

VÄLITYSTOIMINTA ETÄNÄ

ETÄTUNNISTAMINEN

Rahanpesulaki asettaa välitysliikkeelle velvollisuuden tuntea asiakkaansa eli **tunnistaa asiakas ja todentaa tämän henkilöllisyyden**, selvittää tosiasiallinen edunsaaja sekä seurata asiakassuhdetta. Nämä velvollisuudet koskevat samalla tavalla myös tilanteita, joissa asiakassuhde perustetaan etänä. Välitysliikkeen on tunnettava toimeksiantaja toimeksiantosopimusta tehtäessä.

Etätunnistamisella tarkoitetaan kaikkia sellaisia tilanteita, joissa asiakas ei ole henkilökohtaisesti läsnä tunnistamistilanteessa ja henkilöllisyyttä tarkistettaessa, kuten silloin, kun asiakas käyttää valtuutettua tai **asiakassuhde perustetaan muuten etänä**.

Mikäli kyse on valtuutustilanteesta, myös valtuutettu tulee tunnistaa ja hänen henkilöllisyytensä todentaa.

Jos asiakassuhde perustetaan etätunnistamisen avulla, asiakkaan tuntemisen osalta tulee käyttää tehostettuja toimenpiteitä. Tehostetusta asiakkaan tunnistamisesta lisää: [KVKL:n laki- ja lausuntovaliokunnan laatimassa Kiinteistönvälitysalan yleisohjeessa rahanpesun ja terrorismin estämiseksi ja pakotteiden noudattamiseksi \(kohta 3.6\).](#)

Etätunnistamistilanteissa välitysliikkeen tulee suorittaa jokin seuraavasta kolmesta 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. Lisäksi asiakkaalta tulee **pyytää kopiota henkilöllisyyden todentamisasiakirjasta** 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. Tässä tapauksessa kopiota todentamisasiakirjasta ei tarvita.

Hyväksyttäviä henkilöllisyyden todentamisasiakirjoja luonnollisen henkilön osalta ovat muun muassa:

- ajokortti sen muodosta riippumatta
- poliisiviranomaisen antama henkilökortti (myös ulkomaalaiselle myönnetty henkilökortti)
- passi

- kuvallinen KELA-kortti
- muukalaispassi tai pakolaisen matkustusasiakirja

Yllä mainitun kolmen vaihtoehtoisen toimenpiteen lisäksi:

- jos asiakas on etätunnistettu, välitysliikkeen on selvitettävä ja säilytettävä tiedot todentamisesta käytetystä menettelystä tai lähteestä.
- etätunnistamiseen soveltuvat luonnollisesti vaatimukset PEP-tiedon ja tosiasiallisen edunsaajan selvittämisestä.

Ostotarjouksen tekijän etätunnistaminen

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

Tarjouksen tekijä on kuitenkin tunnistettava, jos hän maksaa käsirahan, vaikka tarjousta ei hyväksyttäisi.

Mikäli tarjouksen tekijä ei ole henkilökohtaisesti läsnä häntä tunnistettaessa ja hänen henkilöllisyyttään todennettaessa, on välitysliikkeen noudatettava etätunnistamiseen liittyvää tehostettua tuntemisvelvollisuutta vastaavasti kuin edellä on selostettu toimeksiantajan osalta. Välitysliikkeen tulee näin ollen suorittaa jokin edellä mainituista kolmesta toimenpiteestä.

TOIMEKSIANNON SUORITTAMISESTA ”ETÄNÄ”

Katselmus

Välitysliikkeen on aina tutustuttava myytävään kohteeseen eli suoritettava katselmus.

Katselmus tulee suorittaa paikan päällä siitä huolimatta, että toimeksiantosopimus on tehty ja asiakassuhde perustettu etänä. Katselmus tulee suorittaa ennen markkinoinnin aloittamista. Katselmus kuuluu välittäjän selonottovelvollisuuden piiriin.

Kaupat ainoastaan videoesittelyn perusteella

Ostajan tulisi ehdottomasti aina tutustua kohteeseen paikan päällä ennen sitovan tarjouksen jättämistä. Sitovan ostotarjouksen antaminen ja kaupasta päättäminen pelkästään videoesittelyn perusteella ei ole missään tapauksessa suositeltavaa. Mikäli ostaja kuitenkin ehdottomasti haluaa antaa sitovan tarjouksen ja päättää kaupasta pelkästään videoesittelyn perusteella, tulee välittäjän kertoa sekä ostajalle että myyjälle menettelyyn liittyvistä merkittävistä riskeistä.

Välittäjä ja valtuutettuna toimiminen

Välittäjä voi kaupantekotilaisuudessa toimia jommankumman kaupan osapuolen valtuuttamana vain poikkeuksellisesti. Näin voidaan toimia vain, mikäli ei ole mahdollista saada kehtään ulkopuolista valtuutetuksi. Välittäjä ei missään tilanteessa voi toimia kummankin kaupan osapuolen valtuuttamana samanaikaisesti.

Mikäli kysymys on uudiskohteesta, välittäjä voi kuitenkin rakennusliikkeen valtuuttamana allekirjoittaa RS-kohteen kauppakirjan rakennusliikkeen puolesta.

SÄHKÖISET ALLEKIRJOITUKSET

Sähköinen valtakirja ja kiinteistökauppa

Maanmittauslaitos edellyttää kiinteistökauppojen osalta, että mikäli kiinteistön kauppa tehdään perinteisesti paperilla ja kaupanvahvistajan vahvistamana, on myös mahdollisen valtakirjan oltava perinteisessä muodossa (paperinen).

Kuitenkin, jos kiinteistön kauppa tehdään Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä Kiinteistönvaihdannan palvelussa (jälj. KVP), voidaan kaupassa käyttää KVP:ssä olevaa sähköistä valtuutusta. KVP:n sähköistä valtakirjaa ei kuitenkaan voida käyttää muussa kuin KVP:n kautta tehdyissä kaupoissa.

Maanmittauslaitos ei toistaiseksi hyväksy muiden sähköisten allekirjoituspalveluiden kautta allekirjoitettuja sähköisiä valtakirjoja kiinteistökauppojen yhteydessä.

Huoneistotietojärjestelmä ja sähköiset allekirjoitukset

Omistuksen kirjaaminen perustuu tällä hetkellä kaikkien saantolajien osalta saantokirjan selvitykseen (kunnes sähköinen suostumus on käytössä). Kauppojen osalta saantokirjaselvitys perustuu siis **kauppakirjajäljennökseen, jossa on myyjän puhelinnumero ja sähköpostiosoite**. Maanmittauslaitos varmistaa tällä hetkellä kauppakirjan oikeellisuuden ennen omistusoikeuden rekisteröintiä kuulemisella, ja tästä syystä myyjän yhteystietojen merkitseminen kauppakirjaan tai erilliseen asiakirjaan on tärkeää.

Kuulemisen avulla voidaan varmistaa sekä omakätisesti että sähköisesti allekirjoitetun kauppakirjan oikeellisuus, **joten kauppakirja ja valtakirjat voidaan allekirjoittaa myös sähköisten allekirjoituspalveluiden välityksellä**. Erityistä huomiota on kuitenkin kiinnitettävä siihen, mitä allekirjoituspalveluita pankit hyväksyvät. Välittäjän on syytä varmistaa etukäteen ao. pankista, hyväksyykö se käytettävän allekirjoituspalvelun.

Sen jälkeen, kun Maanmittauslaitos on saanut sähköisen suostumuksen käyttöön, ei kauppakirjoja tarvitse toimittaa Maanmittauslaitokselle kirjaamishakemuksen yhteydessä. Maanmittauslaitos hyväksyy tästä syystä sähköisten allekirjoituspalveluiden käytön asuntokaupassa jatkossakin.

Muiden saantojen kuin kaupan osalta tulee noudattaa ao. erityislainsäädäntöä. Esimerkiksi perintösaannoissa muotomääräys tulee perintökaaresta, joten toistaiseksi vain omakätisesti allekirjoitettu jakokirja voidaan hyväksyä.

Pankkien hyväksymät sähköiset allekirjoitukset

1. Pankkien hyväksymät sähköiset allekirjoitukset asuntokaupassa kauppakirjat ja mahdolliset liitteet kuten valtakirjat:

Nordea on ilmoittanut hyväksyvänsä seuraavat sähköiset allekirjoituspalvelut:

Assently (<https://assently.com/fi/e-sign/>)
Signicat (<https://www.signicat.com/fi/>)
Signom (<https://www.signom.com>)
Visma Sign (<https://vismasign.fi>)
+ DIAS sähköiseen asuntokauppaan

Muiden pankkien hyväksymiä sähköisiä allekirjoituspalveluita ei kaikin osin ole tiedossa, ja käytännöt eri pankkien välillä saattavat vaihdella. Etukäteen kannattaa tiedustella pankeista, mitkä ovat heidän hyväksymät sähköiset allekirjoituspalvelut.

2. Välitysjärjestelmien mahdollistamat allekirjoitukset:

- KIVI: oma sähköinen allekirjoitus osana e-asiointia. Perustuu OP Tunnistuksen välityspalveluun. Ei mahdollisuutta allekirjoittaa "mitä vain" dokumentteja, kuten valtakirjoja.
- PDX: Käytössä Visma Sign, mahdollisuus allekirjoittaa mikä vain PDF, esim. valtakirja.
- mikäli välitysjärjestelmä ei mahdollista sähköistä allekirjoittamista, on suositeltava käyttää esimerkiksi jotakin pankkien hyväksymistä yleisesti tarjolla olevista allekirjoituspalveluista.