



# KIINTEISTÖNVÄLITYSALAN YLEISOHJE RAHANPESUN JA TERRORISMIN RAHOITTAMISEN ESTÄMISEKSI SEKÄ PAKOTTEIDEN NOUDATTAMISEKSI

Päivitetty 12.2.2018



<b>1. Yleistä</b>	3
1.1. Mitä rahanpesulla ja terrorismin rahoittamisella tarkoitetaan	3
1.2. Välitysliikkeet ja rahanpesulainsäädäntö	3
1.3. Viranomaiset ja valvonta	3
<b>2. Riskiarvio</b>	4
<b>3. Asiakkaan tunteminen</b>	6
3.1. Yleistä	6
3.1.1. Tuntemisen ajankohta	6
3.1.2. Riskiperusteinen lähestymistapa	6
3.2. Henkilöasiakkaan tunteminen	7
3.2.1. Todentamisasiakirjat	7
3.2.2. Henkilöllisyyden todentamisessa selvittävät ja säilytettävät tiedot	8
3.3. Yhteisöasiakkaan tunteminen	8
3.3.1. Yhteisön tunnistaminen	8
3.3.2. Tosiasiallinen edunsaaja	9
3.3.3. Selvittävät ja säilytettävät tiedot	10
3.4. Jatkuva seuranta	11
3.5. Yksinkertaistettu asiakkaan tunteminen	11
3.6. Tehostettu asiakkaan tunteminen	11
3.6.1. Poliittisesti vaikutusvaltaiset henkilöt (PEP)	12
3.6.2. Etätunnistaminen	13
3.6.3. Asiakkaan liittymäkohta tiettyihin valtioihin	14
3.6.4. Muu tehostettu tunteminen	14
<b>4. Selonottovelvollisuus</b>	14
4.1. Milloin selonottovelvollisuus syntyy	14
4.2. Miten selonottovelvollisuus täytetään	15
<b>5. Liiketoimen keskeyttäminen ja siitä kieltäytyminen</b>	15
<b>6. Ilmoitusvelvollisuus</b>	16
6.1. Milloin ilmoitus on tehtävä	16
6.2. Miten ilmoitus tehdään	16
6.3. Salassapitovelvollisuus	17
6.4. Esimerkki epäilyttävästä liiketoimesta ja rahanpesulain mukaisten velvoitteiden täyttämisestä	17
<b>7. Koulutus- ja suojelevollisuus</b>	17
<b>8. Kansainväliset finanssipakotteet</b>	18
<b>9. Seuraamukset</b>	19
9.1. Hallinnolliset seuraamukset	19
9.1.1. Rikemaksu	19
9.1.2. Seuraamusmaksu	19
9.1.3. Julkinen varoitus	19
9.2. Välitysliikkeen palveluksessa olevan rikosoikeudellinen vastuu	19
9.2.1. Tuntemisvelvollisuuden ja ilmoitusvelvollisuuden rikkominen	19
9.2.2. Rahanpesu ja terrorismin rahoittaminen rikoksena	20

# 1. Yleistä

## 1.1. Mitä rahanpesulla ja terrorismin rahoittamisella tarkoitetaan

Rahanpesulla tarkoitetaan toimia, joilla pyritään häivyttämään tai peittämään rikoksella saadun omaisuuden alkuperä. Rahanpesu on liitännäinen teko, joka edellyttää aina ns. esirikosta, josta varat ovat lähtöisin. Rahanpesun selvittelykeskuksen mukaan suurin osa Suomessa pestävistä varoista on peräisin talous- ja huumausainerikoksista. Rahanpesulle on tyypillistä, että omaisuus muuttaa muotoaan. Rahanpesun onnistuttua omaisuus näyttää laillisesti hankitulta.

Terrorismin rahoittamisella tarkoitetaan esimerkiksi toimintaa, jossa annetaan tai kerätään varoja terroritekojen suorittamiseksi. Terrorismin rahoittamiseen käytetyt varat voivat olla alkuperältään laillisiakin. Sekä rahanpesua että terrorismin rahoittamista pyritään kuitenkin torjumaan samoin keinoin eli puuttumalla rikosshyötyyn ja rahoituskanaviin.

## 1.2. Välityslikkeet ja rahanpesulainsäädäntö

Uusi laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä (28.6.2017/444, jälj. rahanpesulaki) tuli voimaan 3.7.2017. Rahanpesulaissa on määrätty laaja joukko elinkeinonharjoittajia ns. ilmoitusvelvolliseksi. Myös kiinteistön- ja vuokrahuoneiston välityslikkeet (jälj. välityslিকে) ovat laissa tarkoitettuja ilmoitusvelvollisia.

*Jokaisella välityslikkeellä pitää olla:*

- **Kirjallinen riskiarvio** omasta toiminnasta ja
- **Sisäiset toimintaohjeet** asiakkaiden tuntemista koskevista menettelyistä, rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämiseen liittyvästä selonotto- ja ilmoitusvelvollisuuden noudattamisesta sekä valvonnasta ja
- **Riittävä sisäinen valvonta** rahanpesulainsäädännön noudattamisesta

Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton laki- ja lausuntovaliokunta on laatinut tämän ohjeen helpottaakseen välityslikkeiden käytännön toimia rahanpesulain tarkoittamissa tilanteissa.

## 1.3. Viranomaiset ja valvonta

Rahanpesulain tai sen nojalla annettujen säännösten noudattamista valvova viranomainen on välityslikkeiden osalta valtakunnallisesti **Etelä-Suomen aluehallintovirasto**.

Aluehallintovirastolla on toimivalta päättää toimenpiteistä rahanpesulain mukaisten velvoitteiden valvonnassa. Sillä on esimerkiksi oikeus pyynnöstä saada välityslikkeiltä valvontaa varten tarpeelliset tiedot ja asiakirjat. Tiedot on luovutettava, vaikka niihin sisältyisi asiakkaan liike- tai ammattisalaisuuden alaisia tietoja tai sellaisia asiakkaan henkilöön liittyviä tietoja, joita välityslিকে ei muuten saisi ilmaista ulkopuoliselle.

Aluehallintovirastolla on oikeus toimittaa tarkastus välityslikkeiden liike- ja varastotiloihin. Tarkastusta toimittava virkamies on päästettävä sisälle liike- ja varastotiloihin ja hän on oikeutettu tutkimaan elinkeinonharjoittajan kirjanpidon, tietojenkäsittelyn tallenteet ja muut tarkastuksen kannalta olennaiset asiakirjat.

Välityslikkeiden on voitava osoittaa aluehallintovirastolle, että välityslikkeiden laissa säädetyt asiakkaan tuntemista ja jatkuvaa seuranta koskevat menetelmät ovat riittäviä rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen torjunnan kannalta. Tämä voidaan osoittaa siten, että välityslikkeellä on riittävän yksityiskohtainen ja selkeä toimintaohje eri tilanteisiin.

Ilmoitukset epäilyttävästä liiketoimesta tai terrorismin rahoituksen epäilystä tehdään **rahanpesun selvittelykeskukselle**, joka on Keskusrikospoliisin itsenäinen yksikkö.

## 2. Riskiarvio

Laki edellyttää, että jokainen välitysliike laatii omasta toiminnastaan kirjallisen riskiarvion. Arvion tarkoituksena on, että välitysliike ymmärtää, tunnistaa ja arvioi omaan toimintaansa liittyvät rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskit. Sen laajuus ja kattavuus riippuvat välitysliikkeen toiminnan luonteesta, koosta ja laajuudesta. Apuna arvion laatimisessa voi käyttää kansallisen riskiarvion sekä aluehallintoviraston valvojakohtaisen riskiarvion yhteenvetoja. Arvio on päivitettävä säännöllisesti ja se on toimitettava valvovalle viranomaiselle pyynnöstä.

### Riskiarvion laatimisen viisi vaihetta:

#### 1. Tunnista omaan toimintaan liittyvät uhkatekijät ja haavoittuvuudet

Prosessi on hyvä aloittaa listaamalla niitä uhkatekijöitä ja haavoittuvuuksia, jotka on havaittu suoraan omassa toiminnassa tai jotka on nostettu esille valvojan viranomaisen riskiarviossa tai kansallisessa riskiarviossa.

#### *Välitystoimintaan liittyviä riskitekijöitä voivat olla esimerkiksi:*

- Toimiala ja palvelut (kuten sijoitusasuntojen, toimitilojen tai pienten kiinteistömuotoisten uudiskohteiden välitys, kiinteistökehitys, poikkeukselliset rahoitus- tai omistusjärjestelyt)
- Asiakkaat (ulkomaiset asiakkaat, yritykset, asiakkaana PEP)
- Maantieteelliset riskitekijät (toimistossa hoidetaan ETA-alueeseen kuulumattomien valtioiden kansalaisten tai yritysten toimeksiantoja)
- Uudet teknologiat (sähköinen kaupankäynti, sähköiset allekirjoitukset, etätunnistaminen)

#### *Huomioitavia haavoittuvuuksia voivat olla esimerkiksi:*

- Resurssit (kuten henkilöstön vaihtuvuus, riittämätön koulutus, väärät asenteet)
- Toimintamallit/-tavat (kuten itsenäinen toimintatapa, asiakasvaratili)
- Järjestelmät (tietojärjestelmien jäykkyys ja riittämättömyys, tiedonkulun puutteet)
- Valvonta (riittämätön koulutus, asenteet, jälkikäteisyys)

#### 2. Suunnittele ja toteuta hallintakeinot

Kartoita ne keinot, joilla riskejä pyritään hallitsemaan tai riskien toteutumisesta seuraavia vaikutuksia pienentämään.

#### *Hallintakeinoja kartoitettaessa on syytä huomioida esimerkiksi seuraaviin prosesseihin liittyvät tekijät:*

- Asiakkaan tunteminen
- Tuntemis- ja selvitystietojen tallentaminen
- Asiakassuhteiden jatkuva seuranta (vakituiset asiakkaat)
- Sisäiset toimintaohjeet ja ohjeistus
- Sisäinen valvonta
- Henkilökunnan koulutus

### 3. Arvioi jäännösriski

Riskiarvion lopputuloksena saadaan niin sanottu jäännösriski. Jäännösriski on se rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riski, joka on olemassa edellä mainituista hallintakeinoista huolimatta. Riskiarviossa on syytä kuvata päättelyketju uhkatekijöistä ja haavoittuvuuksista hallintakeinojen kautta jäännösriskiin. Riskiarvioon on hyvä merkitä selkeästi johtopäätökset eli arvio jäännösriskin suuruudesta sekä perustelut.

#### Uhkatekijät ja haavoittuvuudet – hallintakeinot - jäännösriski

##### *Esimerkiksi:*

- Toimeksiantajat ovat pääosin Suomessa pidempään vakituisesti asuneita kuluttajia, jotka antavat myyntiin omassa käytössä olleen asunnon tai kiinteistön. Vastaavasti ostajina ovat samassa asemassa olevat henkilöt, jotka hankkivat kohteen omaan käyttöön. Rahaliikenne tapahtuu aina kotimaisten rahalaitosten kautta. Lähtökohtaisesti toimintatapoihin ei kuulu, että ostajat maksavat käsirahan asiakasvaratilille. Tällaisissa tilanteissa rahanpesun riski on matala. Suoritamme asiakkaan tuntemisen poikkeuksetta ja huolellisesti annettujen ohjeiden mukaisesti. Jäännösriski on olematon.
- Asiakkaina on toistuvasti ETA-alueen ulkopuolelta tulevia ostajia. Kaupan kohteena on esimerkiksi lomakeskuksia tai rakentamiskäyttöön tarkoitettuja isoja maa-alueita. Tällaisissa tilanteissa riski on korkea. Varat liikkuvat suomalaisen rahalaitoksen kautta ja varoista on pyydetty alkuperän selvitys. Suoritamme asiakkaan tuntemisen poikkeuksetta ja huolellisesti annettujen ohjeiden mukaisesti. Jäännösriski on kohtalainen.

#### 4. Riskiarvion hyväksyminen

Yrityksen ylimmän johdon on hyväksyttävä riskiarvio. Ylimmällä johdolla tarkoitetaan esimerkiksi yrityksen hallitusta.

#### 5. Huolehdi päivittämisestä

Riskiarviota tulee päivittää esimerkiksi vuosittain. Päivityksestä ja sen ajankohdasta tulee tehdä merkintä. Uhkatekijöissä ja haavoittuvuuksissa voi tapahtua muutoksia esimerkiksi silloin, kun liiketoiminta laajenee uusille maantieteellisille alueille tai uusille liiketoiminta-alueille. Päivitystiheyteen voivat vaikuttaa myös esimerkiksi havainnot uudesta rahanpesuun tai terrorismin rahoittamiseen liittyvästä toiminnasta, merkittävät muutokset välitysliikkeen palveluihin tai muista eri lähteistä saatu tieto uusista riskeistä rahanpesuun tai terrorismin rahoittamiseen liittyen.

Etelä-Suomen aluehallintoviraston ohje riskiarvion laatimiseen löytyy osoitteesta <https://www.avi.fi/web/avi/riskiarvio>

## 3. Asiakkaan tunteminen

### 3.1. Yleistä

Rahanpesulaki asettaa välitysliikkeelle velvollisuuden tuntea asiakkaansa eli tunnistaa asiakas ja todentaa asiakkaan henkilöllisyys (henkilöllisyystodistuksesta), selvittää tarvittaessa tosiasiallinen edunsaaja sekä seurata asiakassuhdetta. Lisäksi välitysliikkeelle syntyy tietyissä tilanteissa selontotovelvollisuus, ilmoitusvelvollisuus ja velvollisuus keskeyttää liiketoimi tai lopettaa asiakassuhde.

Rahanpesulaissa säädetty toimet koskevat kaikkia vakituisia asiakkaita sekä satunnaisia asiakkaita silloin, kun suoritettavan liiketoimen suuruus tai toisiinsa kytkeytyvien toimenpiteiden suuruus yhteensä on vähintään 10.000 euroa. Myyntiä ja ostoa koskevissa välitystoimeksiannoissa välityskohteen arvo on lähes aina vähintään 10.000 euroa. Vuokravälitystoimeksiannoissa raja ei yksittäisen vuokraeran osalta yleensä ylity. Käytännössä välitysliikkeen on kuitenkin aina tunnistettava asiakas ja todennettava tämän henkilöllisyys, myös vuokravälitystoimeksiannoissa.

Välitysliikkeen varsinaisia asiakkaita ovat toimeksiantajat. Kuitenkin myös toimeksiantajan vastapuolta (yleensä siis ostajaa tai vuokralaista) on pidettävä välitysliikkeen asiakkaana rahanpesulain tarkoittamassa mielessä siitä huolimatta, että välitysliikkeellä ei ole sopimussuhdetta vastapuoleen.

Välitysliikkeellä on vakituisia asiakkaita hyvin vähän. Käytännössä tällaisia ovat esimerkiksi rakennusliikkeet ja sijoittaja-asiakkaat, jotka toistuvasta tekevät välitysliikkeen kanssa toimeksiantoja.

Asiakkaan tuntemisella tarkoitetaan menettelytapoja, joilla varmistutaan asiakkaan oikeasta henkilöllisyydestä sekä siitä, että välitysliike tuntee asiakkaan toimintaa ja taustoja niin laajasti kuin asiakassuhde edellyttää. Tuntemisvelvollisuus on voimassa koko asiakassuhteen ajan.

#### 3.1.1. Tuntemisen ajankohta

Toimeksiantaja on tunnettava toimeksiantosopimusta tehtäessä.

Tarjouksen tekijän tunteminen on käytännössä järkevintä tehdä jo ostotarjouksen vastaanottovaiheessa, vaikka rahanpesulaki edellyttää tuntemista vasta kun ostotarjous on hyväksytty.

#### 3.1.2. Riskiperusteinen lähestymistapa

Suoritettavien tuntemistoimien laajuus ja perusteellisuus perustuvat riskiperusteiseen arviointiin. Mikäli asiakkaaseen, tuotteeseen tai tarjottavaan palveluun liittyy normaalia korkeampi riski, tuntemista koskevat toimet on tehtävä tehostetusti. Mikäli sen sijaan rahanpesuriski katsotaan pieneksi, tuntemiseen liittyvät toimet voidaan tehdä yksinkertaisemmin. Välitysliikkeen itsensä on suoritettava palveluidensa ja asiakkaidensa riskiperusteinen arviointi.

Välityspalveluihin liittyy lähtökohtaisesti aina riski rahanpesusta. Myös kiinteistöarviointitoiminnan tuloksena syntyviä arviolausuntoja saatetaan käyttää apuna rahanpesussa.



## 3.2. Henkilöasiakkaan tunteminen

Asiakkaan tuntemisella tarkoitetaan asiakkaan tunnistamista ja henkilöllisyyden todentamista. Käytännössä tunnistaminen ja henkilöllisyyden todentaminen tapahtuu tiedustelemalla asiakkaan henkilötietoja ja varmentamalla asiakkaan henkilöllisyys todentamisasiakirjasta (esim. ajokortti, kts. 3.2.1.). Näin saadaan selville se, kenen kanssa ollaan tekemisissä. Asiakkaalta saatuja tunnistamistietoja on verrattava muihin asiakirjoihin kuten isännöitsijäntodistukseen tai lainhuutotodistukseen.

KVKL:n laki- ja lausuntovaliokunta on laatinut liiton jäsenten käyttöön erillisen mallilomakkeen asiakkaan henkilöllisyyden todentamisesta.

Tuntemiseen liittyy myös sen selvittäminen, onko asiakas PEP, tällaisen henkilön perheenjäsen tai läheinen yhtiökumppani.

Nämä ovat pääsäännön mukaan ne toimet, jotka välitysliikkeen pitää aina tehdä kunkin asiakkaan kohdalla.

### 3.2.1. Todentamisasiakirjat

Luonnollisen henkilön henkilöllisyys on todennettava luotettavalla asiakirjalla. Tällöin siis verrataan asiakirjassa olevaa kuvaa henkilöön ja tarkistetaan, että asiakirjassa on sama nimi ja henkilötunnus kuin esimerkiksi toimeksiantosopimuksessa tai ostotarjouksessa on ilmoitettu. Luotettavia asiakirjoja ovat seuraavat Suomen viranomaisen myöntämät voimassaolevat asiakirjat:

- 1) ajokortti sen muodosta riippumatta
- 2) poliisiviranomaisen antama henkilökortti (myös ulkomaalaiselle myönnetty henkilökortti)
- 3) passi
- 4) kuvallinen KELA-kortti
- 5) muukalaispassi tai pakolaisen matkustusasiakirja

Luonnollisen henkilön henkilöllisyyden todentamisasiakirjaksi käy myös voimassa oleva toisen valtion myöntämä passi tai matkustusasiakirjaksi hyväksyttävä henkilöllisyystodistus.

Asiakas tulee olla tunnistettavissa henkilöllisyystodistuksen kuvasta ja kuvattomat asiakirjat eivät kelpaa henkilöllisyyden todentamiseen. Ulkomaista ajokorttia ei hyväksytä henkilöllisyystodistuksena.

Tarvittaessa välitysliike voi varmentaa asiakirjan tunniste- ja aitoustekijät julkisista lähteistä (esim. Prado-palvelusta).

Välitysliikkeen tulee kerätä ja säilyttää henkilöllisyystodistuksesta tiettyjä tietoja (kts. 3.2.2.). Tämä tapahtuu joko kopioimalla henkilöllisyystodistus tai tallentamalla henkilöllisyystodistuksen yksilöintiedot.

### 3.2. Henkilöllisyyden todentamisessa selvittävät ja säilytettävät tiedot

Luonnollisesta henkilöstä selvitettäviä ja säilytettäviä tietoja ovat:

- 1) asiakkaan täydellinen nimi,
- 2) syntymäaika ja henkilötunnus,
- 3) ulkomaalaisen henkilön syntymäaika ja kansalaisuus,  
Jos asiakkaalla ei ole suomalaista henkilötunnusta, lisäksi on säilytettävä asiakkaan matkustusasiakirjan tiedot. Varmimmin nämä tiedot saadaan luotettavasti voimassa olevasta ulkomaanpassista.
- 4) edustajana toimivan henkilön nimi, syntymäaika ja henkilötunnus,
- 5) henkilöllisyyden todentamisessa käytetyn asiakirjan nimi, asiakirjan myöntänyt viranomainen, numero, antopäivä ja päättymispäivä sekä passin osalta maa. Vaihtoehtoisesti kopio asiakirjasta.

Lisäksi välitysliikkeen tulee selvittää myös muita asiakkaan tunnistamista ja tavoittamista helpottavia tietoja, esimerkiksi asiakkaan osoite ja puhelinnumero.

Edellä yksilöidyt tuntemistiedot tulee säilyttää luotettavalla tavalla viiden vuoden ajan asiakassuhteen päättymisestä.

Välitysliikkeen on ilmoitettava asiakkailleen, että näiden tuntemistietoja ja muita henkilötietoja voidaan käyttää rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämiseen, paljastamiseen ja selvittämiseen sekä rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen ja sen rikoksen tutkintaan saattamista varten, jolla rahanpesun tai terrorismin rahoittamisen kohteena oleva omaisuus tai rikoshyöty on saatu. Tämä ilmoitusvelvollisuus voidaan täyttää esimerkiksi käyttämällä laki- ja lausuntovaliokunnan laatimaa mallilomaketta (henkilöllisyyden todentaminen ja PEP-lomake).

Asiakkaan tuntemistietoja tai muita henkilötietoja, jotka on hankittu ainoastaan rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämiseksi ja paljastamiseksi, ei saa käyttää tarkoitukseen, joka on yhteensopimaton näiden tarkoitusten kanssa.

## 3.3. Yhteisöasiakkaan tunteminen

### 3.3.1. Yhteisön tunnistaminen

Asiakkaan tuntemisvelvollisuus koskee yhtä lailla oikeushenkilöitä kuten esimerkiksi yrityksiä. Käytännössä tunnistaminen tapahtuu tiedustelemalla yhteisöasiakkaan virallisia yritystietoja ja varmentamalla tiedot hankkimalla kaupparekisteriote tai muu vastaava ote julkisesta rekisteristä. Asiakkaalta saatuja tunnistamistietoja on verrattava muihin asiakirjoihin kuten isännöitsijäntodistukseen tai lainhuutotodistukseen.

Myös yhteisön edustaja tulee tunnistaa ja hänen henkilöllisyytensä todentaa samalla menettelyllä kuin henkilöasiakkaan osalta. Lisäksi on varmistettava edustajan oikeus toimia asiakkaan puolesta kaupparekisteriotteesta tai muusta vastaavasta otteesta.



### 3.32. Tosiasiallinen edunsaaja

Välitysliikkeen on lisäksi tunnistettava yhteisön tosiasiallinen edunsaaja sekä tarvittaessa todennettava eli tarkistettava tämän henkilöllisyys. Tosiasiallista edunsaajaa ei kuitenkaan tarvitse tunnistaa, mikäli kyseessä on pörssiyhtiö.

Yrityksen tosiasiallisena edunsaajana pidetään luonnollista henkilöä, joka viime kädessä omistaa asiakkaana olevan oikeushenkilön tai jonka määräysvallassa oikeushenkilö on.

Tosiasiallinen edunsaaja on siis aina ihminen. Näin ollen välitysliikkeen, eli toimeksiantoa hoitavan välittäjän, on todellisen edunsaajan tunnistamiseksi selvitettävä ensin kuka käyttää omistus- ja määräysvaltaa yrityksessä. Mikäli asiakkaana olevan yrityksen omistajina on toisia yrityksiä, on omistus- ja määräysvaltasuhteiden selvittäminen ulotettava myös näihin omistusyhteisöihin niin pitkälle, että tosiasiallisena edunsaajana oleva ihminen voidaan tunnistaa ja tarvittaessa hänen henkilöllisyytensä tarkistaa.

#### *Yhteisön tosiasiallinen edunsaaja on henkilö, joka:*

- 1) omistaa suoraan tai välillisesti suuremman kuin 25 % osuuden oikeushenkilön osakkeista tai muuten omistaa vastaavan osuuden oikeushenkilöstä.

Osoituksena suorasta omistuksesta pidetään sitä, että luonnollisella henkilöllä on suurempi kuin 25 % omistusosuus tarkasteltavasta oikeushenkilöstä.

#### *Osoituksena välillisestä omistuksesta pidetään sitä, että:*

- a) oikeushenkilöllä, jossa yksi tai useampi luonnollinen henkilö käyttää itsenäistä päätösvaltaa, on suurempi kuin 25 % omistusosuus tai suurempi kuin 25 % osuus äänioikeuksista tarkasteltavasta oikeushenkilöstä, tai;
  - b) luonnollisella henkilöllä tai oikeushenkilöllä, jossa luonnollinen henkilö käyttää itsenäistä päätösvaltaa, on omistukseen, jäsenyyteen, yhtiöjärjestykseen, yhtiösopimukseen tai niihin verrattaviin sääntöihin perustuva oikeus nimittää tai erottaa enemmistö jäsenistä tarkasteltavan oikeushenkilön hallituksessa tai siihen verrattavassa toimielimessä.
- 2) käyttää suoraan tai välillisesti enemmän kuin 25 prosentin osuutta oikeushenkilön äänioikeuksista. Äänimäärä voi perustua omistukseen, jäsenyyteen, yhtiöjärjestykseen, yhtiösopimukseen tai niihin verrattaviin sääntöihin.

Esimerkiksi osakeyhtiössä pidetään tämän säännöksen perusteella tosiasiallisena edunsaajana henkilöä, joka omistaa vain 10 prosenttia osakeyhtiön osakkeista, mutta nämä osakkeet tuottavat erilajisiin osakkeisiin liittyvien äänimäärien johdosta yli 25 prosentin ääniosuuden.

- 3) käyttää muulla tavoin tosiasiallisesti määräysvaltaa oikeushenkilössä.

Esimerkiksi henkilö voi käyttää määräysvaltaa muun muassa osakassopimukseen perustuen. Säännös kattaa myös tilanteet, joissa määräysvaltaa käytetään 1 ja 2 kohdan rajat alittavien omistusosuuksien tai ääniosuuksien välityksellä.

Jos tosiasiallista edunsaajaa ei pystytä tunnistamaan sen vuoksi, että ulkomaisesta yrityksestä ei ole saatavilla kaupparekisteriotteeseen tai osakeluettelon rinnastettavaa asiakirjaa tai jos edellä mainitut edellytykset omistuksesta, äänioikeudesta tai määräysvallasta

eivät täyty, tosiasiallisina edunsaajina pidetään viime kädessä oikeushenkilön hallitusta tai vastuunalaisia yhtiömiehiä, toimitusjohtajaa tai muuta vastaavassa asemassa olevaa henkilöä. Oikeushenkilössä on siis aina joku, jota pidetään tosiasiallisena edunsaajana. Tällainen tilanne on esimerkiksi silloin, kun yhtiön omistus on jakautunut monelle pienomistajalle eikä kukaan omista yksin yli 25 prosenttia. Tällöin tosiasiallisia edunsaajia ovat yhtiön hallitus ja toimitusjohtaja.

Yritysten osalta tosiasiallisen edunsaajan tunnistaminen tapahtuu esim. osakas- tai osakeluettelon avulla. Lähtökohtaisesti voidaan luottaa asiakkaan toimittamiin selvityksiin, ellei ole jotakin erityistä syytä epäillä selvitysten aitoutta. Esimerkiksi tilanteessa, jossa asiakas ei pysty toimittamaan osakas- tai osakeluetteloa, välitykselle syntyy lisäselvitysvelvollisuus yrityksen tosiasiallisista edunsaajista. Ellei osake- tai osakasluetteloa saada, välitykselle tulee tiedustella yhteisön edustajalta tietoja tosiasiallisista edunsaajista. Tämä tapahtuu esimerkiksi siten, että edustaja täyttää yhteisön tosiasiallisten edunsaajien tiedot KVVL:n laki- ja lausuntovaliokunnan laatimalle mallilomakkeelle. Tällöin on saatava kopiot kohdassa 3.2.1. mainituista henkilöllisyysasiakirjoista. Tarvittaessa on todennettava tosiasiallisten edunsaajien henkilöllisyys.

*Laissa on lisäksi säädetty tiettyjen yhteisömuotojen osalta suoraan siitä, ketkä niissä ovat tosiasiallisia edunsaajia. Näitä ovat:*

- 1) yhdistyslaissa tarkoitettu aatteellinen yhdistys
  - tosiasiallisia edunsaajia ovat yhdistysrekisteriin merkityt hallituksen jäsenet
- 2) uskonnonvapauslaissa tarkoitettu uskonnollinen yhdyskunta
  - tosiasiallisia edunsaajia ovat uskonnollisten yhdyskuntien rekisteriin merkityt hallituksen jäsenet
- 3) säätiölaissa tarkoitettu säätiö
  - tosiasiallisia edunsaajia ovat säätiörekisteriin merkityt hallituksen ja hallintoneuvoston jäsenet
- 4) asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitetut asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt
  - tosiasiallisia edunsaajia ovat kaupparekisteriin merkityt hallituksen jäsenet

Jos välitykselle ei pysty tunnistamaan tosiasiallista edunsaajaa ja tarvittaessa todentamaan hänen henkilöllisyytensä sen vuoksi, ettei asiakas toimita pyydettyjä selvityksiä, asiakassuhde on lopetettava. Lopettamisesta huolimatta välitykselle on tällaisessa tapauksessa tehtävä rahanpesun selvittelykeskukselle rahanpesuepäilyilmoitus.

### 3.3.3. Selvitettävät ja säilytettävät tiedot

*Oikeushenkilön osalta tulee selvittää ja säilyttää:*

- 1) yhteisön täydellinen nimi, rekisterinumero, rekisteröimispäivä ja rekisteriviranomainen (esim. kaupparekisteriotteesta),
- 2) toimiala (esim. yhtiöjärjestyksestä tai YTJ:stä),
- 3) kotipaikka (esim. yhtiöjärjestyksestä tai YTJ:stä),
- 4) hallituksen tai vastaavan päättävän toimielimen jäsenten täydelliset nimet, syntymäajat ja kansalaisuudet (esim. kaupparekisteriotteesta),
- 5) oikeushenkilön puolesta toimivan luonnollisen henkilön henkilöllisyys (edustajan nimi, syntymäaika ja henkilötunnus),
- 6) tosiasiallisen edunsaajan nimi, syntymäaika ja henkilötunnus (esim. osakasluettelosta) ja
- 7) edustajan tuntemistiedot.

Edellä yksilöidyt tuntemistiedot tulee säilyttää luotettavalla tavalla viiden vuoden ajan asiakassuhteen päättymisestä.

### 3.4. Jatkuva seuranta

Laki edellyttää välitysliikkeitä ottamaan käyttöön asiakkaiden toiminnan riittävän jatkuvan seurannan koko asiakassuhteen ajan. Jatkuvan seurannan vaatimus koskee käytännössä vain vakituisia asiakassuhteita. Välitysliikkeiden asiakassuhteista suurin osa on satunnaisia. Tämän vuoksi jatkuvan seurannan menetelmien ei satunnaisten asiakassuhteiden osalta tarvitse vastata menetelmiä, joita käytetään sellaisessa liiketoiminnassa (esim. pankit), jossa asiakkaat solmivat pitkään voimassa olevia sopimuksia.

Välitysliikkeen on järjestettävä asiakasyrityksen toiminnan laatuun ja laajuuteen nähden riittävä seuranta sen varmistamiseksi, että sen toiminta vastaa sitä kokemusta ja tietoa, joka välitysliikkeellä on asiakkaasta ja tämän toiminnasta ottaen myös huomioon ko. toimialalta yleisesti tiedossa olevan. Esimerkiksi uudistuotantokohteitaan välitysliikkeelle välitettäväksi säännöllisesti antavan rakennusliikkeen ja sijoittaja-asiakkaan osalta tulee huolehtia siitä, että välitysliikkeellä on aina ajantasainen kaupparekisteriote, minkä vuoksi kaupparekisteriote ei koskaan saa olla vuotta vanhempi. Tapauskohtaisesti tulee hankkia tuore kaupparekisteriote useamminkin. Näin tulee toimia esimerkiksi, jos asiakas tekee normaalista poikkeavan toimeksiantosopimuksen. Välitysliikkeen (ja siten myös jokaisen asiakasta hoitavan työntekijän) tulee tuntea vakituisen asiakkaansa talous ja liiketoiminta siinä laajuudessa, että pystyy havaitsemaan asiakkaan normaalista liiketoiminnasta poikkeavan liiketoimen.

### 3.5. Yksinkertaistettu asiakkaan tunteminen

Yksinkertaistettua tuntemismenettelyä voidaan noudattaa tilanteissa, jotka välitysliike on riskiarviossaan arvioinut matalan riskin tilanteiksi. Tällainen tilanne riskiarviossa voi olla, kun toimeksiantajaan, toimeksiantajan vastapuoleen, kaupan kohteeseen tai liiketoimeen taikka esimerkiksi ostajan rahoituslähteeseen liittyy alhainen rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riski. Kyse voi olla esimerkiksi tavanomaisesta yksittäisen asunnon vuokrauksesta, jossa sekä toimeksiantajana että vuokralaisena on luonnollinen henkilö.

Yksinkertaistetussa tuntemisessä riittävää on, että välitysliike tunnistaa asiakkaan ja todentaa tämän henkilöllisyyden. Esimerkiksi PEP-selvitystä ei tällöin välttämättä tarvita. Tällöinkin liiketoimia on lisäksi seurattava poikkeuksellisten tai epätavallisten toimien havaitsemiseksi.

### 3.6. Tehostettu asiakkaan tunteminen

Välitysliikkeen tulee noudattaa tehostettua tuntemista koskevia toimia silloin, kun asiakkaaseen tai yksittäiseen liiketoimeen liittyy välitysliikkeen oman riskiarvion perusteella tavanomaista suurempi rahanpesun tai terrorismin rahoittamisen riski. Tehostettua tuntemista tulee noudattaa myös silloin, kun asiakas on poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö, kun asiakas etätunnistetaan, asiakkaalla tai liiketoimella on liittymäkohta tiettyihin valtioihin tai asiakkaana on YK:n tai Euroopan unionin talouspakotteiden kohteena oleva kansalainen.

Tehostetut tuntemisvelvollisuudet tarkoittavat normaalia yksityiskohtaisempaa ja tarkempaa asiakkaan tuntemista. Asiakkaasta ja asiakassuhteen laadusta tulee hankkia mahdollisimman paljon tietoa jo ennen asiakassuhteen aloittamista, esim. hankkimalla tietoa liiketoimien taustoista ja tarkoituksesta sekä varojen alkuperästä. Lisäksi asiakkaaksi ottamisesta tulee tehdä päätös normaalia ylemmällä organisaatiotasolla (esim. myyntijohtaja tai toimitusjohtaja).

### 3.6.1. Poliittisesti vaikutusvaltaiset henkilöt (PEP)

Välitysliikkeen tulee selvittää esimerkiksi kysymällä asiakkaalta, onko hän tai hänen lähipiirissään oleva PEP. Lähipiiriksi katsotaan tällaisen henkilön perheenjäsen tai läheinen yhtiökumppani. KVKL:n laki- ja lausuntovaliokunta on laatinut liiton jäsenten käyttöön mallilomakkeen, jota voidaan käyttää tämän tiedon selvittämiseksi. Välitysliikkeellä on lähtökohtaisesti oikeus luottaa asiakkaan omaan ilmoitukseen, kunhan ilmoitus on dokumentoitu. On myös olemassa kaupallisia sovelluksia, joihin on rekisteröity PEP:ien henkilötietoja.

Luonnolliselta henkilöltä kysytään aina (sekä osto-, myynti- että vuokraustilanteissa), onko hän PEP. Valtuutustilanteissa valtuuttajaa koskevaa PEP-tietoa pitää kysyä valtuuttajalta itseltään tai valtuutetulta. Edunvalvontatilanteissa päämiestä koskeva PEP-tieto pitää kysyä edunvalvojalta. Sama koskee edunvalvontavaltuutusta. Kuolinpesän osakkailta PEP-tietoa ei tarvitse kysyä, mutta vainajasta tämä pitää selvittää.

Poliittisesti vaikutusvaltaiseen henkilöön (PEP) katsotaan lähtökohtaisesti liittyvän suurempi rahanpesuriski ja tämän vuoksi tunteminen on tehtävä tehostetusti. Asiakassuhteen aloittamiseen PEP:n kanssa on saatava ylempään johdon hyväksyntä. Kun asiakas on PEP, on aina selvitettävä, millä varoilla myytävä kohde on hankittu tai vastaavasti ostajan osalta, hankittavan kohteen rahoitus. Tämä voi tapahtua esimerkiksi käyttämällä KVKL:n laki- ja lausuntovaliokunnan laatimaa mallilomaketta. Myös asiakassuhteen jatkuvaa seurantaa on hoidettava tehostetusti. Asiakassuhdetta tulee tällöin seurata tarkemmin ja huomiota tulee kiinnittää epätavallisiin ja poikkeuksellisiin liiketoimiin.

*Poliittisesti vaikutusvaltaisella henkilöllä (PEP) tarkoitetaan henkilöä, joka toimii tai on viimeksi kuluneen vuoden aikana toiminut:*

- 1) valtionpäämiehenä, hallituksen päämiehenä, ministerinä, vara- tai apulaisministerinä,
- 2) parlamentin jäsenenä (Suomessa eduskunnan jäsen),
- 3) poliittisten puolueiden johtoelinten jäsenenä,
- 4) ylimpien tuomioistuinten, perustuslakituomioistuimen tai muun vastaavan oikeuselimen jäsenenä, jonka päätöksiin ei voida poikkeustapauksia lukuun ottamatta hakea muutosta (Suomessa tällaisia ovat korkein oikeus, korkein hallinto-oikeus, työtuomioistuin ja vakuutuslaitos),
- 5) tilintarkastustuomioistuimen ja valtiontalouden tarkastusvirastoa vastaavan valtion varainhoitoa tarkastavan ylimmän päättävän elimen jäsenenä,
- 6) keskuspankin johtokunnan jäsenenä,
- 7) suurlähettiläänä tai asiantuntijana,
- 8) puolustusvoimissa vähintään kenraalikuntaan kuuluvana upseerina,
- 9) valtion kokonaan omistaman yrityksen hallinto-, johto ja valvontaelimen jäsenenä tai
- 10) kansainvälisen yhteisön johtajana, varajohtajana ja hallituksen jäsenenä

*PEP:n perheenjäseniä ovat:*

- 1) aviopuoliso tai kumppani, joka asianomaisen maan kansallisessa lainsäädännössä rinnastetaan aviopuolisoon;
- 2) lapset ja heidän aviopuolisonsa tai edellä tarkoitettu kumppania;
- 3) vanhemmat

### *PEP:n yhtiökumppaneita ovat:*

- 1) kaikki luonnolliset henkilöt, joiden tiedetään olevan yhteisöjen tai elinkeinonharjoittajien tai oikeudellisten järjestelyjen todellisia yhteisomistajia ja edunsaajia tai joilla tiedetään olevan mikä tahansa muu läheinen liikesuhde poliittisesti vaikutusvaltaisen henkilön tai tämän perheenjäsenen kanssa; ja
- 2) kaikki luonnolliset henkilöt, jotka ovat sellaisten yhteisöjen tai elinkeinonharjoittajien tai oikeudellisten järjestelyjen todellisia yksinomistajia ja edunsaajia, joista tiedetään, että ne on tosiasiasa perustettu poliittisesti vaikutusvaltaisen henkilön tai tämän perheenjäsenen eduksi.

### *362. Etätunnistaminen*

Etätunnistaminen tarkoittaa kaikkia sellaisia tilanteita, joissa asiakas ei ole henkilökohtaisesti läsnä tunnistamistilanteessa ja henkilöllisyyttä tarkistettaessa, kuten silloin, kun asiakas käyttää valtuutettua.

Mikäli kyse on valtuutustilanteesta, valtuutettu tulee tunnistaa ja todentaa edellä selvitettyllä tavalla.

Jos asiakassuhde perustetaan etätunnistamisen avulla, asiakkaan tuntemisen osalta tulee käyttää tehostettuja toimenpiteitä. Silloin, kun asiakassuhde aloitetaan ilman henkilökohtaista tapaamista, välitysliikkeen tulee aina tunnistaa asiakas. Asiakkaan tunnistamisella tässä tilanteessa varmistutaan siitä, että asiakas on todella olemassa ja elossa.

*Edellä mainitun lisäksi välitysliikkeen tulee suorittaa jokin seuraavista toimenpiteistä:*

- 1) todentaa asiakkaan henkilöllisyys hankkimalla lisäasiakirjoja tai -tietoja luotettavasta lähteestä. Tällainen asiakirja voi olla esimerkiksi ote väestörekisteristä. Lisäksi asiakkaalta tulee pyytää kopiota henkilöllisyyden todentamisasiakirjasta tai
- 2) varmistaa, että liiketoimeen liittyvä suoritus tulee tai maksetaan tilille, joka on aiemmin avattu liiketoimen osapuolena olevan asiakkaan nimiin. Tämä voidaan tehdä esimerkiksi pyytämällä asiakasta toimittamaan tiliote, jossa näkyy liiketoimessa käytettävä tilinumero ja omistaja tai
- 3) käyttää henkilöllisyyden todentamiseen ns. laatuvarmennetta tai muuta sellaista sähköistä tunnistamistekniikkaa, joka on tietoturvallinen ja todisteellinen. Tällainen sähköinen varmenne on esimerkiksi pankin myöntämä verkkopankkitunnus.

Jos asiakas on etätunnistettu, välitysliikkeen on selvitettävä ja säilytettävä tiedot todentamisesta käytetystä menettelystä tai lähteestä.

Etätunnistamiseen soveltuvat luonnollisesti vaatimukset PEP-tiedon ja tosiallisen edunsaajan selvittämisestä.

### *Ostotarjouksen tekijän etätunnistaminen*

Valiokunnan näkemyksen mukaan välitysliikkeellä ei ole rahanpesulakiin perustuvaa velvollisuutta etätunnistaa ostotarjouksen tekijää pelkästään sen johdosta, että ostotarjouksen tekijä ei ole henkilökohtaisesti läsnä tarjousta vastaanottaessa. Tunnistamisvelvollisuus syntyy vasta, kun ostotarjous hyväksytään.

### 3.6.3. Asiakkaan liittymäkohta tiettyihin valtioihin

Asiakkaan tuntemista koskevia toimia on noudatettava tehostetusti, jos asiakkaalla tai liiketoimella on liittymäkohta valtioon, jonka rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämis- ja selvittelyjärjestelmä muodostaa komission arvion mukaan merkittävän riskin EU:n sisämarkkinalle tai ei täytä kansainvälisiä velvoitteita.

Euroopan komissio on 14.7.2016 antanut asetuksen (EU) 2016/1675, jolla on vahvistettu luettelo kolmansista maista, joiden rahanpesun ja terrorismin rahoituksen torjuntajärjestelmissä olevat strategiset puutteet muodostavat merkittävän uhan unionin rahoitusjärjestelmälle (suuririskiset kolmannet maat). Kaikki asetuksen liitteessä mainitut maat ovat maita, joiden osalta on noudatettava tehostettua tuntemista.

<http://eur-lex.europa.eu/legal-content/FI/TXT/PDF/?uri=CELEX:32016R1675&from=FI>

Tällainen liittymäkohta toiseen valtioon on esimerkiksi se, että liiketoimeen osallisen yrityksen kotipaikka on ko. valtiossa. Samoin lain tarkoittamasta liittymäkohdasta on kysymys, mikäli liiketoimeen sisältyvät varat omistaa henkilö tai ne siirretään henkilölle, jolla on koti- tai asuinpaikka tällaisessa valtiossa. Tehostetut velvollisuudet tulevat kyseeseen myös, jos liiketoimeen sisältyvä maksu suoritetaan tililtä tai tilille, joka on päätöksen mukaisessa valtiossa olevassa luottolaitoksessa.

### 3.6.4. Muu tehostettu tunteminen

Tehostettu tuntemisvelvollisuus syntyy aina silloin, kun normaalin asiakkaan tuntemisvelvollisuuden täyttämisen yhteydessä ilmenee jotain tavanomaisesta poikkeavaa. Esimerkiksi kohdetta ollaan myymässä tappiolla pian sen ostamisen jälkeen.

## 4. Selonottovelvollisuus

### 4.1. Milloin selonottovelvollisuus syntyy

Välitysliikkeen tulee pyrkiä tuntemaan asiakkaansa ja tämän liiketoiminnan laatu ja laajuus koko asiakassuhteen ajan. Jos näiden tietojen valossa on syytä pitää jotakin tapahtumaa epätavanomaisena, välitysliikkeelle syntyy asiassa selonottovelvollisuus ja mahdollisesti ilmoitusvelvollisuus.

*Epäilyttävä liiketoimi voi ilmetä seuraavista seikoista:*

- 1) liiketoimen rakenne tai suuruus poikkeaa tavanomaisesta
- 2) liiketoimi poikkeaa tavanomaisesta välitysliikkeen koon tai toimipaikan suhteen
- 3) liiketoimella ei ole ilmeistä taloudellista tarkoitusta
- 4) liiketoimi ei sovi yhteen asiakkaan taloudellisen tilanteen tai liiketoiminnan kanssa.

*Välitysliikkeen kannalta rahanpesulain tarkoittamia liiketoimia ovat ennen kaikkea asunto- ja kiinteistökaupat. Kauppa voi olla epäilyttävä esimerkiksi:*

- 1) jos kauppa tehdään erittäin huomattavaan yli- tai alihintaan,
- 2) ostaja ei ole kiinnostunut näkemään ostettavaa kohdetta tai saamaan siitä tietoa,
- 3) ensiasunnon ostaja on hankkimassa huomattavan arvokasta kohdetta eikä hän tarvitse kauppahinnan maksamiseen luottoa,
- 4) muutoin on itsestään selvästi havaittavissa, että välityskohteen hankintahinta on täydellisessä



epäsuhteessa ostajan varallisuusoloihin, ostajan varallisuustilanteen selvittäminen on käytännössä hyvin haasteellista eikä välityslikkeellä pääsäännön mukaan ole aihetta epäillä liiketoimea pelkästään sen vuoksi, että välityskohteen myyntihinta vaikuttaa ylimitoitetulta suhteessa ostajan oletettuun varallisuusasemaan tai tulotasoon,

- 5) ostaja pyrkii suorittamaan kauppahinnan kokonaan tai huomattavilta osin käteisellä tai muuten kuin Suomessa toimivan luottolaitoksen tililtä,
- 6) kauppahinnan maksaa kokonaan tai osittain joku muu kuin asunnon ostaja tai kauppahinta maksetaan toisen henkilön kuin ostajan tililtä,
- 7) normaalisti vähemmän kiinnostavaan kohteeseen investoidaan merkittävästi tai
- 8) kohde myydään ilman ymmärrettävää perustetta pian ostamisen jälkeen taikka kauppa muuten leimaa perusteeton kiire

Edellä oleva luettelo on vain esimerkinomainen ja liiketoimen epätavallisuus on ratkaistava tapauskohtaisesti.

#### 4.2. Miten selonottovelvollisuus täytetään

Kun liiketoimi vaikuttaa epäilyttävältä tai kun välitysliekin epäilee asiakkaan liiketoimella olevan yhteyttä rahanpesuun tai terrorismin rahoitukseen, välitysliekin on pyrittävä selvittämään varojen alkuperä ja varojen käyttötarkoitus.

*Pyydetävästä selvityksestä tulee käydä ilmi:*

- 1) mistä liike- tai muusta oikeustoimesta rahat ovat peräisin,
- 2) mikä on varojen käyttötarkoitus,
- 3) liiketoimen osapuolten nimet ja yhteystiedot ja
- 4) asiakkaan toiminnan laatu (mistä toiminnasta varat ovat peräisin)

KVKL:n laki- ja lausuntovaliokunta on laatinut liiton jäsenten käyttöön mallilomakkeen varojen alkuperän selvittämisestä.

Jos asiakkaan antama selvitys on riittävä, ei lisäselvityksiä tarvita. Mikäli saadun selvityksen jälkeen liiketoimi ei vaikuta epäilyttävältä, välitysliekin ei synny ilmoitusvelvollisuutta.

### 5. Liiketoimen keskeyttäminen ja siitä kieltäytyminen

Jos liiketoimi saadusta selvityksestä huolimatta vaikuttaa tavallisuudesta poikkeavalta, asiakkaalta voidaan pyytää hänen selvitystään tukevia asiakirjoja kuten kauppakirjaa tai muuta saantoasiakirjaa tai esimerkiksi käteisvarojen osalta tullausasiakirjaa.

Jos välitysliekin katsoo selvitysten jälkeenkin liiketoimen epäilyttäväksi, välitysliekin on kolme toimintavaihtoehtoa liiketoimen suhteen:

- 1) liiketoimen suorittaminen normaalisti loppuun
- 2) liiketoimen keskeyttäminen selvityksiä varten tai
- 3) liiketoimesta kieltäytyminen

Pääsääntöisesti liiketoimi suoritetaan normaalisti loppuun siitä huolimatta, että se on epäilyttävä. Koska liiketoimesta kieltäytyminen saattaa osaltaan paljastaa asiakkaalle, että hänen liiketoimestaan ollaan tekemässä ilmoitusta, tulisi liiketoimesta kieltäytymistä käyttää vain poikkeuksellisesti ja lähinnä niissä tilanteissa, joissa asiakkaan henkilöllisyyttä ei voida

luotettavasti todentaa. On myös huomattava, että välitysliikkeelle syntyy joka tapauksessa ilmoitusvelvollisuus (ks. jälj.), vaikka epäilyttävästä liiketoimesta olisi kieltäydytty.

Epäilyttävien liiketoimien osalta välitysliikkeen tulee erityisesti pyrkiä siihen, että liiketoimen varojen kulku pystyttäisiin jälkikäteen selvittämään ja etteivät varat siirry viranomaisen ulottumattomiin. Käytännössä tulee siis esimerkiksi edellyttää kauppahinnan maksamista tilisiirtona Suomessa toimivan luottolaitoksen tilille.

## 6. Ilmoitusvelvollisuus

### 6.1. Milloin ilmoitus on tehtävä

Jos liiketoimi vaikuttaa epäilyttävältä, välitysliikkeen on viipymättä ilmoitettava siitä rahanpesun selvittelykeskukselle. Ilmoitus on tehtävä siitä riippumatta, keskeytetäänkö vai tehdäänkö liiketoimi. Ilmoitus on tehtävä myös silloin, kun välitysliike saa vasta liiketoimen suoritettuaan tietoonsa sellaisen seikan, jonka vuoksi liiketoimi osoittautuu epäilyttäväksi. Epäilyttävällä liiketoimella tarkoitetaan kaikkia asiakkaan normaalista toiminnasta poikkeavia tai epätavallisia liiketoimia, myös taloudelliselta arvoltaan poikkeuksellisia liiketoimia, huomioiden asiakkaan tuntemistiedot.

*Välitysliikkeen on viipymättä tehtävä epäilyttävästä liiketoimesta ilmoitus rahanpesun selvittelykeskukselle seuraavissa tapauksissa:*

- keskeytetty liiketoimi on selvitystenkin jälkeen epäilyttävä,
- välitysliike kieltäytyy suorittamasta epäilyttävää liiketoimintaa,
- välitysliike saa liiketoimen suoritettuaan tietoonsa sellaisen seikan, jonka vuoksi liiketoimi osoittautuu epäilyttäväksi,
- asiakas kieltäytyy antamasta riittävää selvitystä liiketoimeen sisältyvien varojen alkuperästä tai käyttötarkoituksesta,
- asiakas vetäytyy liiketoimen suorittamisesta,
- asiakas ei anna selonottovelvollisuuden täyttämiseksi pyydettyä selvitystä tai annettu selvitys on välitysliikkeen arvion mukaan epäluotettava tai asiakirjojen aitoutta epäillään,
- liiketoimen peruste ja varojen alkuperä ei välitysliikkeen hankkimien selvitysten perusteella riittävästi selviä,
- oikeushenkilöä ei pystytä tunnistamaan tai tosiasiallisia edunsaajia tai henkilöä, jonka puolesta asiakas toimii, ei pystytä tunnistamaan tai luotettavasti selvittämään tai
- asiakkaalla on liittymäkohta valtioon, jonka rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisen ja selvittelyjärjestelmä ei täytä kansainvälisiä velvoitteita, eikä kohdassa 3.6. mainittuja lisäselvityksiä saada.

Kiinteistönvälittäjän tulee tehdä ilmoitus välitysliikkeen omien ohjeiden mukaisesti tai suoraan rahanpesun selvittelykeskukselle.

### 6.2. Miten ilmoitus tehdään

Ilmoitus tehdään rahanpesun selvittelykeskukselle sähköisesti ilmoitussovelluksella, johon pääsee KRP:n internet-sivuston kautta ( [http://www.poliisi.fi/keskusrikospoliisi/rahanpesun\\_torjunta/rahanpesuilmoituksen\\_tekeminen](http://www.poliisi.fi/keskusrikospoliisi/rahanpesun_torjunta/rahanpesuilmoituksen_tekeminen) ). Erityisestä syystä ilmoitus voidaan tehdä myös muuta salattua yhteyttä tai tietoturvallista menettelyä käyttäen.

Epäilyttävää liiketoimea koskevassa ilmoituksessa on oltava asiakkaan tuntemistiedot sekä tiedot liiketoimen laadusta, liiketoimeen sisältyvien varojen tai muun omaisuuden määrästä ja valuutasta, varojen tai muun omaisuuden alkuperästä tai kohteesta ja syystä, joka teki liiketoimesta epäilyttävän, sekä siitä, onko liiketoimi suoritettu, onko se keskeytetty vai onko siitä kieltäydytty.

### 6.3. Salassapitovelvollisuus

Ilmoituksen tekemistä ei missään olosuhteissa saa paljastaa asiakkaalle tai tämän edustajalle eikä muillekaan ulkopuolisille tahoille.

Selonottovelvollisuuden täyttämistä varten kerättyjä tietoja ei saa käyttää muuhun tarkoitukseen kuin rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämiseen. Ilmoitusta varten kerätyt tiedot tulee säilyttää viisi vuotta ilmoituksen tekemisestä. Tiedot on pidettävä erillään asiakasrekisteristä ja toimeksiantoon liittyvistä asiakirjoista. Viiden vuoden jälkeen tiedot on pääsääntöisesti poistettava, ellei tietojen säilyttäminen ole tarpeen rikostutkinnan, vireillä olevan oikeudenkäynnin tai välitysliikkeen/välittäjän oikeuksien turvaamiseksi.

### 6.4. Esimerkki epäilyttävästä liiketoimesta ja rahanpesulain mukaisten velvoitteiden täyttämisestä

Välitysliike saa myyntitoimeksiannon asunto-osakkeen välityksestä. Välitysliike on arvioinut kohteen käyväksi arvoksi 100.000 euroa, mutta toimeksiantaja vaatii, että kohteen myyntihinta on 150.000 euroa. Jo ennen kuin kohteen markkinointi alkaa, ostajaehdokas ottaa välitysliikkeen edustajaan yhteyttä ja tarjoutuu ostamaan välityskohteen täydestä hinnasta kohdetta näkemättä. Tiedustellessasi kauppahinnan maksutapaa, ostaja sanoo, että kauppahinta maksetaan kokonaan kaupanteossa eikä ostaja tarvitse lainaa kauppahinnan maksamiseen. Ostaja toteaa lisäksi, että kauppahinta maksetaan erään yhtiön toimesta.

Välitysliike pyytää asiakkaalta kirjallista selvitystä varojen alkuperästä. Selvityksestä käy ilmi, että kauppahinnan maksaa ulkomaille rekisteröity yhtiö, jolta ostajalla on selvityksen mukaan vastaavan määräinen saatava. Välitysliikkeen edustaja käy tilanteen läpi ja päättää pyytää ostajaehdokkaalta lisäselvitystä. Välitysliike pyytää, että ostaja näyttää, mihin saamissuhde perustuu, esimerkiksi velkakirjalla tai muulla dokumentilla. Asiakas lähettää selvityksensä tueksi asiakirjoja, joista ei kuitenkaan käy selville, mikä varojen alkuperä lopulta on. Välitysliike tekee rahanpesuepäilyilmoituksen ja liittää siihen kaiken ostajalta saamansa dokumentaation.

Kauppa suoritetaan normaalisti loppuun. Välitysliike arkistoi rahanpesuepäilyilmoitusmateriaalin erillään asiakasrekisteristä ja toimeksiannon muista asiakirjoista.

## 7. Koulutus- ja suojelevollisuus

Välitysliikkeen on huolehdittava työntekijöidensä kouluttamisesta tarvittavassa laajuudessa, jotta rahanpesulain nojalla annettujen säännösten noudattaminen voidaan varmistaa. Osaamistason ylläpitämiseksi koulutusta tulee järjestää säännöllisesti.

Välitysliikkeen on myös toteuttava asianmukaiset ja riittävät toimenpiteet ilmoitusten tekijöiden suojelemiseksi.

Laki edellyttää, että jokaisella välitysliikkeellä tulee olla sisäinen vihje- tai ilmiantojärjestelmä. Kyseessä on riippumaton kanava, jonka kautta työntekijät voivat ilmoittaa lain mukaisten velvoitteiden rikkomisesta. Ilmoituksen tekijän ja ilmoituksen kohteena olevan henkilön henkilötiedot ovat salassa pidettäviä. Aluehallintovirasto voi tietyin edellytyksin vapauttaa välitysliikkeen järjestelmän pitämisestä. Valvova viranomaisena ei vielä ole antanut asiasta tarkentavia ohjeita.

## 8. Kansainväliset finanssipakotteet

Välitysliikkeen tulee toiminnassaan huomioida myös niin sanottu kansallinen jäädytyslista ja EU:n terrorismin vastaiset pakotelistat.

Henkilöön voi kohdistua EU:n terrorismin torjumiseksi asettama varojen jäädyttäminen tai jäädyttämislain (L varojen jäädyttämisestä terrorismin torjumiseksi 325/2013) nojalla tehty jäädytys. Kansallisen lain mukaiset varojen jäädyttämispäätökset tekee Suomessa Keskusrikospoliisi (KRP) ja se pitää listaa niistä henkilöistä, joita jäädyttämispäätökset koskevat.

Kansainvälisillä pakotteilla tarkoitetaan nimettyihin tahoihin kohdistuvia taloudellisen tai muun yhteistyön rajoituksia, joiden tavoitteena on vaikuttaa kyseisen tahon harjoittamaan politiikkaan tai toimintaan, jonka on katsottu olevan uhka kansainväliselle rauhalle ja turvallisuudelle. Pakotteet voivat olla terrorismin torjumiseksi annettuja finanssipakotteita tai muita varojen jäädyttämistä tarkoittavia finanssipakotteita. Pakotteet perustuvat EU:n neuvoston päätöksiin ja asetuksiin.

Jos välitysliike havaitsee asiakkaissaan jäädytys- tai pakotelistalla olevan henkilön tai yhteisön, tällaiselle henkilölle tai yhteisölle ei saa luovuttaa varoja. Asiasta on viipymättä ilmoitettava Helsingin ulosottovirastolle sähköpostilla osoitteeseen helsinki.uo(at)ojikeus.fi. Jäädytys- tai pakotelistalla olevalle henkilölle tai yhteisölle kuuluvia varoja ei myöskään saa luovuttaa eteenpäin kolmannelle taholle ilman viranomaisen antamaa lupaa. Jos asiakas on esimerkiksi siirtänyt varoja välitysliikkeen haltuun (esim. asiakasvaratili, panttikirjat), tällaiset varat tulee jäädyttää välittömästi.

KRP:n nettisivuilla voi täyttää lomakkeen, jolla tilataan sähköpostiin julkinen luettelo jäädytyspäätöksistä.

[www.poliisi.fi/keskusrikospoliisi/rahanpesun\\_torjunta/rahanpesun\\_selvittelykeskus/terrorismin\\_rahoituksen\\_torjunta](http://www.poliisi.fi/keskusrikospoliisi/rahanpesun_torjunta/rahanpesun_selvittelykeskus/terrorismin_rahoituksen_torjunta)

Ulkoasiainministeriön pakotteista kertovilla sivuilla on linkit voimassaoleviin finanssipakotteisiin, pakotesäädösten tulkintaohjeita sekä mahdollisuus tilata uutiskirje muutoksista ja ajankohtaisista pakoteasioista.

<http://formin.finland.fi/public/default.aspx?nodeid=48442&contentlan=1&culture=fi-FI>

On hyvä muistaa, etteivät jäädytys- tai pakotelistalla olevan henkilön varojen liikkeet välttämättä aina liity terrorismin rahoittamiseen tai muuhun epäilyttävään liiketoimintaan. Erikseen on aina arvioitava, onko kyseinen liiketoimi epäilyttävä niin, että siitä olisi syytä tehdä rahanpesun selvittelykeskukselle ilmoitus terrorismin rahoittamisen tai rahanpesun epäilystä.

## 9. Seuraamukset

### 9.1. Hallinnolliset seuraamukset

Valvova viranomainen voi määrätä välityslikkeelle hallinnollisia seuraamuksia rahanpesulain velvoitteiden rikkomisesta. Seuraamuksia ovat: rikemaksu, seuraamusmaksu ja julkinen varoitus.

#### 9.1.1. Rikemaksu

Rikemaksu määrätään sille, joka tahallaan tai huolimattomuudesta laiminlyö esimerkiksi työntekijöiden koulutuksen tai asiakkaan tuntemisveloitteen tai epäilyttävää liiketoimea koskevan ilmoituksen tekemisen rahanpesun selvittelykeskukselle. Oikeushenkilölle määrättävä rikemaksu on vähintään 5 000 euroa ja enintään 100 000 euroa. Luonnolliselle henkilölle määrättävä rikemaksu olisi vähintään 500 euroa ja enintään 10 000 euroa.

#### 9.1.2. Seuraamusmaksu

Seuraamusmaksu määrätään vastaavien säännösten rikkomisesta kuin rikemaksu. Tunnuksmerkistön täyttymisen kynnyks on kuitenkin asetettu huomattavasti korkeammalle. Edellytyksenä on, että välityslিকে on tahallaan tai huolimattomuudesta vakavasti, toistuvasti tai järjestelmällisesti rikkonut säännöksiä. Maksu saa olla enintään joko kaksi kertaa niin suuri kuin teolla tai laiminlyönnillä saavutettu hyöty, jos se on määritettävissä, tai miljoona euroa, sen mukaan kumpi on korkeampi. Maksun määrä perustuu kokonaisarviointiin.

#### 9.1.3. Julkinen varoitus

Julkinen varoitus määrätään, jos välityslিকে tahallaan tai huolimattomuudesta menettelee muiden rahanpesulain säännösten tai niiden nojalla annettujen määräysten kuin rikemaksua ja seuraamusmaksua koskevien säännösten vastaisesti.

## 9.2. Välityslikkeen palveluksessa olevan rikosoikeudellinen vastuu

### 9.2.1. Tuntemisvelvollisuuden ja ilmoitusvelvollisuuden rikkominen

Tuntemisvelvollisuuden laiminlyönnistä on säädetty sakkorangaistus. Tuntemisvelvollisuuden rikkomiseen syyllistyy se, joka tahallaan tai huolimattomuudesta rikkoo asiakkaiden tuntemista tai tehostettua tuntemista koskevan velvollisuuden taikka asiakkaan tuntemistietojen säilyttämistä koskevan velvollisuuden.

Samoin rahanpesun ilmoitusrikkomuksesta on säädetty sakkorangaistus. Tekoon syyllistyy se, joka tahallaan tai huolimattomuudesta

- a) jättää tekemättä rahanpesulain mukaisen ilmoituksen selvittelykeskukselle,
- b) paljastaa ilmoituksen tekemisen, taikka
- c) jättää täyttämättä rahanpesulain mukaisen selonottovelvollisuutensa eikä sen vuoksi havaitse ilmoitusvelvollisuutensa olemassaoloa.

## 9.2.2. Rahanpesu ja terrorismin rahoittaminen rikoksena

*Rahanpesurikokseen* syyllistyy henkilö, joka:

- 1) ottaa vastaan, käyttää, muuntaa, luovuttaa, siirtää tai välittää rikoksella hankittua omaisuutta, rikoksen tuottamaa hyötyä tai näiden tilalle tullutta omaisuutta peittääkseen tai häivyttääkseen hyödyn tai omaisuuden laittoman alkuperän tai avustaa rikosentekijää välttämään rikoksen oikeudelliset seuraamukset taikka
- 2) peittää tai häivyttää rikoksella hankitun omaisuuden, rikoksen tuottaman hyödyn taikka näiden tilalle tulleen omaisuuden todellisen luonteen, alkuperän, sijainnin tai siihen kohdistuvat määräämistoimet tai oikeudet taikka avustaa toista tällaisessa peittämisessä tai häivyttämisessä.

Rikosentekijä on tällöin tuomittava rahanpesusta sakkoon tai vankeuteen enintään kahdeksi vuodeksi. Rahanpesun yritys on rangaistava teko.

*Tuottamukselliseen rahanpesuun* syyllistyy henkilö, joka törkeästä huolimattomuudesta ryhtyy rikoslain 32 luvun 6 §:ssä tarkoitettuihin toimiin. Tuottamukselliseen rahanpesuun syyllistynyt henkilö on tuomittava sakkoon tai vankeuteen enintään kahdeksi vuodeksi. Myös ilmoitusvelvollisen (eli välitysliikkeen) palveluksessa olevan henkilön voidaan ääritapauksissa katsoa syyllistyneen tuottamukselliseen rahanpesuun, mikäli hänen katsotaan laiminlyöneen täysin rahanpesulain mukaiset velvoitteensa ja olleen tietoinen liiketoimien todellisesta tarkoituksesta.

*Törkeästä rahanpesusta* on kyse, milloin rahanpesussa rikoksen kautta saatu omaisuus on ollut erittäin arvokas tai rikos tehdään erityisen suunnitelmallisesti ja rahanpesu on kokonaisuutena arvostellen törkeä. Tällöin rikosentekijä on tuomittava vankeuteen vähintään neljäksi kuukaudeksi ja enintään kuudeksi vuodeksi.

*Rahanpesurikkomuksesta* on kyse, milloin rahanpesu tai tuottamuksellinen rahanpesu huomioon ottaen omaisuuden arvo tai muut rikokseen liittyvät seikat on kokonaisuutena arvostellen vähäinen. Rikosentekijä on tällöin tuomittava sakkoon.

*Terrorismin rahoittamisella* tarkoitetaan sitä, että henkilö suoraan tai välillisesti antaa tai kerää varoja rahoittaakseen terrorismia tai tietoisena siitä, että niillä rahoitetaan terrorismia. Rikosentekijä on tällöin tuomittava terrorismin rahoittamisesta vankeuteen vähintään neljäksi kuukaudeksi ja enintään kahdeksaksi vuodeksi. Myös yritys on rangaistava.