

Peningaþvætti

Váþættir í fasteignaviðskiptum og
starfsemi fasteignasala



Almennt

Fasteignasölur og fasteignasalar, ásamt fyrirtækjasölum, skipasölum og fasteignafélögum falla undir gildissvið laga nr. 140/2018 um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka, sbr. n-lið 1. mgr. 2. gr. laganna og teljast því vera tilkynningarskyldir aðilar í skilningi laganna.

Ýmsar aðferðir og hættumerki (e. red flags) eru þekkt við að þvætta fé í gegnum fasteignaviðskipti, m.a. út frá dómaframkvæmd, rannsóknnum, fræðiritum og innlendu sem og erlendu leiðbeiningaefni. Jafnframt hefur það sýnt sig að ýmsir veikleikar eru í starfsemi fasteignasala hvað viðkemur hættu á að þjónusta þeirra sé notuð við að þvætta fé. Hér á eftir eru nefnd dæmi um hættumerki sem tengjast peningabætti og fjármögnun hryðjuverka í starfsemi fasteignasala og fasteignaviðskiptum. Hafa skal í huga að þessi dæmi eru til viðmiðunar og ekki tæmandi talin. Þrátt fyrir að eitthvað af eftirfarandi hættumerkjum eigi við getur það átt sér eðlilegar skýringar, en gefur þó tilefni til frekari skoðunar. Tilkynningarskyldir aðilar þurfa því ávallt að meta áhættu með heildrænum hætti þar sem eitt hættumerki þarf ekki að færa viðskiptavin upp eða niður um áhættuflokk.

Misnotkun á þjónustu fasteignasala

Rannsóknir og dæmi hafa sýnt að brotamenn leita eftir þjónustu sérfræðinga til að þvætta ávinning ólögmatrar háttsemi. Er það bæði vegna þeirrar sérfræðiþjónustu sem þeir bjóða upp á og eins til þess að ljá viðskiptum lögmæta ásýnd og í því skyni að auka eigin trúverðugleika. Sé tillit tekið til skýrslu ríkislögreglustjóra um skipulagða brotastarfsemi á Íslandi frá 2025 er ljóst að Ísland er þar engin undantekning. 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 brotahópa í skipulagðri glæpastarfsemi með því að kaupa eða selja fasteignir í þeim tilgangi að koma illa fengnu fé í umferð,
- greiða kaupverð fasteignar með reiðufé, sérstaklega þegar um er að ræða nýbyggingar og/eða fasteignir á byggingarstigi,
- fela raunverulegt eignarhald fasteignar með notkun leppa eða með sölu á fasteign í gegnum einkahlutafélag,

Sérstök áhætta er þegar viðskiptavinur fasteignasala er félag með flókið eignarhald, eignarhald yfir landamæri (e. cross border) og þegar viðskipti fara fram í heild eða að hluta með reiðufé.

Aðkoma fasteignasala að peningabætti

Fasteignasalar kunna ómeðvitað að verða þátttakendur í peningabætti viðskiptavina sinna þar sem engin skýr hættumerki eru til staðar um peningabætti 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 stýringum verður fasteignasalinn ekki var við slík hættumerki. Að lokum kunna þær aðstæður að vera til staðar að fasteignasali greini hættumerki en leiði þau hjá sér, setji fjárhagslega hagsmuni af viðskiptum ofar eða að hann sé viljugur þátttakandi í peningabætti viðskiptavinar.

Tilkynningar til skrifstofu fjármálagreininga lögreglu

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, uppfylli skilyrði greinarinnar um grun. Lægsta stig gruns getur til dæmis verið tilfinning um að ekki sé allt með felldu í fari viðskiptavinar eða viðskipta hans. 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.

Hættumerki varðandi greiðslur og verðlagningu í fasteignaviðskiptum

- Greiðsla með reiðufé inn á íbúðalán.
- Fasteign er staðgreidd með reiðufé, að öllu eða miklu leyti.
- Reiðufé lagt inn á bankareikning og síðan millifært til fasteignasala.
- Leigugreiðslur eru marga mánuði fram í tímann og/eða 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 er inn á fasteign með reiðufé 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 kaupandinn 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 óeðlilega mikið undir eða yfir markaðsvirði.
- Viðskiptavinur hefur ekki áhuga á að fá hærra 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 lán sem er í ósamræmi við virði fasteignar.
- Seljandi fasteignar óskar eftir að kaupverð fasteignarinnar sé lagt inn á reikning í áhættusömu ríki.
- Einstaklingur kaupir margar fasteignir á stuttum tíma.
- Viðskiptavinur kynnir þriðja aðila að viðskiptum á seinni stigum þeirra.
- Viðskiptavinur endurselur fasteign strax eftir kaup 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 í málum sem geta verið frumbrot peningabættis.
- Viðskiptavinur hefur stöðu sakbornings hjá lögreglu í málum sem geta verið frumbrot peningabættis.
- Viðskiptavinur eða fjölskylda hans hefur tengsl við þekkta brotamenn.
- Viðskipti við einstaklinga sem búsettir eru á lágs-kattasvæði 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 og engin eðlileg skýring á kaupum.
- Viðskiptavinur breytir um nafn á kaupsamningi í miðju söluferli án ástæðu.
- Viðskiptavinur skilar inn ófullnægjandi eða fölsuðum gögnum í lánaumsókn.
- Mikið flækjustig, t.d. 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, ástandi o.fl.).
- Viðskiptavinur kaupir fasteign án þess að skoða hana.
- Viðskiptavinur vill ljúka viðskiptum með hraða án ástæðu.
- 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 lágs-kattasvæði eða í áhættusömu ríki.
- Viðskipti við lögaðila sem virðist koma fram fyrir hönd annars lögaðila eða einstaklings.
- 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.
- 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 veittar um þá aðila sem koma að viðskiptum.

Nýjar áhættur (e. emerging risk)

Hér er vísað til nýrrar áhættu sem gæti komið fram og haft áhrif á hættuna á peningþvætti, fjármögnun hryðjuverka og fjármögnun geryðingavopna. Um er að ræða nýjar mögulegar áhættur sem hafa ekki endilega komið fram áður á Íslandi, eru jafnvel lítt þekktar enn sem komið er, breytast hratt og hafa ekki haft mikið vægi áður. Mikilvægt er fyrir fasteignasala að vera vel vakandi fyrir nýjum og mögulegum áhættum því aðferðir við peningþvætti, fjármögnun hryðjuverka og fjármögnun geryðingavopna þróast hratt í heimi örrar tækniþróunar. Eftirfarandi má nefna sem dæmi um nýjar áhættur:

- Gervigreind: Áreiðanleiki gagna, hætta á fölsun gagna.
- Fjarviðskipti: Of mikið traust á rafræna auðkenningu, án þess að vita hver er að baki. Möguleiki á stolnu auðkenni.
- Nýjar fjármögnunarleiðir:
 - o Notkun rafmynta (e. crypto). Kaup eða fjármögnun fasteigna þar sem hluti fjár er upprunalega til kominn með stafrænum eignum.
 - o Hópfjármögnun (e. crowdfunding): Kaupandinn virðist vera “venjulegur” en hluti fjár kemur frá mörgum mismunandi aðilum, jafnvel um allan heim.
- Notkun leppa (e. straw buyers): Aðilar eru að kaupa í gegnum aðila sem virðast vera með hreint borð, t.d. ungt fólk, námsmenn og nýbúa.
- Pólitísk áhætta og óvissa: Viðskiptaþvinganir, stríð og efnahagslegur og pólitískur óstöðugleiki.
- Prýstingur á eða umbun fyrir að ófullnægjandi áreiðanleikakannanir séu samþykktar.
- Aðilar sem sæta þvingunaraðgerðum nota sýndareignir við kaup á fasteignum til að komast hjá þvingunaraðgerðum.
- Kaupendur fasteigna eru aflandsfélög eða sjóðir.

Hættumerki varðandi fjármögnun hryðjuverka og geryðingavopna

Hingað til hefur hætta á fjármögnun hryðjuverka og fjármögnun geryðingavopna verið fremur lág á Íslandi. Með aukinni alþjóðavæðingu og sífelldri tækniþróun er þó full þörf á að vera á varðbergi hvað þessa þætti varðar. Séu veikleikar til staðar hjá íslenskum fasteignasölum er ljóst að brotamenn munu leitast við að nýta sér slíka veikleika fyrr en varir. Eftirfarandi má nefna sem dæmi um hættumerki vegna fjármögnunar hryðjuverka og geryðingavopna:

- Uppruni fjármagns kemur frá aðilum frá áhættusömum ríkjum.
- Notkun milligönguaðila til að fela tengsl við aðila frá áhættusömu ríki.
- Kaup og sölur almannahéillafélaga með tengsl við áhættusöm ríki.
- Viðskiptavinur er tengdur ríki, svæði eða aðila sem sætir þvingunaraðgerðum eða hefur þekkt tengsl við hryðjuverkastarfsemi.
- Fasteignakaup með mörgum smærri greiðslum.
- Viðskipti sem innihalda félög sem koma fram fyrir hönd eða í þágu aðila sem sæta þvingunaraðgerðum.

Varnir gegn misnotkun

- Aukin fræðsla starfsmanna um skyldur fasteignasala á grundvelli laga nr. 140/2018 um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka og laga nr. 68/2023 um framkvæmd alþjóðlegra þvingunaraðgerða og frystingu fjármuna.
- Aukin fræðsla um áhættuþætti í starfsemi fasteignasala.
- Verklag, framkvæmd og innri endurskoðun sem tryggir áhættuflokkun viðskiptavina og fullnægjandi framkvæmd áreiðanleikakannana.
- Verklag og verkaskipting sem tryggir að tilkynnt sé um öll grunsamleg viðskipti.
- Aukin vitund um nýjar áhættur og ný hættumerki.

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



Sími: 442 1000 - Netfang: pt@skatturinn.is