

## Miksi välitysliike kysyy asiakkaan henkilötietoja?

### Asiakkaan tunteminen – miksi välitysliike kysyy?

Kiinteistönvälitysliikkeet ovat rahanpesulain tarkoittamia toimijoita aivan kuten esimerkiksi pankit. Sen vuoksi välitysliikkeet ovat velvollisia selvittämään lain edellyttämiä asioita asiakkailtaan. Välitysliikkeen asiakkaita ovat sekä toimeksiantaja (yleensä myyjä tai vuokranantaja) että toimeksiantajan vastapuoli (yleensä ostaja tai vuokralainen).

Mikäli välitysliike laiminlyö lain mukaiset velvoitteensa, voi tästä seurata rikosoikeudellinen vastuu. Kaikkia asiakkaan välitysliikkeelle antamia tietoja ja asiakirjoja käsitellään luottamuksellisesti.

### Miksi välitysliike tarkistaa henkilöllisyyden?

Suomen lainsäädännön mukaan välitysliikkeen tulee tuntea asiakkaansa. Osana tuntemista on asiakkaan luotettava tunnistaminen henkilöllisyystodistuksesta. Välitysliike hyväksyy henkilöllisyyden todentamiseksi seuraavat suomalaisen viranomaisen myöntämät, voimassa olevat henkilöllisyystodistukset:

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

Ulkomaisista asiakirjoista henkilöllisyyden todentamiseksi hyväksytään voimassa oleva passi tai matkustusasiakirjaksi hyväksyttävä henkilökortti. Asiakas tulee olla tunnistettavissa henkilöllisyystodistuksen kuvasta ja kuvattomat asiakirjat eivät kelpaa henkilöllisyyden todentamiseen. Ulkomaisista ajokorttia ei hyväksytä henkilöllisyystodistuksena.

Välitysliikkeen tulee kerätä henkilöllisyystodistuksesta tiettyjä tietoja. Tämä tapahtuu useimmiten kopioimalla henkilöllisyystodistus. Poliittisesti vaikutusvaltaiset henkilöt (PEP) Suomen lainsäädäntö edellyttää, että asiakkaan

tuntemiseksi välitysliikkeen tulee myös tietää, onko asiakas poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö tai tällaisen henkilön perheenjäsen tai yhtiökumppani.

### **Yritysassiakkaat**

Välitysliikkeen tulee tunnistaa yritysasiakkaansa luotettavasta riippumattomasta lähteestä peräisin olevista asiakirjoista, esim. kaupparekisteriotteesta. Lisäksi välitysliikkeen tulee saada tietoja yrityksen toimialasta ja rakenteesta sekä omistajista. Näiden tietojen tueksi välitysliikkeellä on oikeus pyytää yritysasiakkaalta tilinpäätöstietoja, yhtiöjärjestys sekä muita tarpeelliseksi katsomiaan dokumentteja.

Ulkomaisen yrityksen osalta tunnistamisasiakirjoina voidaan vaatia rekisteriote ko. maan yritysrekisteristä, yhtiöjärjestys sekä tilinpäätös. Vaadittavat asiakirjat saattavat vaihdella tapauskohtaisesti riippuen mm. yrityksen rakenteesta ja kotimaasta. Myös yrityksen edustajat on tunnistettava ja heidän henkilöllisyytensä on todennettava. Välitysliikkeen tulee myös tunnistaa yrityksen tosiasialliset edunsaajat sekä tarvittaessa todentaa heidän henkilöllisyytensä. Tosiallisia edunsaajia ovat useimmiten yrityksen omistajat.

### **Valtuutustilanteet**

Silloin kun asiakkaalla on asiamies, pitää välitysliikkeen tuntea sekä asiamies että valtuuttaja.

### **Selvitys varojen alkuperästä**

Jos kauppa poikkeaa tavanomaisesta, välitysliike on velvollinen tiedustelemaan kaupan tarkoitusta ja varojen alkuperää asiakkaalta. Välitysliikkeen saattaa olla tarpeellista saada myös nähtäväkseen asiaan liittyviä sopimuksia tai muuta dokumentaatiota, joiden avulla varojen alkuperä tai vastaavasti käyttötarkoitus voidaan varmentaa.

## Sopimuksesta kieltäytyminen

Välitysliikkeen tulee pyytää riittävästi tietoja voidakseen varmentua asiakkaan henkilöllisyydestä ja oikeustoimen luonteesta. Tarvittavien tietojen laajuus, esimerkiksi pyydettävät selvitykset ja dokumentit, on suomalaisen lainsäädännön mukaisesti välitysliikkeen harkinnassa. Jos välitysliike ei saa kaikkia tarvittavia tietoja toimeksiannon solmimisen tai esim. kaupan suorittamisen tueksi, tulee sen kieltäytyä asiakassuhteesta tai kaupasta.

Lisätietoja asiakkaan tuntemisesta välitysliikkeissä on saatavilla osoitteista: [www.avi.fi](http://www.avi.fi), [www.kvkl.fi](http://www.kvkl.fi), [www.rahanpesu.fi](http://www.rahanpesu.fi).

### Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto

Pasilankatu 2  
00240 HELSINKI  
[toimisto@kvkl.fi](mailto:toimisto@kvkl.fi)