterättslig hemvist i ett högrisk tredjeland:
.....
- ☐ Uppdragsgivaren har medborgarskap i ett högrisk tredjeland:
.....
- ☐ Uppdragsgivaren äger företag/verksamhet med säte i ett högrisk tredjeland:
.....
- ☐ Uppdragsgivaren har annan koppling till/etablering i högrisk tredjeland:
.....

Frågan ska ställas
till samtliga
dödsbodelägare

Vid koppling till högriskland utförs förhöjd riskbedömning enligt bilaga 2.

Antecknat den: 2025-02-15

**Riskbedömning i
denna affär utifrån
bilaga 1**

- ☒ Normal. Bedöms risken vara av normalgrad räcker generellt grundläggande åtgärder enligt bilaga 1.
- ☐ Hög. Bedöms risken vara hög bör grundläggande åtgärder vidtagas enligt bilaga 1 tillsammans med skärpta åtgärder enligt bilaga 2.
- ☐ Låg. Låg risk förekommer endast i undantagsfall, när uppdragsgivaren t.ex. är stat eller kommun. Grundläggande ID- och behörighetskontroll räcker.

Skäl (motivering krävs vid hög och låg risk)

.....

.....

.....

**Fastighetsmäklarens
analys**

Efter genomförd kundkännedomsutredning enligt ovan gör fastighetsmäklaren följande analys.

- ☒ Förmedlingsuppdraget kan ingås/fullföljas.
- ☐ Förmedlingsuppdraget kan inte ingås/fullföljas.
- ☐ Rapport till Finanspolisen via GoAML har upprättats och lämnats in.

Skäl (motivering krävs regelmässigt vid högrisk)

.....

.....

.....

Case 3 – kundkännedom köpare

- Bostadsrätt, 1 ROK i Lund
- Köpeskilling: 1,5 MSEK
- Köpare – 20-årig student
- Inget lånelöfte
- Föräldrar ska finansiera hela köpet kontant
 - Aktieförsäljning
 - Försäljning av sommarstuga

Får inte skriva kontrakt innan kundkännedom uppnåtts

Ta för vana att fråga budgivare tidigt om finansiering, så att ni hinner kontrollera pengarnas ursprung

Åtgärder för kundkännedom, fysisk person - Bilaga 1A

Id-kontroll mm.

- ☒ Id-kontroll genomförd med köparen samtidigt närvarande
☐ Id-kontroll genomförd med köparen på distans

Id-kortnr: A4567000 Antecknat den: 2025-01-31

Id-handlingar kopierade den: 2025-01-31 ☐ Bilaga

Id-kontroll genom tillförlitlig elektronisk legitimation den: ☐ Bilaga

Köparens hemvistland (om annat än Sverige):

Köparens sysselsättning

- ☐ Heltidsanställd
☐ Deltidsanställd
☐ Egenföretagare
☒ Student
☐ Alderspensionär
☐ Sjuk-/aktivitetsersättning (förtidspension)
☐ Arbetssökande
☐ Annan:

Antecknat den: 2025-01-31

Affärsförbindelsens syfte och art

Fastighetsmäklarens uppdrag

- ☒ Förmedlingsuppdrag
☐ Skrivuppdrag
☐ Värderingsuppdrag
☐ Annat:

Antecknat den:

Köparens syfte

- ☒ Köp av privatbostad
☐ Spekulation:
☐ Villa
☒ Bostadsrätt
☐ Fritidsbostad
☐ Tomt
☐ Ägarlägenhet
☐ Annat:

- ☒ Köparen har tillfrågats om skälet/-n för köpet.

Kommentar:

Köparen har blivit antagen på Lunds universitet för att läsa till ingenjör och ska därför flytta till Lund.

- ☒ Köparen har tillfrågats om hur förvärvet finansieras

- ☐ Lån i bank
☐ Egna medel
☒ Privatlån
☐ Arv
☐ Gåva
☐ Försäljning av fast egendom
☐ Försäljning av lös egendom

Antecknat den: 2025-01-31

Eventuella omständigheter som medför förhöjd risk enligt mäklarfirmans allmänna riskprofil

- ☐ Nej
☒ Ja

Kommentar: Förhöjd risk på grund av stor andel kontanta medel.

OBS!
Notera att skuldebrev mellan privatpersoner inte styrker medlens ursprung

Verklig huvudman

Kontrollåtgärder

- ☒ Köparen har tillfrågats: Köparens föräldrar ska finansiera köpet, men ingen uppgift om
- ☐ Annan vidtagen åtgärd: att föräldrarna är att anse som verkliga huvudmän.

Förekomst av verklig huvudman

- ☒ Inga uppgifter om förekomst av en verklig huvudman har förekommit.
- ☐ Verklig huvudman har identifierats: ☐ Ja ☐ Nej

Identifierad verklig huvudman:

ID-kortnr:

Antecknat den:

ID-handlingar kopierade den:

☐ Bil:

☐ PEP-kontroll avseende verklig huvudman genomförd

☐ Bil:

Antecknat den: 2025-01-31

**ID-kontroll och
övriga åtgärder för
kundkännedom**

- ☒ Fastighetsmäklaren har vidtagit grundläggande åtgärder för kundkännedom enligt bilaga 1A och 1B (fysisk person 1A eller juridisk person 1B).

**Riskbedömning i
denna affär utifrån
bilaga 1**

- ☐ Normal. Bedöms risken vara av normalgrad räcker generellt grundläggande åtgärder enligt bilaga 1.
- ☒ Hög. Bedöms risken vara hög bör grundläggande åtgärder vidtagas enligt bilaga 1 tillsammans med skärpta åtgärder enligt bilaga 2.
- ☐ Låg. Låg risk förekommer endast i undantagsfall, när uppdragsgivaren t.ex. är stat eller kommun. Grundläggande ID- och behörighetskontroll räcker.

Skäl (motivering krävs vid hög och låg risk)

Risken bedöms vara hög på grund av stor andel kontanta medel genom privatlån från förälder.

**Åtgärder vid
högriskbedömning**

- ☒ I anledning av högriskbedömning har skärpta åtgärder enligt bilaga 2 vidtagits.

Skärpta åtgärder för kundkännedom vid högrisk - Bilaga 2

Köpare

Kontroll av ID,
adress, syfte och art
m.m.

- ☒ Risken för penningtvätt eller finansiering av terrorism som kan förknippas med kundrelationen har bedömts som hög.

OBS!
Handlingarna
måste analyseras.
Har försäljningen av
sommarstugan t.ex.
gett ett överskott?

Kontroll av medlens ursprung

- ☒ Köparen har tillfrågats om hur objektet som ska förvärvas ska finansieras

Datum:

☐ Lån i bank

☐ Egna medel

☒ Privatlån

☐ Arv

☐ Gåva

☐ Försäljning av fast egendom

☐ Försäljning av lös egendom

☐ Annat:

Anteckningar avseende medlens ursprung

Köparen har uppgett att köp ska finansieras genom kontanta medel från köparens föräldrar.

En del av beloppet från föräldrarna ska vara lån, resterande del utgör en gåva. Jag har sökt kontakt med föräldrarna och ställt frågor om medlens ursprung. Föräldrarna uppger att pengarna kommer från aktieförsäljning år 2022 samt försäljning av sommarstuga år 2018.

Aktieöverlåtelseavtal, likvidavräkning från aktieförsäljning, köpekontrakt avseende sommarstuga samt likvidavräkning och kvittens från fastighets-försäljningen har inhämtats.

Även inhämtat kontoutdrag som visar att pengarna placerats på räntebärande konto och därefter inte rörts. Bedömer att underlaget styrker pengarnas ursprung.

- ☒ Underlag som styrker finansieringen inhämtat (se bilaga)

Datum: 2025-02-04

**Fastighetsmäklarens
analys**

Efter genomförd kundkännedomsutredning enligt ovan gör fastighetsmäklaren följande analys.

☒ Förmedlingsuppdraget kan fullföljas.

☐ Förmedlingsuppdraget kan inte fullföljas.

☐ Rapport till Finanspolisen via GoAML har upprättats och lämnats in.

Skäl (motivering krävs regelmässigt vid högrisk)

Efter fördjupade kontrollåtgärder och att underlag som styrker medlens ursprung har presenterats, bedömer jag att uppdraget kan fullföljas trots stor andel kontanta medel genom privatlån.

**Underskrift
fastighetsmäklare**

Västra Frölunda den 18 februari 2025

Tack!

