

Peningaþvætti

Váþættir í starfsemi fasteignasala



Hvað er peningabætti?

Í peningabætti felst það athæfi þegar einstaklingur eða lögaðili tekur við eða aflar sér eða öðrum ávinnings með broti sem er refsivert samkvæmt almennum hegningarlögum eða öðrum lögum. Hér er einnig átt við það þegar einstaklingur eða lögaðili umbreytir slíkum ávinningi, flytur hann, sendir, geymir, aðstoðar við afhendingu hans, leynir honum eða upplýsingum um uppruna hans, eðli, staðsetningu, ráðstöfun eða flutning ávinnings eða stuðlar á annan sambærilegan hátt að því að tryggja öðrum ávinning af slíkum refsiverðum brotum.

Hvað er frumbrot peningabættis?

Frumbrot eru þau brot sem geta leitt af sér ólöglegan ávinning eða annan ágóða sem reynt er að þvætta. Frumbrot peningabættis geta falist í nær öllum brotum á almennum hegningarlögum eða öðrum lögum. Dæmi um algeng frumbrot peningabættis eru fjársvik, fjárdráttur, skattalagabrot, fíkniefnabrot, spillingarbrot o.fl.

Hvað er sjálfþvætti?

Þegar sami aðili fremur frumbrot og sér sjálfur um að þvætta ólöglegan ávinning er um sjálfþvætti að ræða. Sjálfþvætti getur varðað allt að 6 ára fangelsi skv. 2. mgr. 264. gr. almennra hegningarlaga nr. 19/1940.

Hvað er fjármögnun hryðjuverka?

Öflun fjár í þeim tilgangi eða með vitneskju um að nota eigi það til að fremja brot sem er refsivert skv. 100. gr. a – 100. gr. c almennra hegningarlaga.

Viðurlög

Brot gegn ákvæðum 1. mgr. 264. gr. um peningabætti geta varðað allt að 6 ára fangelsi sé um ásetning að ræða og allt að 6 mánaða fangelsi sé brot framið af gáleysi, sbr. 4. mgr. tilvitnaðrar lagagreinar. Sé um ávinning af fíkniefnabroti að ræða getur refsing numið allt að 12 ára fangelsi samkvæmt 3. mgr. 264. gr. almennra hegningarlaga.

Refsað er samkvæmt almennum hegningarlögum fyrir brot gegn 264. gr. sem framið er innan íslenska ríkisins, enda þótt frumbrotið sem ávinningur stafi frá hafi verið framið erlendis, og án tillits til hver var að því valdur.

Fjármögnun hryðjuverka varðar allt að 10 ára fangelsi samkvæmt 100. gr. b almennra hegningarlaga.

Hvað eru hættumerki?

Ýmsar aðferðir og hættumerki (e. red flags) eru þekkt við að þvætta fé, m.a. út frá dómaframkvæmd, fræðiritum og leiðbeiningum ESB og FATF. Jafnframt hefur það sýnt sig að ýmsir veikleikar eru í starfsemi lögaðila hvað viðkemur hættu á að starfsemin sé notuð við að þvætta fé. Tilkynningarskyldum aðilum er skylt að tilkynna öll grunsamleg viðskipti til skrifstofu fjármálagreininga lögreglu, að eigin frumkvæði, og veita henni allar nauðsynlegar upplýsingar. Með hugtakinu grunur er vísað til lægsta stigs gruns, þ.e. að sérhver grunur, óháð því hve mikill hann er, uppfyllir skilyrði greinarinnar um grun. Með grun er því að þessu leyti ekki gerð jafn ítarleg og afdráttarlaus krafa og almennt gildir í réttarfari um rökstuddan grun. Væri í þessu sambandi nægjanlegt að grunur kviknaði um að fjármuni kunni að mega rekja til refsiverðrar háttsemi hvort sem sá grunur reynist síðar meir hafa verið reistur á fullnægjandi rökum eður ei.

Hér á eftir eru nefnd dæmi um hættumerki er tengjast peningabætti og fjármögnun hryðjuverka. Það skal athugast að þessi dæmi eru einungis til viðmiðunar og alls ekki tæmandi. Þrátt

fyrir að eitthvað af eftirfarandi hættumerkjum eigi við getur það átt sér eðlilegar skýringar. Tilkynningarskyldir aðilar skulu því meta áhættu með heildrænum hætti þar sem eitt hættumerki á ekki að færa viðskiptavin upp eða niður um áhættuflokk.

Hvað er ólögmætur ávinningur?

Með ólögmætum ávinningi er átt við þann hagnað sem aðili hefur haft af broti.

Hættumerki varðandi ólögmætan ávinning

- Fjármunir koma frá þriðja aðila.
- Þátttaka þriðju aðila í fjármögnun án þess að þeir hafi bein tengsl við viðskiptin eða lögmætar skýringar séu gefnar á þátttöku þeirra.
- Fjármunir stafa frá aðilum sem reka starfsemi þar sem mikið er um reiðufjárviðskipti.
- Ítrekuð endursala eigna þar sem fasteign hækkar alltaf í verði.
- Eignarhald er óþarflega flókið, t.d. mörg félög eða erlendir aðilar.
- Uppruni fjármagns kemur erlendis frá og ekki eru augljós tengsl milli viðskiptavinar og viðkomandi ríkis.
- Fjármunir eru millifærðir til eða frá áhættusömum ríkjum eða ríkjum með háa bankaleynd eða lítið gagnsæi.

Þjónusta fasteignasala sem fellur undir lög um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka

Fasteignasölur og fasteigna-, fyrirtækja- og skipasalar falla undir gildissvið laga nr. 140/2018 um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka, sbr. n-lið 1. mgr. 2. gr. laganna.

Misnotkun á þjónustu fasteignasala

Alþjóðlegar rannsóknir hafa sýnt að brotamenn leita eftir þjónustu sérfræðinga til að þvætta ávinning ólögmatrar starfsemi. Bæði vegna þeirrar sérfræðiþjónustu sem þeir bjóða upp á og eins til þess að ljá viðskiptum lögmæta ásýnd. Skilgreindir áhættuþættir í störfum fasteignasala snúa m.a. að því að þjónusta þeirra sé nýtt, hvort sem þeir vita af því eða ekki, í þeim tilgangi að:

- Aðstoða við skipulagða glæpastarfsemi með því að kaupa eða selja fasteignir í þeim tilgangi að koma illa fengnu fé í umferð, t.d. fé sem fengist hefur vegna fíkniefna- og/eða skattalagabrota.
- Greiða kaupverð fasteignar með reiðufé, sérstaklega þegar um er að ræða nýbyggingar og/eða fasteignir á frumbyggingarstigi.
- Fela raunverulegt eignarhald á fasteign með notkun leppa eða með sölu á fasteign í gegnum einkahlutafélag.
- Aðstoða félög með flókið eignarhald, erlent eignarhald og þar sem mikið er um reiðufjárviðskipti.

Helstu frumbrot

Ávinningur sem brotamenn þvætta með því að misnota þjónustu sérfræðinga stafar helst frá:

- Skattsvikum.
- Fjársvikum.
- Fíkniefnabrotum.
- Öðrum óþekktum brotum þar sem viðkomandi aðilar hafa yfir að ráða fjármunum sem eru ekki í samræmi við tekjuöflun þeirra.

Aðkoma fasteignasala að peningaþvætti

Fasteignasalar kunna ómeðvitað að vera þátttakendur í peningaþvætti viðskiptavina sinna þar sem engin skýr hættumerki eru til staðar um peningaþvætti eða viðskiptavinur veitir, að því er virðist, eðlilegar skýringar á viðskiptum sínum og uppruna fjár. Í öðrum tilvikum kunna skýr hættumerki að vera til staðar en vegna skorts á þekkingu eða aðferðum við peningaþvætti eru slík hættumerki ekki greind. Að lokum kunna þær aðstæður að vera til staðar að fasteignasali greini hættumerki en leiði þau hjá sér eða að fasteignasali sé viljugur þátttakandi í peningaþvætti viðskiptavinar.

Tilkynningar til skrifstofu fjármálagreininga lögreglu

Fáar tilkynningar hafa borist til skrifstofu fjármálagreininga lögreglu frá fasteignasölum sem gefur til kynna skort á áhættuvitund innan stéttarinnar.

- Fasteignasölum ber að tilkynna til skrifstofu fjármálagreininga lögreglu um öll viðskipti þar sem grunur vaknar um að fjármuni megi rekja til refsiverðrar háttsemi.

Hættumerki varðandi greiðslur í fasteignaviðskiptum

- Greitt með reiðufé inn á íbúðalán.
- Fasteign er staðgreidd með reiðufé.
- Greitt með reiðufé inn á bankareikning og síðan millifært til fasteignasala.
- Leigugreiðslur eru marga mánuði fram í tímann og greiddar með reiðufé.
- Viðskipti við einstaklinga sem greiða óvænt lán í vanskilum eða greiða stóran hluta láns upp og þá sérstaklega þegar greitt er með reiðufé.
- Greitt með reiðufé inn á íbúð og önnur fjármögnun er af óvenjulegum toga, t.d. frá þriðja aðila eða erlendum banka.
- Greiðslur eru frá lágs kattasvæðum eða áhættusömum ríkjum þrátt fyrir að aðili viðskipta virðist ekki hafa tengsl þangað.
- Viðskiptavinur óskar eftir að greiðslum verði skipt upp í margar minni greiðslur sem greiðast með stuttu millibili.
- Söluverð fasteignar er mikið undir eða yfir markaðsvirði.
- Viðskiptavinur hefur ekki áhuga á að fá herra verð fyrir eign sem er undir markaðsvirði.
- Viðskiptavinur hefur ekki áhuga á að lækka verð á eign sem er yfir markaðsvirði eða fá betra greiðslufyrirkomulag.
- Viðskiptavinur ber það með sér að hafa ekki efni á fasteigninni.
- Viðskiptavinur óskar eftir að leggja fram erlenda eign sem veð í lánaumsókn.
- Viðskiptavinur tekur herra lán en virði fasteignarinnar er.
- Viðskiptavinur óskar eftir að andvirði fasteignar sé lagt inn á reikning í áhættusömu ríki.
- Einstaklingur kaupir margar fasteignir á stuttum tíma.

- Viðskiptavinur kaupir eign fyrir þriðja aðila eða aðila undir lögaldri.
- Viðskiptavinur endurgreiðir lán fyrr en áætlað er eða fyrir gjalddaga.
- Viðskiptavinur kynnir þriðja aðila að viðskiptum á seinni stigum þeirra.
- Fasteign sem fékkst á lágu verði er endurbætt með reiðufé fyrir endursölu.
- Viðskiptavinur endurselur fasteign strax á mun hærra eða lægra verði.

Hættumerki varðandi viðskipti og viðskiptavini

- Viðskipti f.h. ólögráða, óhæfra eða annarra einstaklinga sem virðast ekki hafa fjárhagslegt bolmagn til viðskiptanna.
- Viðskiptavinur er þekktur brotamaður og er til meðferðar hjá dómstólum eða hefur fengið dóm.
- Viðskiptavinur hefur stöðu sakbornings hjá lögreglu.
- Viðskiptavinur eða fjölskylda hans hefur tengsl við þekkta brotamenn.
- Viðskipti við einstaklinga sem búsettir eru á lágskattasvæði eða í áhættusömu ríki.
- Viðskiptavinur hefur ekkert skráð heimilisfang.
- Viðskiptavinur er tengdur einstaklingum í áhættuhópi vegna stjórn mála legra tengsla.
- Fasteignaviðskipti eru á milli tengdra aðila.
- Vegalengd á milli kaupanda og fasteignar er mikil.
- Viðskiptavinur breytir um nafn á kaupsamningi í miðju söluferli án ástæðu.
- Viðskiptavinur skilar inn gölluðum eða fölsuðum gögnum í lánaumsókn.

- Mikið flækjustig, þ.e. margar fasteignir eru keyptar, endurseldar eða skipt upp í aðrar fasteignir.
- Viðskiptavinur virðist koma fram fyrir hönd þriðja aðila sem hann er tregur til að upplýsa hver er.
- Viðskiptavinur virðist ekki hafa áhuga á fasteign sem keypt er (svo sem byggingaraðila, staðsetningu, afhendingardegi o.fl.).
- Viðskiptavinur kaupir fasteign án þess að skoða hana.
- Viðskiptavinur vill ljúka viðskiptum með hraða án ástæðu.
- Viðskiptavinur sýnir mikinn áhuga á fasteignum í tilteknu hverfi án tillits til verðs.
- Viðskiptavinur forðast persónuleg samskipti án þess að til staðar séu réttmætar ástæður.
- Viðskipti eru óvenjuleg með tilliti til aldurs viðskiptavinar.
- Viðskiptavinur veitir ófullnægjandi eða rangar upplýsingar um viðskipti, tilgang þeirra eða uppruna fjármuna.
- Upplýsingar um viðskiptavin eru frá honum sjálfum komnar og litlar sem engar upplýsingar frá óháðum aðila, og/eða erfitt að sannreyna upplýsingar og gögn frá viðskiptavini.
- Viðskiptavinur hættir við viðskipti nema greiðsla vegna þeirra fari til þriðja aðila.
- Notkun „U-beygju viðskipta“ þar sem fjármunir eru sendir til fasteignasala eða annarra lögaðila en síðan sendir aftur til upphaflegs aðila innan skamms tíma.

Hættumerki varðandi lögaðila í fasteignaviðskiptum

- Viðskipti við lögaðila sem staðsettir eru á lágskattasvæði eða í áhættusömu ríki.
- Viðskiptavinur er nýstofnaður lögaðili þar sem miklir fjármunir eru undir miðað við eignir félags.

- Viðskipti við lögaðila sem er nær eingöngu í eigu aðila sem eru erlendir ríkisborgarar (af skattalegum ástæðum).
- Stofnun lögaðila eða aukning hlutafjár í formi fasteignar, þar sem ekki er tekið mið af raunverulegu markaðsvirði fasteignar.
- Viðskiptavinur stofnar lögaðila til að fela raunverulegt eignarhald fasteignarinnar.
- Viðskiptavinur er lögaðili sem virðist ekki vera í rekstri.
- Kaup lögaðila á fasteign eru óþarflega flókin án nægjanlegrar ástæðu.

Hættumerki varðandi raunverulegan eiganda

- Reynt er að dylja raunverulegt eignarhald eða þátttakendur í viðskiptum.
- Raunverulegur eigandi er ekki lögráða.
- Flókið net fyrirtækja er notað í viðskiptum.
- Ófullnægjandi upplýsingar eru veittar um þá aðila sem koma að viðskiptum.

Varnir gegn misnotkun

- Aukin fræðsla um skyldur fasteignasala á grundvelli laga um aðgerðir gegn peningaþvætti og fjármögnun hryðjuverka.
- Aukin fræðsla um áhættuþætti í starfsemi fasteignasala.
- Eftirlit sem miðar að því að kanna hvort fasteignasalar framkvæmi áreiðanleikakannanir á viðskiptavinum.

- Eftirlit sem miðar að því að kanna hvort fasteignasalar tilkynni um grunsamleg viðskipti.
- Eftirfylgni með niðurstöðu eftirlits þannig að gengið sé úr skugga um að bætt hafi verið úr vanköntum í þeim tilvikum þar sem slíkt hefur orðið uppvíst.

Lög og reglur

Þessi bæklingur innifelur einungis stutta kynningu á þeim fjölþættu skyldum sem hvíla á tilkynningarskyldum aðilum varðandi aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka og er því vísað á ítarlegra efni hér að neðan til frekari kynningar:

<https://www.hersak.is/media/uncategorized/201705160838.pdf>

<https://www.rsk.is/fagadilar/peningathvaetti/>

Lögin: <https://www.althingi.is/lagas/149b/2018140.html>

<https://www.stjornarradid.is/verkefni/almannaoryggi/adgerdir-gegn-brotastarfsemi/adgerdir-gegn-peningathvaetti-og-fjar-mognun-hrydjuverka/>

Hafðu samband við ríkisskattstjóra ef það eru einhverjar spurningar sem vakna um peningabætti eða fjármögnun hryðjuverka.



Sími: 442 1000

Netfang: peningathvaetti@rsk.is