

SKRIFSTOFA FJÁRMÁLAGREININGA LÖGREGLU

Upplýsingar fyrir lífeyrissjóði

Þvætti á ávinningi brotastarfsemi í gegnum fasteignaviðskipti

Fasteignir eru mikilvægi liður í aðferðum sem notaðar eru til að þvætta ávinning af skipulagðri brotastarfsemi hér á landi. Þetta á jafnt við um kaup og sölu fasteigna og fjárfestingar í tengslum við framkvæmdir þ.m.t. nýbyggingar og endurbætur. Í áhættumati ríkislögreglustjóra frá árinu 2023 vegna peningaþvættis og fjármögnunar hryðjuverka kemur fram að lögreglan hafi sterkar vísbendingar um að íslenskir brotamenn þvætti ávinning af brotastarfsemi í gegnum fasteignaviðskipti.

Fasteignalán

- Lánagerningar eru oft mikilvægur þáttur í aðferðum af þessu tagi. Fasteign er þá keypt með fjármunum úr lánaþyrirgreiðslu frá lánastofnun og ávinningur af brotastarfsemi notaður til að greiða af láninu eða til að greiða fyrir framkvæmdir.
- Ef um er að ræða lánaþyrirgreiðslu eru afborganir þá jafnan inntar af hendi smátt og smátt, oft í reiðufé.
- Reiðufé getur verið komið fyrir í annarri fjármálastofnun en þeirri sem veitir lánið. Í tilfelli lífeyrissjóðslána á þetta nær undantekningarlaust við. Sem dæmi má nefna þegar reiðufé er lagt inn á reikning í viðskiptabanka sem svo er notaður til að greiða af fasteignaláni.
- Upplýsingar sem lífeyrissjóðir búa yfir um lögmæta greiðslugetu lántaka eru lykilgögn í viðskiptaefirliti og við rannsókn og athuganir á grunsamlegum viðskiptum.
- Ef verulegt eða óvenjulegt frávik kemur upp er nauðsynlegt að kanna það með fullnægjandi hætti.
- Í tilfelli lífeyrissjóða er yfirleitt um að ræða að lántakandi greiði lán upp töluvert hraðar en lögmæt greiðslugeta segir til um.
- Ef verulegt eða viðvarandi frávik kemur fram er ekki annað í stöðunni en að afla upplýsinga um uppruna þeirra fjármuna sem um ræðir. Að lágmarki ætti að kalla eftir upplýsingum/skýringum frá lántakanda.
- Þó ætti að hafa í huga að það er ekki óeðlilegt að greiðslugeta lántaka breytist t.d. vegna hærri/lægri tekna eða annarra breytinga á högum. Því er mikilvægt að lánveitendur endurnýi fyrirbyggjandi upplýsingar eftir þörfum.

SKRIFSTOFA FJÁRMÁLAGREININGA LÖGREGLU

Undir- og yfirverðlagning fasteigna

Undir- og/eða yfirverðlagning kemur iðulega við sögu í peningabættismálum sem varða fasteignir. Með því móti getur brotamaður t.a.m. hagað uppgefnu kaupverði skv. samningi þannig að hann fái langstærstan eða allan hluta uppgefins kaupverðs að láni hjá lánastofnun og þarf því ekki að upplýsa um nein veruleg óútskýrð fjárráð af sinni hálfu.

Í slíku tilfalli væri hluti kaupverðs greitt utan formlegs kaupsamnings. Að sama skapi myndast svigrúm til að gefa upp söluhagnað þegar eignin er seld. Í þessu samhengi er bent á að söluhagnaður einstaklinga af fasteignum til eigin afnota kann eftir atvikum að vera skattfrjáls.

Fasteignaframkvæmdir

- Stundum er um að ræða ófullgerðar fasteignir eða að farið sé í endurbætur á fullgerðri eign. Greiningar sfl. benda til þess að oft sé greitt „svart“ fyrir endurbætur eða byggingu að hluta eða öllu leyti.
- Í einhverjum tilfellum eru vísbendingar um að eignir séu seldar til tengdra aðila á yfirverði. Bókhaldshagnaður getur þá myndað grunn að lögmætum uppruna fjármuna (söluhagnaður eignar) sem brotamaður getur þá vísað til við frekari fjárfestingar eða þegar hann ver fjármunum til einkaneyslu.



SKRIFSTOFA FJÁRMÁLAGREININGA LÖGREGLU

Lánaviðskipti

Lántaka er í eðli sínu hentug leið til þess að þvætta ávinning af brotastarfsemi. Þegar lán er tekið fær lánþeginn í hendurnar „hreint“ fjármagn t.d. frá fjármálastofnun sem verja má til fjárfestinga. Oftast er samið um endurgreiðslu lána með reglulegum afborgunum. Þannig geta aðilar fjárfest fyrir háar upphæðir án þess að verða upp-
vísir að því að hafa samsvarandi magn reiðufjár undir höndum.

Skuldsett fasteignakaup virðast vera kjörleið innlendra brotamanna til að þvætta ávinning af brotastarfsemi.

Skuldsett fasteignaviðskipti

Fjármálastofnanir horfa til **veðrýmis** í fasteign við ákvörðun um lánveitingu. Það er engin sérstök regla að aðeins sé lánað hlutfall af **kaupverði**. Ákvarðanir fjármála-fyrirtækja um lánveitingu taka í megindráttum mið af því hvort tryggingar sem lán-taki veitir mæti áhættu lánveitanda.

Málamyndalán

Dæmi eru um að brotamañn kaupi skuldabréf á hendur einstaklingum sem skráð eru í innheimtu (svokölluð innheimtuskuldabréf) hjá bönkum eða innheimtufyrirtækjum. Með þessu móti getur brotamaður sýnt fram á „lögmætt“ tekjustreymi þegar hann tekur við endurgreiðslu höfuðstóls og vaxta. Hafa verður í huga að ekki er endilega samræmi milli nafnverðs skuldabréfs (það sem á að greiða til baka) og þess sem upphaflega var lánað. Þannig getur brotamaður teflt fram þeirri skýringu að hann hafi aðeins greitt út (lánað út) brot af nafnvirði bréfs sem hann hafi fengið endurgreitt á fullu nafnvirði að viðbættum vöxtum. Í mörgum tilfellum er talið að slík bréf séu að öllu leyti til málamynda og í einhverjum tilfellum eru vísbendingar um að þau tengist innheimtu með fjár-kúgunum (handrukkunum).

SKRIFSTOFA FJÁRMÁLAGREININGA LÖGREGLU

Þá eru dæmi þess að fasteignir séu veðsettar með tilhæfalausum lánagerningum. Í sumum tilfellum liggur að baki handhafaskuldabréf sem líkur standa þá almennt til að sé í eigu þess sem raunverulega á fasteign sem veðsett er. Slíkir gerningar geta þjónað margvíslegum tilgangi t.a.m. til þess að koma í veg fyrir innheimtuaðgerðir af hálfu skattayfirvalda eða annarra kröfuhafa og tryggja yfirráð yfir eign fari innheimtu- eða kyrrsetningaraðgerðir fram.

Dæmi um viðskiptaeftirlit

- Sjóðsfélagi A keypti fasteign ásamt maka sínum B árið 2017. Kaupverð skv. kaupsamningi var 70.000.000 kr. Verðmat á eigninni var nokkru hærra eða um 100.000.000 kr.
- Lífeyrissjóðurinn lánaði fyrir öllu kaupverði skv. kaupsamningi (70 mkr.). Lánið var til 40 ára, óverðtryggt og á 5% vöxtum.
 - Greiðslugeta aðilanna var áætluð um 800.000 kr. á mánuði.
 - Skv. greiðsluáætlun áttu heildargreiðslur að vera um 460.000 kr. á mánuði (290.000 kr. vextir og afborgun 170.000 kr.)
- Árið 2019 var greiðslum aðilanna flaggað í reglubundnu eftirliti.
 - Í ljós kom mynstur þar sem meðalgreiðslur aðilanna reyndust nokkuð hærri en greiðslugeta.
 - Yfir árs tímabil greiddu aðilarnir að meðaltali um 700.000 kr. umfram greiðslugetu í hverjum mánuði, eða um 1.500.000 kr. á mánuði (um 8.400.000 kr. yfir árið).
 - Kallað var eftir skýringu á uppruna fjármuna. Í ljós kom að tekjur aðilanna höfðu ekki hækkað sem nokkru nam frá því lánið var veitt.
 - Aðilarnir veittu þær skýringar að um væri að ræða „aukatekjur“ sem sjóðurinn gat ekki staðfest að væru réttar.
 - Annar aðilinn reyndist hafa orðspor sem benti til tengsla við skipulagða brotastarfsemi (opinber fréttaumfjöllun í ritstýrðum fjölmiðli).

Ofangreint er dæmi um viðskipti sem rétt er að tilkynna.

Hafa verður í huga að tilkynning ætti alltaf að byggja á heildstæðu mati á atvikum og kringumstæðum. Sem dæmi er eðlilegt að orðspor hafi áhrif á mat tilkynningarskylds aðila. Sérstaklega ef um er að ræða tiltölulega lágar fjárhæðir.