

OHJE RAHANPESUN JA TERRORISMIN RAHOITTAMISEN ESTÄMISEKSI KIINTEISTÖN- JA VUOKRAHUONEISTON VÄLITYKSESSÄ

Rahanpesu ja terrorismin rahoittaminen

Laissa rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä ja selvittämisestä (18.7.2008/503) (jäljempänä rahanpesulaki) säädetään toimenpiteistä rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämiseksi, tällaisen toiminnan paljastamisen ja tutkinnan edistämiseksi sekä rikoksen tuottaman hyödyn jäljittämisen ja takaisinsaannin tehostamiseksi.

Rahanpesulla tarkoitetaan toimia, joilla pyritään häivyttämään tai peittämään rikoksella hankitun omaisuuden alkuperä. Rahanpesussa epäily kohdistuu varojen alkuperään. Rikoksella hankitut varat voivat olla peräisin mistä tahansa rikoksesta. Suomessa valtaosa pestävästä rahasta on peräisin talousrikollisuudesta tai huumausainerikollisuudesta. Rahanpesun kohteena voi olla rikoksella hankittu omaisuus, rikoksen tuottama hyöty tai näiden tilalle tullut omaisuus. Rahanpesulle on tyypillistä, että omaisuus muuttaa muotoaan. Rahanpesun onnistuttua omaisuus näyttää laillisesti hankitulta. Rahanpesuun voi syyllistyä, kun ottaa vastaan, käyttää, muuntaa, luovuttaa, siirtää, välittää tai pitää hallussaan rikoksella hankittua omaisuutta tarkoituksena hankkia itselleen tai toiselle hyötyä tai peittää ja häivyttää sen rikollisen alkuperän.

Terrorismin rahoittamisella tarkoitetaan esimerkiksi toimintaa, jossa annetaan tai kerätään varoja terroritekojen suorittamiseksi. Terrorismin rahoittamisessa epäily kohdistuu varojen käyttökohteeseen. Terrorismin rahoittamiseen käytetyt varat voivat olla peräisin laillisistakin lähteistä. Terrorismin rahoittamiseen syyllistyy se, joka suoraan tai välillisesti antaa tai kerää varoja rahoittaakseen tai tietoisena siitä, että niillä rahoitetaan laissa määriteltyjä terroritekoja. Rahanpesua ja terrorismin rahoittamista pyritään estämään rikoshyötyyn ja rahoituskanaviin puuttumalla.

Kiinteistön- ja vuokrahuoneiston välittäjien ilmoitusvelvollisuus ja valvontaviranomaisen tarkastusoikeus

Rahanpesulaissa on säädetty ilmoitusvelvollisuudesta niille elinkeinonharjoittajille, joilla normaalin toimintansa puitteissa on mahdollisuus havaita rahanpesua ja terrorismin rahoitusta tai joita voidaan arvella käytettävän hyväksi näihin tarkoituksiin. Elinkeinonharjoittajista käytetään nimitystä *ilmoitusvelvollinen*. Ilmoitusvelvollisia ovat kaikki rahanpesulain 2 §:n nojalla lain soveltamisalan piiriin kuuluvat elinkeinonharjoittajat. Ilmoitusvelvolliset ovat avainasemassa rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisessä ja selvittämisessä, koska heidän avullaan viranomaisilla on parhaat mahdollisuudet saada tietoa epäilyttävistä liiketoimista. Rahanpesulain soveltamisalaan kuuluvat kaikki kiinteistönvälitysliikkeet ja vuokrahuoneiston välitysliikkeet, joita Etelä-Suomen aluehallintovirasto (ESAVI) valvoo koko maassa siltä osin kun on kyse rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen torjumiseksi säädetystä velvollisuudesta.



Aluehallintoviraston virkamiehellä on oikeus toimittaa tarkastus ilmoitusvelvollisen liike- ja varastotiloihin rahanpesulain ja sen nojalla annettujen säännösten noudattamisen valvomiseksi. Tarkastusta toimittava virkamies on oikeutettu tutkimaan elinkeinonharjoittajan kirjanpidon, tietojenkäsittelyn tallenteet ja muut tarkastuksen kannalta olennaiset asiakirjat. Valvontaviranomaisena aluehallintovirastolla on myös ilmoitusvelvollisuus havaitsemistaan epäkohdista Keskusrikospoliisin Rahanpesun selvittelykeskukselle.

Asiakkaan tunteminen

Asiakkaan tunteminen on rahanpesulain keskeinen velvoite. Välitysliikkeen varsinaisia asiakkaita ovat toimeksiantajat, mutta myös toimeksiantajan vastapuoli (esimerkiksi ostaja tai vuokralainen) on rahanpesulaissa tarkoitettu asiakas, vaikka sopimussuhdetta näiden kahden välillä ei yleensä olekaan.

Asiakkaan tuntemisella tarkoitetaan menettelytapoja, joilla ilmoitusvelvollinen varmistuu asiakkaan oikeasta henkilöllisyydestä sekä siitä, että ilmoitusvelvollinen tuntee asiakkaan toimintaa ja taustoja niin laajasti kuin asiakassuhde edellyttää. Tuntemisvelvollisuus on voimassa koko asiakassuhteen ajan. Välitysliikkeillä on jatkuvia pitkäkestoisia asiakassuhteita verrattain vähän, lähinnä joidenkin rakennusliikkeiden tai kiinteistösijoittajien kanssa. Tästä syystä asiakkaan jatkuvan seurannan vaatimus tulee harvoin kyseeseen kiinteistön tai vuokrahuoneiston välityksessä.

Rahanpesulain 7 §:n mukaan ilmoitusvelvollisen on tunnistettava asiakkaansa ja todennettava tämän henkilöllisyys:

- vakituista asiakassuhdetta perustettaessa
- jos suoritettavan liiketoimen tai toisiinsa kytkeytyvien liiketoimien suuruus yhteensä on vähintään 15.000 euroa ja asiakkuus on satunnainen
- jos kyse on epäilyttävästä liiketoimesta tai jos ilmoitusvelvollinen epäilee liiketoimeen sisältyviä varoja käytettävän terrorismin rahoittamiseen tai sen rangaistavaan yritykseen
- jos ilmoitusvelvollinen epäilee aiemmin todennetun asiakkaan henkilöllisyyden todentamistietojen luotettavuutta tai riittävyttä

Myyntiä ja ostoa koskevissa välitystoimeksiannoissa välityskohteen arvo on lähes aina vähintään 15.000 euroa. Sen sijaan vuokravälitystoimeksiannoissa mainittu raja ylittyy harvoin yksittäisen vuokraeran osalta. Käytännössä kuitenkin välitysliikkeen on suositeltavaa näissäkin tapauksissa tuntea asiakkaansa.

Asiakkaan tuntemisvelvollisuus sisältää asiakkaan sekä tämän mahdollisen edustajan tunnistamisen ja tämän henkilöllisyyden todentamisen sekä tosiasiallisen edunsaajan tunnistamisen. Tosiasiallisella edunsaajalla tarkoitetaan luonnollista henkilöä, jonka hyväksi liiketoimi toteutetaan tai, jos asiakas on oikeushenkilö, sitä luonnollista henkilöä, jonka määräysvallassa asiakas on. Määräysvaltaan vaaditaan yli 25 prosenttia osuuskien tai osakkeiden tuottamasta äänimäärästä. Lisäksi siihen kuuluu tietojen hankkiminen liikesuhteen tarkoituksesta ja laadusta sekä liikesuhteen jatkuva seuranta. Kaikki edellä mainitut tuntemisen osa-alueet on toteutettava, mutta niiden laajuus riippuu siitä millainen rahanpesun ja terrorismin rahoituksen riski asiakkaaseen, tuotteeseen,



palveluun ja liiketoimeen liittyy. Tuntemistoimenpiteiden toteuttamisen voi ulkoistaa, mutta itse vastuu asiakkaan tuntemisesta säilyy aina ilmoitusvelvollisella.

Jos ilmoitusvelvollinen ei pysty toteuttamaan asiakkaan tuntemisen edellyttämiä mainittuja toimenpiteitä, ilmoitusvelvollinen ei saa aloittaa asiakassuhdetta tai liiketoimea. Lisäksi ilmoitusvelvollisen tulee tehdä ilmoitus Keskusrikospoliisin Rahanpesun selvittelykeskukselle, mikäli ehdotettu asiakassuhde tai liiketoimi on ollut tavanomaisesta poikkeava.

Riskiperusteinen lähestymistapa

Rahanpesulain edellyttämä riskiperusteinen lähestymistapa tarkoittaa sitä, että ilmoitusvelvollinen ottaa käyttöön riskienhallintaprosessit rahanpesun ja terrorismin rahoituksen torjuntaan. Riskiperusteisella arvioinnilla tarkoitetaan ilmoitusvelvollisen arviointia omaan toimintaansa liittyvistä rahanpesun ja terrorismin rahoittamiseen riskeistä. Sen tarkoituksena on yrityskohtaisesti selvittää, millaisissa tapauksissa on tunnettava perusteellisemmin sekä asiakas että tosiasiainen edunsaaja, jonka hyväksi liiketoimi toteutetaan (esim. toimeksiannon valtuuttaja) tai jolla on määräysvalta yritys tai yhteisöasiakkaan organisaatiossa.

Ilmoitusvelvollisella on oltava toimintaansa nähden riittävät menetelmät asiakkaiden tuntemiseen ja asiakassuhteiden seurantaan. Rahanpesuriskin hallinta voi luontevasti liittyä osaksi ilmoitusvelvollisen yleistä riskienhallintaa ja sisäistä valvontaa. Riskiperusteisella lähestymistavalla on vaikutuksensa myös siihen, että ilmoitusvelvollisen rahanpesun ja terrorismin rahoituksen estämiseen liittyvät resurssit voidaan kohdentaa tehokkaasti suhteessa olemassa olevaan riskiin.

Ilmoitusvelvollisen on tunnistettava ja arvioitava sen toimialaan, tuotteisiin, palveluihin, teknologian kehitykseen, asiakkaisiin ja näiden liiketoimintaan ja -toimiin liittyvät rahanpesun ja terrorismin rahoituksen riskit. Konkreettisimmillaan riskiperusteinen lähestymistapa tarkoittaa asiakkaiden ja asiakassuhteiden luokittelua niihin liittyvän rahanpesuriskin mukaisesti, ja se on läheisesti yhteydessä nimenomaan asiakkaan tuntemiseen sekä ilmoitusvelvollisen selonottovelvollisuuteen.

Ilmoitusvelvollisen tulee itse suorittaa riskiarviointi. Kiinteistön- ja vuokrahuoneistonvälityslähteen pitää pystyä tarvittaessa osoittamaan valvovalle viranomaiselle, että sen menetelmät ja omaa toimintaansa koskeva riskiarviointi ovat oikeasuhtaiset sen toimintaan kohdistuvan rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskin suhteen. Oikein toteutettuna riskiperusteinen lähestymistapa auttaa tekemään oikeita asiakasvalintoja, vähentää luottotappioita, sekä pitää osaltaan huolta välityslähteen hyvästä maineesta markkinoilla. Tärkeä rooli riskiperusteisessa lähestymistavassa on ilmoitusvelvollisen selonottovelvollisuuden jaottelulla yleiseen ja erityiseen.

Yksinkertaistettu asiakkaan tunteminen

Rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riski ei kaikissa tapauksissa ole yhtä suuri. Yksinkertaistettu asiakkaan tuntemismenettely sallitaan esimerkiksi tilanteissa, joissa asiakkaaseen, tuotteeseen, palveluun tai liiketoimeen katsotaan



liittyvän alhainen terrorismin ja rahanpesun rahoittamisen riski ja asiakkaan tai edunsaajan henkilöllisyyttä koskevat tiedot ovat yleisesti saatavilla, tai riittävä tarkastus voidaan toteuttaa muiden järjestelmien puitteissa. Tällöin ilmoitusvelvollisen ei tarvitse noudattaa kaikkia niitä laissa säädettyjä menettelyjä, jotka koskevat asiakkaan tunnistamista ja henkilöllisyyden todentamista, tosiasiallisen edunsaajan tunnistamista, selonottovelvollisuutta sekä tuntemistietojen säilyttämistä.

Yksinkertaistetussakin asiakkaan tuntemisessa ilmoitusvelvollisen tulee aina tietää kenen kanssa asioi, eli asiakkaan tuntemisvelvoitetta (henkilöllisyyden todentaminen, asiakkaan toiminnan ja taustojen selvittäminen riittävässä laajuudessa) on noudatettava. Asiakassuhdetta tulee myös seurata, jotta mahdolliset poikkeukselliset tai epätavanomaiset liiketoimet havaitaan ajoissa. Yksinkertaistetun tuntemismenettelyn käyttäminen edellyttää, että asiakkaasta hankitaan riittävästi tietoa esimerkiksi siltä osin, onko yhteisöasiakkaalla toimilupa ja onko se viranomaisvalvonnassa.

Rahanpesulaissa on lisäksi erikseen mainittu tiettyjä tilanteita, joissa yksinkertaistettua tuntemismenettelyä voidaan käyttää. Lain 13 ja 14 §:t luettelevat ne asiakastahot, joiden suhteen on sallittua käyttää yksinkertaistettua menettelyä.

Rahanpesulain sanamuodon mukaista asiakkaan tuntemista edellytetään vasta siinä vaiheessa, kun tarjous on hyväksytty, eli periaatteessa vasta kun tarjoaja muuttuu tosiasiallisesti välittäjän näkökulmasta asiakkaaksi. Toisaalta taas hyvä välitystapa edellyttää, että välitysliike todentaa myös tarjousten tekijöiden henkilöllisyyden, ellei se yksittäistapauksessa ole kohtuuttoman hankalaa.

Tehostettu asiakkaan tunteminen

Tietyissä tapauksissa rahanpesulaki edellyttää erityisen perusteellisia menettelyjä asiakkaan tunnistamiseksi ja henkilöllisyyden todentamiseksi. Tehostettua asiakkaan tuntemista tulee noudattaa, kun:

- palveluun tai liiketoimeen liittyy tavanomaista suurempi rahanpesun tai terrorismin rahoittamisen riski tai
- asiakkaalla tai liiketoimella on liittymäkohta valtioon, jonka rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämis- ja selvittelyjärjestelmä ei täytä kansainvälisiä velvoitteita (ajantasainen lista valtioista on verkko-osoitteessa <https://www.avi.fi/web/avi/tiedotteet-ja-ohjeet>)
- asiakkaana on poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö (ns. PEP, Politically Exposed Person)
- asiakas käyttää etätunnistautumista

Tehostetulla tuntemisvelvollisuudella tarkoitetaan sitä, että rahanpesun tai terrorismin rahoituksen riskin ollessa tavanomaista suurempi, tulee ilmoitusvelvollisen kiinnittää asiakkaaseen ja tämän liiketoimintaan erityistä huomiota. Ilmoitusvelvollisen tulee varmistua siitä, ettei asiakassuhteeseen sisälly rahanpesua tai terrorismin rahoitusta. Tehostetut tunnistamistoimet voivat käytännössä toteutua esimerkiksi niin, että asiakkaan henkilöllisyyden todentamiseen kiinnitetään erityistä huomiota, liiketoimien taustaa ja tarkoitusta selvitetään laajemmin, tai asiakassuhdetta seurataan tehostetusti.



Lisäksi välitystoiminnassakin suositellaan selvittävän asiakkaalta suoraan kysymällä onko hän poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö eli ns. PEP. Poliittisesti vaikutusvaltaisella henkilöllä tarkoitetaan rahanpesulaissa sellaista henkilöä, joka on tai on ollut (tai jonka perheenjäsen tai läheinen yhtiökumppani on tai on ollut) jossain toisessa valtiossa valtionpäämiehenä, hallituksen päämiehenä, ministerinä, vara- tai apulaisministerinä, parlamentin jäsenenä; korkeimman oikeuden, perustuslakituomioistuimen tai muun sellaisen vastaavan oikeuselimen jäsenenä, jonka päätöksiin ei voida poikkeustapauksia lukuun ottamatta hakea muutosta; tilintarkastustuomioistuimen ja valtiontalouden tarkastusvirastoa vastaavan valtion varainhoitoa tarkastavan ylimmän päättävän elimen jäsenenä, keskuspankin johtokunnan jäsenenä, suurlähettiläänä tai asianshoitajana, puolustusvoimissa vähintään kenraalikuntaan kuuluvana upseerina tai valtion kokonaan omistaman yrityksen hallinto-, johto- ja valvontaelimen jäsenenä.

Asiakkaan tunnistaminen

Asiakas pitää aina tunnistaa ja tunnistamisvelvoite tulee täyttää jokaisen toimeksiantajan osalta erikseen. Tunnistaminen tapahtuu tiedustelemalla asiakkaan henkilöllisyyttä. Henkilöllisyys on todennettava asiakkaan esittämästä, riippumattomasta lähteestä peräisin olevasta asiakirjasta. Tunnistaminen voidaan tehdä seuraavista asiakirjoista silloin, kun kyse on luonnollisesta henkilöstä:

- Suomalaisen viranomaisen myöntämä
 - ajokortti
 - poliisiviranomaisen antama henkilökortti
 - passi
 - muukalaispassi tai pakolaisen matkustusasiakirja, tai
 - kuvallinen KELA-kortti
- Jos suomalaisen viranomaisen myöntämää asiakirjaa ei ole, todentamiseen käy
 - kansallinen ulkomaan passi, tai
 - muu matkustusasiakirjana hyväksyttävä henkilöllisyystodistus

Oikeushenkilön ollessa kyseessä todentamisasiakirjana voidaan käyttää kaupparekisterinotetta tai muuta vastaavaa otetta julkisesta rekisteristä. Lisäksi oikeushenkilön puolesta toimiva luonnollinen henkilö on tunnistettava ja tämän henkilöllisyys todennettava, sekä varmistettava, että tällä on oikeus edustaa oikeushenkilöä.

Etätunnistaminen

Etätunnistamisella tarkoitetaan kaikkia sellaisia tilanteista, joissa asiakas ei ole henkilökohtaisesti läsnä tunnistamistilanteessa ja henkilöllisyyttä tarkistettaessa. Mikäli käytetään etätunnistamista, tulee asiakkaan tuntemisen osalta käyttää tehostettuja toimenpiteitä, eli esimerkiksi kiinnittää asiakkaan henkilöllisyyden todentamiseen erityistä huomiota sekä selvittää liiketoimen taustaa ja tarkoitusta tavallista laajemmin. Rahanpesulaki edellyttää, että etätunnistamista käytettäessä ilmoitusvelvollisen tulee rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskin vähentämiseksi:



- todentaa asiakkaan henkilöllisyys hankkimalla lisäasiakirjoja tai -tietoja luotettavasta lähteestä;
- varmistaa, että liiketoimeen liittyvä suoritus tulee luottolaitoksen tililtä tai se maksetaan tilille, joka on aiemmin avattu asiakkaan nimiin; tai
- todentaa asiakkaan henkilöllisyys vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista annetussa laissa (617/2009) tarkoitetulla tunnistusvälineellä tai laatuvarmenteella taikka muun sähköisen tunnistamistekniikan avulla, joka on tietoturvallinen ja todisteellinen.

Etätunnistaminenkin voidaan pääsääntöisesti suorittaa riittävän luotettavalla tavalla, mutta sen käyttö yleensä merkitsee sitä, että muut asiakkaan tuntemiseen liittyvät vaatimukset eivät tule riittävällä tavalla huomioiduksi. Tämän vuoksi suositellaan, että etätunnistamista käytettäisiin vain poikkeustilanteissa.

Säilytettävät tiedot

Kun noudatetaan rahanpesulain mukaista, perusmuotoista asiakkaan tuntemismenettelyä, asiakkaista on selvitettävät ja säilytettävät seuraavat tiedot:

Luonnollinen henkilö

- asiakkaan täydellinen nimi, syntymäaika ja henkilötunnus
 - mikäli asiakkaalla ei ole suomalaista henkilötunnusta, on todentamistietoihin liitettävä matkustusasiakirjan tiedot
- edustajana toimivan henkilön nimi, syntymäaika ja henkilötunnus
- tunnustusasiakirjan tiedot (nimi, numero, myöntäjä) tai kopio asiakirjasta
- jos asiakas on etätunnistettu, tiedot todentamisessa käytetystä menettelystä
- asiakkaan tuntemiseksi hankitut tiedot (esim. tiedot liiketoiminnasta, taloudellisesta asemasta, perusteet palvelun käytölle ja tiedot varojen alkuperästä)

Oikeushenkilöstä

- yhteisön täydellinen nimi, rekisterinumero, rekisteröimispäivä ja rekisteriviranomainen
- toimiala ja kotipaikka
- yhteisön päättävän toimielimen jäsenten nimet, syntymäajat ja kansalaisuudet
- oikeushenkilön puolesta toimivan luonnollisen henkilö ja tämän henkilöllisyyden todentamistiedot
- tosiasiallisen edunsaajan nimi, syntymäaika ja henkilötunnus
- asiakkaan tuntemiseksi hankitut tiedot (esim. tiedot liiketoiminnasta, taloudellisesta asemasta, perusteet palvelun käytölle ja tiedot varojen alkuperästä)



Henkilöllisyyden todentamistiedot on säilytettävä vähintään viiden vuoden ajan vakituisen asiakassuhteen päättymisestä ja yli 15 000 euroa käsittäneen liiketoimen suorittamisesta. Tietojen säilytys on järjestettävä niin, että ilmoitusvelvollinen voi jälkepäin osoittaa viranomaisille, miten se on tunnistanut ja todentanut asiakkaan henkilöllisyyden sekä kuka toimenpiteet on suorittanut. Tämän lisäksi on pystyttävä osoittamaan rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskiarvion kannalta riittävien ja olennaisten tietojen hankkiminen.

Selonottovelvollisuus

Yleisen selonottovelvollisuuden nojalla ilmoitusvelvollisen tulisi perehtyä omaan liiketoimintaansa kuuluvien tuotteiden ja palveluiden käyttöön arvioiden, millaisia rahanpesun tai terrorismin rahoitukseen riskejä niihin liittyy. Ilmoitusvelvollisella on oltava selkeä käsitys asiakkaansa toiminnasta, liiketoiminnan laadusta ja laajuudesta sekä siitä, mitkä ovat asiakkaan perusteet ilmoitusvelvollisen tarjoaman palvelun tai tuotteen käyttämiselle. Selonottovelvollisuutta noudatettaessa tulee käyttää riskiperusteista arviointia.

Selonottovelvollisuuden noudattamiseksi ilmoitusvelvollisella on oltava käytössään sellaiset menetelmät asiakkaan toiminnan seuraamiseksi, että mahdollinen poikkeava toiminta voidaan havaita. Seuranta on suhteutettava asiakkaan toiminnan laatuun ja laajuuteen sekä siihen liittyviin riskeihin. Isompien ilmoitusvelvollisten osalta jatkuva seuranta vaatii käytännössä tietojärjestelmäpohjaisen seurannan.

Eriyinen selonottovelvollisuus eli huolellisuusvelvollisuus liittyy niihin asiakkaan liiketoimiin, jotka syystä tai toisesta ovat epätavallisia tai poikkeuksellisia. Eriyistä huomiota on syytä kiinnittää liiketoimiin,

- a) jotka rakenteeltaan tai suuruudeltaan poikkeavat tavanomaisesta
- b) jotka ilmoitusvelvollisen koon tai toimipaikan osalta poikkeavat tavanomaisesta
- c) joilla ei ole ilmeistä taloudellista tarkoitusta, tai
- d) jotka eivät sovi yhteen sen kokemuksen tai tietojen kanssa, jotka ilmoitusvelvollisella on asiakkaasta

Mainituissa tai niiden kaltaisissa epätavallisissa tilanteissa ilmoitusvelvollisen on pyydettävä asiakkaalta selvitystä omaisuuden alkuperästä ja käyttötarkoituksesta. Lisäksi ilmoitusvelvollinen voi itsenäisesti hankkia asiaan liittyviä selvityksiä esimerkiksi viranomaisrekistereistä, kuten verovelkarekisteristä. Saamansa selvityksen perusteella ilmoitusvelvollisen on arvioitava, vaikuttaako liiketoimi edelleen epäilyttävältä. Liiketoimen epätavallisuus on kuitenkin aina ratkaistava tapauskohtaisesti.

Esimerkkinä epätavanomaisesta liiketoimesta välitystoiminnassa on tilanne, jossa välitysliike saa myyntitoimeksiannon omakotitalosta tontteineen. Välitysliike arvioi kohteen käyväksi arvoksi 250.000 euroa, mutta toimeksiantaja vaatii, että kohteen myyntihinta on 300.000 euroa. Ennen kuin kohde ehtii markkinoitiin ostajaehdokas ottaa yhteyttä välittäjään ja tarjoutuu ostamaan kohteen pyyntihintaan, edes näkemättä kohdetta. Ostajaehdokas haluaa maksaa koko kauppahinnan kaupantekotilaisuudessa, eikä kertomansa mukaan tarvitse



yhtään lainaa kauppasumman suorittamiseen. Lisäksi ostaja kertoo että kauppasumman maksaa jokin yhtiö hänen puolestaan. Kyseisessä tapauksessa välityslikkeeseen on syytä selvittää asiaa mahdollisimman kattavasti, ja todennäköisesti tehdä aikanaan ilmoitus rahanpesuepäilystä Rahanpesun selvittelykeskukselle.

Muita esimerkkejä epätavallisista tai poikkeuksellisista seikoista kiinteistön ja vuokrahuoneiston välityksessä ovat mm. huomattavan yli- tai alihintainen kauppa, ostajan vähäinen kiinnostus lisätietojen saamiseen kaupan kohteesta tai sen näkemiseen ennen kaupantekoa, ja ostajan pyrkimys suorittaa kauppasumma suurelta osin tai jopa kokonaan käteisellä tai muualla kuin Suomessa toimivan luottolaitoksen tililtä. Myös kaupanteon kiirehtiminen tai ostetun kohteen myyminen melkein välittömästi sen hankkimisen jälkeen ovat pääsääntöisesti epätavanomaisia ilmiöitä välitystoiminnassa.

Liiketoimen keskeyttäminen ja asiakasvaratililit

Mikäli liiketoimi on tavanomaisesta poikkeava ja/tai epäilyttävä, ilmoitusvelvollisella on kolme toimintavaihtoehtoa:

- 1) keskeyttää liiketoimi lisäselvityksiä varten (erityinen selonotto-velvollisuus)
- 2) kieltäytyä liiketoimesta
- 3) suorittaa liiketoimi, jos sitä ei voida jättää toteuttamatta tai jos keskeytys tai kieltäytyminen todennäköisesti vaikeuttaisi liiketoimen tosiasiallisen edunsaajan selville saamista

Toimintavaihtoehtojen valinnassa on huomioitava se, että ilmoitusvelvollisen tulisi mahdollisuuksien mukaan varmistua siitä, ettei liiketoimeen sisältyvää omaisuutta päästä siirtämään viranomaisten ulottumattomiin.

Eriyksen hyvin harkittua toimintavaihtoehtojen valintaa on syytä noudattaa silloin, kun tilanteeseen liittyy asiakasvaratilillä olevia mahdollisesti rikoksella hankittuja varoja. Asiakasvaratilin osalta on olemassa suuri riski sen hyödyntämisestä rahanpesun välineenä. Tyypillisenä esimerkkinä on tilanne, jossa asiakasvaratilille on tallennettu ns. käsiraha, eli tietty prosenttiosuus täydestä kauppasummasta. Yllättäen asiakas ilmoittaa, että asiakasvaratilillä olevat varat pitää siirtää jollekin kolmannelle osapuolelle, eikä aiottu liiketoimi (jota varten asiakasvaratili alun perin on perustettu) toteudukaan. Kyseisessä tilanteessa on olemassa erittäin suuri riski sille, että asiakasvaratilillä olleiden varojen alkuperää yritetään peitellä ja häivyttää, eli kyseessä saattaa olla rahanpesu.

Riski siitä, että varat siirtyisivät viranomaisten ulottumattomiin ja toisaalta asiakasvaratilien houkuttelevuus rahanpesun näkökulmasta on syytä huomioida riittävällä vakavuudella aina, kun asiakasvaratille tai -tileiltä siirretään varoja, joiden alkuperää ja/tai kohdetta ei ole erityisellä huolellisuudella selvitetty. Tästä syystä käytännössä turvallisin vaihtoehto asian selvittämisen kannalta voi useimmiten olla liiketoimen suorittaminen loppuun saakka.

Ilmoitusvelvollisuus

Epäilyttävästä liiketoimesta tai terrorismin rahoittamisen epäilystä on tehtävä viipymättä ilmoitus Rahanpesun selvittelykeskukselle. Ilmoitus on tehtävä aina,



mikäli liiketoimi on edelleen epäilyttävä erityisen selonottovelvollisuuden nojalla hankitusta lisäselvityksestä huolimatta. Ilmoitusvelvollisuuden kannalta ei ole väliä sillä, onko liiketoimi keskeytetty tai suoritettu, vai onko siitä kokonaan kieltäydytty.

Yhteyshenkilö

Jokaisella ilmoitusvelvollisella on oltava yhteyshenkilö, joka vastaa rahanpesun ja terrorismin rahoituksen torjunnasta. Tämä henkilö on yleensä se, jonka vastuulla on ilmoitusten tekeminen epäilyttävistä liiketoimista. Ilmoituksen tekemisestä päättäminen ei ole yksittäisen työntekijän esimiehen ohjauksessa, vaan tarvittaessa työntekijän on epäilyn synnyttyä tehtävä ilmoitus myös niissä tilanteissa, joissa työnantaja on sen kieltänyt. Vastuu ilmoituksen tekemisestä tai tekemättä jättämisestä on sillä, joka havaitsee epäilyttävän liiketoimen tai mahdollista terrorismin rahoittamista.

Tehostettu ilmoitusvelvollisuus

Tehostettu ilmoitusvelvollisuus koskee tilanteita, joissa asiakkaalla on liittymäkohta valtioon, jonka rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämis- ja selvittelyjärjestelmä ei täytä kansainvälisiä velvoitteita. Tällöin ilmoitus epäilyttävästä liiketoimesta on tehtävä aina, jos

- 1) asiakas ei anna selonottovelvollisuuden täyttämiseksi pyydettyä selvitystä;
- 2) annettu selvitys on ilmoitusvelvollisen arvion mukaan epäluotettava;
- 3) jos liiketoimen peruste ja varojen alkuperä ei ilmoitusvelvollisen hankkimien selvitysten perusteella riittävästi selviä;
- 4) oikeushenkilöä ei pystytä tunnistamaan; tai
- 5) tosiasiallisia edunsaajia tai henkilöä, jonka puolesta asiakas toimii, ei pystytä tunnistamaan tai luotettavasti selvittämään.

Ilmoitus epäilyttävästä liiketoimesta

Ilmoitusta tehtäessä tulisi ilmoittaa seuraavat tiedot:

- 1) ilmoittaja
- 2) liiketoimeen osalliset luonnolliset henkilöt
 - nimi
 - suomalainen henkilötunnus, jos henkilöllä tämä on
 - ulkomaalaisen henkilön kansalaisuus, mikäli hänellä ei ole suomalaista henkilötunnusta, sekä passin tai muun matkustusasiakirjan numero tai muu tunnistetieto (myös kopio passista tai matkustusasiakirjasta)
- 3) liiketoimeen osalliset oikeushenkilöt
 - oikeushenkilön täydellinen nimi
 - mahdollinen rekisterinumero, rekisteröimispäivä ja rekisteriviranomainen



- oikeushenkilön hallituksen tai vastaavan päättävän elimen jäsenet
 - oikeushenkilön puolesta tai asiamiehenä toimivat
- 4) liiketoimen laatu (esim. kiinteistönkauppa)
 - 5) liiketoimeen sisältyvien varojen tai muun omaisuuden määrä ja valuutta
 - 6) varojen tai muun omaisuuden alkuperä tai kohde
 - 7) syy, joka teki liiketoimesta epäilyttävän
 - 8) onko liiketoimi suoritettu, keskeytetty vai onko siitä kieltäytytty
 - 9) liittyykö ilmoitus epäilyyn varojen alkuperästä vai terrorismin rahoitukseen
 - 10) ilmoittajan omat havainnot tapahtuneesta ja taustoista.

Ilmoituksen tekotavat:

- a. Sähköinen ilmoitus organisaatioille tarkoitetun ilmoitussovelluksen kautta osoitteessa <https://ilmoitus.rahanpesu.fi/>
- b. Lähettämällä edellä mainitut tiedot sähköpostilla osoitteeseen rahanpesuilmoitukset@poliisi.fi
- c. Lähettämällä edellä mainitut tiedot kirjeitse tai faksilla osoitteeseen:

Keskusrikospoliisi
Rahanpesun selvittelykeskus
Jokiniemenkuja 4, PL 285
01301 Vantaa
fax. 071 878 6811

Selonottovelvollisuuden nojalla ja ilmoitusvelvollisuuden suorittamiseksi hankitut välttämättömät tiedot on säilytettävä viiden vuoden ajan. Tiedot on pidettävä erillään asiakasrekisteristä. Tiedot on poistettava viiden vuoden kuluttua ilmoituksen tekemisestä, jollei tietojen edelleen säilyttäminen ole tarpeen rikostutinnan, vireillä olevan oikeudenkäynnin taikka ilmoitusvelvollisen tai sen palveluksessa olevan oikeuksien turvaamiseksi. Tietojen edelleen säilyttämisen tarpeellisuus on tutkittava viimeistään kolmen vuoden kuluttua edellisestä tietojen säilyttämisen tarpeellisuuden tarkistamisesta. Tarkistamisesta on tehtävä merkintä.

Epäilyttävistä liiketoimista tehtävien ilmoitusten määrä

Toimialana kiinteistön- ja vuokrahuoneistonvälitys tekee huomattavan vähän ilmoituksia havaitsemistaan epäilyttävistä liiketoimista Rahanpesun selvittelykeskukselle (vuonna 2013 2kpl, vuonna 2014 10kpl, Rahanpesun selvittelykeskuksen vuosikertomus 2014). Ilmoitus epäilyttävästä liiketoimista ei ole rikosilmoitus. Sen sijaan ilmoituksen tekemättä jättäminen voi johtaa rikosoikeudellisiin seuraamuksiin, mikäli kyseessä on selkeä ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönti. Ilmoituksen tekemistä ei saa paljastaa asiakkaalle, eikä ilmoitus merkitse asiakassuhteen päättymistä. Rahanpesun selvittelykeskus tutkii asian ilmoittamatta siitä selvityksen kohteelle. Ilmoituksen tietoja saa käyttää vain rahanpesun estämiseen ja selvittämiseen.

Salassapitovelvollisuus

Ilmoitusvelvollinen ei saa paljastaa ilmoituksen tekoa sille, johon epäily rahanpesusta tai terrorismin rahoituksesta kohdistuu, eikä muulle henkilölle. Salassapitovelvollisuus koskee myös ilmoitusvelvollisen palveluksessa olevia sekä niitä, jotka ovat saaneet salassa pidettäviä tietoja poikkeussäännöksen nojalla. Salassapitovelvollisuuden rikkomisesta on säädetty sakkorangaistus. Tietoja, joita mainittu salassapitovelvollisuus koskee, saa käyttää vain rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämiseen ja selvittämiseen. Ilmoitusvelvollisuuden täyttämiseksi hankitut tiedot on säilytettävä erillään asiakastiedoista, kuten edellä ilmoitusvelvollisuutta käsiteltäessä on todettu.

Työntekijöiden koulutus ja suojeleminen

Ilmoitusvelvollisen on huolehdittava, että sen työntekijät saavat asianmukaisen koulutuksen rahanpesulain ja sen nojalla annettujen säännösten noudattamisen varmistamiseksi. Koulutuksen tulee olla riittävän säännöllistä osaamistason ylläpitämiseksi. Lisäksi ilmoitusvelvollisella tulee olla omaan toimintaansa soveltuvia toimintaohjeita asiakkaiden tuntemista koskevista menettelyistä sekä rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämiseen liittyvästä selonotto- ja ilmoitusvelvollisuuden noudattamisesta.

Työnantajan on toteutettava asianmukaiset ja riittävät toimenpiteet rahanpesuilmoituksia tekevien työntekijöiden suojelemiseksi varmistamalla muun muassa, ettei heidän henkilöllisyytensä paljastu ulkopuolisille.

Kiinteistön- ja vuokrahuoneistonvälityслиikkeen on kuitenkin syytä kouluttaa kaikki työntekijänsä tunnistamaan epäilyttäviä ja epätavanomaisia liiketoimia. Koulutus ja tietoisuus ovat tärkeitä, sillä rahanpesija voi pyrkiä hyödyntämään juuri niitä työntekijöitä, joiden kokemus ja/tai koulutus eivät auta heitä välittömästi tunnistamaan epätavanomaista toimintaa. Näin ollen riskiryhmään kuuluvat alalle juuri tulleet työntekijät, mutta toisaalta myös pitkään alalla jo toimineet työntekijät, jotka eivät ole saaneet riittävää koulutusta aiheeseen liittyen.

Lisätietoja rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä

Keskusrikospoliisin yhteydessä toimiva Rahanpesun selvittelykeskus neuvoo tarvittaessa rahanpesuilmoituksen tekemisessä.

Rahanpesun selvittelykeskuksen ohje Rahanpesun torjunnan parhaat käytänteet: https://www.poliisi.fi/keskusrikospoliisi/rahanpesun_torjunta/julkaisut

Etelä-Suomen aluehallintovirasto julkaisee verkkosivuillaan kansainvälisen rahanpesun ja terrorismin rahoituksen vastaisen toimintaryhmän (FATF, Financial Action Task Force) tiedotteita, osoitteessa: <https://www.avi.fi/web/avi/tiedotteet-ja-ohjeet>