



ALAKOHTAINEN LIITE YLEISOHJEESEEN – KIINTEISTÖNVÄLITYSLIIKKEET JA VUOKRAHUONEISTON VÄLITYSLIIKKEET

Tämä alakohtainen liite on tarkoitettu täydentämään aluehallintoviraston ilmoitusvelvollisille laatimaa ohjetta ESAVI/22775/2019 rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä. Alakohtaisen liitteen tarkoituksena on antaa tarkempia ohjeita ja esimerkkejä rahanpesulain soveltamistilanteissa eri toimialojen ilmoitusvelvollisille.

Tässä liitteessä käydään läpi kiinteistönvälitysliikkeiden ja vuokrahuoneiston välitysliikkeiden toimintaan liittyviä keskeisiä toimia rahanpesulain soveltamiseksi. Liitteeseen on koottu tietoa ja ohjeistusta toimialan ominaisista riskitekijöistä, asiakkaan tuntemisesta sekä asiakassuhteen seurannasta ja epäilyttävien liiketoimien havaitsemisesta.

1 Kiinteistönvälitysliikkeet ja vuokrahuoneiston välitysliikkeet ilmoitusvelvollisina

Rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä annetussa laissa (444/2017, jäljempänä *rahanpesulaki*) säädetään epäilyttäviä liiketoimia koskevasta ilmoitusvelvollisuudesta. Ilmoitusvelvollisuuden piiriin kuuluvat sellaiset elinkeinonharjoittajat, joilla on normaalin toimintansa puitteissa mahdollisuus havaita rahanpesua tai terrorismin rahoitusta tai joita voidaan arvella käytettävän hyväksi tällaisiin tarkoituksiin.

Rahanpesulain 1 luvun 2 §:n 1 momentin 18 kohdan mukaan rahanpesulakia sovelletaan kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annetussa laissa (1075/2000) tarkoitettuihin kiinteistönvälitysliikkeisiin sekä vuokrahuoneiston välitysliikkeisiin.

Rahanpesulain välitysliikkeille asettamien velvoitteiden noudattamista valvoo Etelä-Suomen aluehallintovirasto.

2 Kiinteistönvälitysliikkeisiin ja vuokrahuoneiston välitysliikkeisiin kohdistuvat rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskit

Kiinteistönvälitystä ja vuokrahuoneiston välitystä voidaan lähtökohtaisesti pitää riskialttiina toimialana rahanpesulle ja terrorismin rahoittamiselle. Liiketoimintaan, johon liittyvät arvoltaan suuret yksittäiset transaktiot, yritys- ja muut yhteisöasiakkaat tai asiakasvaratilit, kytkeytyy merkittävä rahanpesuriski. Etenkin teknologian nopea kehitys ja asioiden siirtyminen verkkoon ovat olennaisesti lisänneet myös kiinteistönvälitykseen ja vuokrahuoneiston välitykseen kohdistuvia rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskejä.

Välitysalalle kuuluu hyvin toisistaan poikkeavia toimijoita, joihin kohdistuvat rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskit voivat vaihdella suuresti. Liiketoiminnan alasta ja laajuudesta riippuu, millaiset edellytykset eri ilmoitusvelvollisilla on havaita epätavallisia liiketoimia.

Ilmoitusvelvolliset voivat monin eri tavoin vaikuttaa rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskin suuruuteen, sekä siihen, kuinka houkuttelevana niin toimiala kuin yksittäinen yritysikin nähdään rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen potentiaalisena kohteena. Tehokkaan ja asianmukaisen rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen torjumisen edellytykset pohjautuvat rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskien ymmärtämiseen ja analysoimiseen.

Seuraavassa esitetään joitakin esimerkkejä kiinteistönvälitysliikkeitä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeitä uhkaavista riski- sekä haavoittuvuustekijöistä:

- Asiakkaan antamat tiedot ovat ristiriidassa asiakastietojen, asiakkaan profiilin (sijoittaja-asiakas, omaan käyttöön asuntoa hankkiva jne.) tai käyttäytymisen kanssa
- Asiakas pyrkii käyttämään väärä tai väärennettyjä tunnistamisasiakirjoja (esimerkiksi identiteettivarkaudet)
- Asiakkaan tuntemiseksi vaadittavat asiakirjat ja selvitykset ovat puutteellisia
- Hankittava tai myytävä kohde ei vastaa asiakkaan taloudellista tilannetta
- Asiakas haluaa palauttaa varansa eri tilille kuin mistä on ne siirtänyt välitysliikkeen asiakasvaratilille
- Asiakas tekee lyhyessä ajassa useita kiinteistö- ja/tai huoneistokauppoja
- Asiakas myy juuri ostamansa kohteen pian eteenpäin, usein tappiolla
- Asiakassuhteeseen liittymättömät henkilöt tekevät transaktioita asiakkaan puolesta
- Asiakkaalla tai hänen liiketoiminnallaan on liittymäpintaa eri maantieteellisiä riskejä omaaviin valtioihin ja alueisiin
- Asiakas, hänen läheisensä tai hänen yhtiökumppaninsa on poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö

Yleisemmällä tasolla riskinä voi myös olla se, jos ilmoitusvelvollisella itsellään on liian pienet tai väärin mitoitettut henkilöstöresurssit tai jos ilmoitusvelvollinen ei ole riittävässä määrin huolehtinut työntekijöidensä koulutuksesta rahanpesulain ja sen nojalla annettujen säännösten noudattamisesta.

3 Asiakkaan tunteminen välitysliikkeen näkökulmasta

Milloin asiakas tulee tunnistaa ja tämän henkilöllisyys todentaa?

Kiinteistönvälitysliikkeiden ja vuokrahuoneiston välitysliikkeiden kohdalla tunnistamis- ja todentamistoimiin ryhdytään pääsääntöisesti asiakassuhdetta perustettaessa.

Kiinteistönvälitysliikkeet ja vuokrahuoneiston välitysliikkeet ovat toiminnassaan jatkuvasti tekemisissä varallisuuteen liittyvien kysymysten kanssa. Toiminnan luonteen ja henkilöstön ammattitaidon ansiosta toiminnassa on erityiset edellytykset tavallisesta poikkeavien ja epäilyttävien toimeksiantojen havaitsemiseen. Välitysliikkeiden toiminnassa myös asiakkaan tuntemiseen liittyvät toimet korostuvat, erityisesti etätunnistamisen yhä lisääntyessä.

Lähtökohtana välitysliikkeiden toiminnassa voidaan pitää perusmuotoista asiakkaan tuntemismenettelyä. Yksittäiseen asiakkaaseen tai toimeksiantoon voi kuitenkin liittyä seikkoja, joiden vuoksi on syytä noudattaa tehostettua asiakkaan tuntemismenettelyä. Arviointi käytettävästä menetelmästä tehdään aina ilmoitusvelvollisen oman riskiperusteisen arvion sekä rahanpesulain perusteella.

Asiakas tai tämän edustaja pitää aina tunnistaa ja tunnistamisvelvoite tulee täyttää jokaisen toimeksiantajan osalta erikseen ennen asiakassuhteen tai liiketoimen perustamista. Asiakas tai tämän edustaja on tarpeen tunnistaa myös silloin, kun epäillään, että asiakkaan henkilöllisyydestä aiemmin hankitut todentamistiedot eivät ole luotettavia tai riittäviä. Kyseessä voi tällöin olla esimerkiksi epäily identiteettivarkaudesta tai väärennetyistä matkustusasiakirjasta.

Tunnistaminen tapahtuu tiedustelemalla asiakkaan henkilöllisyyttä. Kun kyse on luonnollisesta henkilöstä, henkilöllisyys todennetaan asiakkaan esittämästä, suomalaisen viranomaisen myöntämästä asiakirjasta kuten passista, ajokortista, poliisiviranomaisen myöntämästä henkilökortista, muukalaispassista tai pakolaisen matkustusasiakirjasta tai kuvallisesta KELA-kortista. Jos suomalaisen viranomaisen myöntämää asiakirjaa ei ole, todentamiseen käy tällöin kansallinen ulkomaan passi tai muu matkustusasiakirjana hyväksyttävä henkilöllisyystodistus.

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

Mitä tietoja asiakkaasta hankintaan?

Rahanpesulaki velvoittaa ilmoitusvelvollisia hankkimaan tietoja asiakkaistaan näiden tuntemiseksi ja seuraamiseksi. Rahanpesulaissa säädetään myös ilmoitusvelvollisen selonottovelvollisuudesta epäilyttävien liiketoimien havaitsemiseksi. Tarkempi ohjeistus ilmoitusvelvollisen selonottovelvollisuudesta löytyy yleisohjeen osiosta 5.3. *Selonottovelvollisuus ja jatkuva seuranta.*

Kiinteistönvälitysliikkeiden ja vuokrahuoneiston välitysliikkeiden näkökulmasta seuraavat tiedot ovat välttämättömiä ja tarpeellisia asiakassuhdetta perustettaessa ja sitä ylläpitäessä:

- Asiakkaan nimi, osoite ja henkilötunnus (tai sen puuttuessa syntymäaika ja kansalaisuus)
- Asiakkaan mahdollisen edustajan nimi ja henkilötunnus (tai sen puuttuessa syntymäaika ja kansalaisuus)
- Tosiasiallisten edunsaajien nimi, henkilötunnus ja kansalaisuus
- Tieto asiakkaan toiminnasta ja/tai liiketoiminnan laadusta ja laajuudesta
- Tieto siitä, onko asiakas poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö, tällaisen henkilön perheenjäsen tai läheinen yhtiökumppani
- Tieto siitä, kuuluuko asiakas kansainväliselle pakotelistalle tai kansalliselle jäädytyslistalle

Tarvittaessa kiinteistön- ja vuokrahuoneiston välitysliikkeiden tulee selvittää myös:

- Asiakkaan varallisuustilanne, esimerkiksi hankkimalla yhteisöasiakkaan tilinpäätöstiedot
- Tieto varojen alkuperästä ja lähteestä

Ilmoitusvelvollinen voi tarvittaessa itsenäisesti hankkia lisätietoja asiakkaasta viranomaisrekistereistä tai pyytämällä asiakkaalta lisädokumentaatiota hänen antamien tietojen varmistamiseksi ja selvittämiseksi.

Ilmoitusvelvollisen on ilmoitettava asiakkaalleen, että asiakkaan tunnistamistietoja ja muita henkilötietoja voidaan käyttää rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämiseen, paljastamiseen ja selvittämiseen.

Yksinkertaistettu asiakkaan tuntemismenettely

Jos ilmoitusvelvollinen arvioi riskiarvionsa perusteella, että asiakassuhteeseen tai yksittäiseen liiketoimeen liittyy vähäinen rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riski, ilmoitusvelvollinen voi noudattaa yksinkertaistettua menettelyä asiakkaan tuntemiseksi. Kiinteistönvälitysliikkeisiin yksinkertaistettu asiakkaan tuntemismenettely ei pääsääntöisesti sovellu, mutta joissain tapauksissa kevennetyn tuntemismenettelyn käyttö voi olla esimerkiksi vuokrahuoneiston välitysliikkeen riskiarviossa perusteltavissa.

Yksinkertaistetussa menettelyssä ilmoitusvelvollinen voi suorittaa kevennettynä seuraavat rahanpesulain 3 luvun asettamat velvoitteet:

- asiakkaan ja tämän edustajan tunnistamisen ja henkilöllisyyden todentamisen;
- tosiasiallisen edunsaajan tunnistamisen ja todentamisen;
- asiakasta koskevien tietojen hankkimisen, jatkuvan seurannan ja selonottovelvollisuuden epäilyttävistä tapahtumista; ja
- asiakkaan tuntemistietojen säilyttämisen.

Yksinkertaistettu tuntemisvelvollisuus ei kuitenkaan salli säännösten noudattamatta jättämistä, vaan kysymys on ennen kaikkea menettelyn keventämisestä, joka voi koskea esimerkiksi tuntemistietojen määrää tai lähteitä taikka henkilöllisyyden todentamisen ajoitusta. Olennaista on, että yksinkertaistettu menettely on ilmoitusvelvollisen riskiarviossa perusteltavissa.

Tehostettu asiakkaan tuntemismenettely

Tietyissä tapauksissa rahanpesulaki edellyttää erityisen perusteellisia menettelyjä asiakkaan tunnistamiseksi ja henkilöllisyyden todentamiseksi.

Tehostettu tuntemisvelvollisuus merkitsee, että rahanpesun tai terrorismin rahoituksen riskin ollessa tavanomaista suurempi, tulee ilmoitusvelvollisen kiinnittää asiakkaaseen ja tämän liiketoimintaan erityistä huomiota. Tehostettu tuntemisvelvollisuus edellyttää normaalia laajempaa selvitystä ja dokumentaatiota asiakkaan toiminnasta ja palvelujen käytöstä. Ilmoitusvelvollisen tulee varmistua siitä, ettei asiakassuhteeseen sisälly rahanpesua tai terrorismin rahoitusta.

Kiinteistönvälitysliikkeiden ja vuokrahuoneiston välitysliikkeiden tulee noudattaa tehostettua asiakkaan tuntemismenettelyä silloin, kun:

- Asiakassuhteeseen tai yksittäiseen liiketoimeen liittyy tavanomaista suurempi rahanpesun tai terrorismin rahoittamisen riski

- Asiakkaalla tai liiketoimella on liittymäkohta valtioon, jonka rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämis- ja selvittelyjärjestelmä ei täytä kansainvälisiä velvoitteita
- Asiakas on poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö (PEP, Politically Exposed Person)
- Asiakas käyttää etätunnistautumista

Tehostetut tunnistamistoimet voivat toteutua esimerkiksi siten, että asiakkaan henkilöllisyyden todentamiseen kiinnitetään erityistä huomiota, liiketoimien taustaa ja tarkoitusta selvitetään laajemmin tai asiakassuhdetta seurataan tehostetusti. Tehostetun tuntemisen piirissä olevat asiakassuhteet tulee myös huomioida jatkuvassa seurannassa.

Toimialalla käytetään jonkin verran etätunnistamista asiakkaan tunnistamiseksi ja henkilöllisyyden todentamiseksi. Etätunnistamisella tarkoitetaan kaikkia sellaisia tilanteita, joissa asiakas ei ole henkilökohtaisesti läsnä tunnistamistilanteessa ja henkilöllisyyttä tarkistettaessa. Etätunnistaessaan asiakkaat ilmoitusvelvollisen tulee käyttää tehostettuja toimenpiteitä, kuten kiinnittää erityistä huomiota asiakkaan henkilöllisyyden todentamiseen sekä selvittää liiketoimen taustaa ja tarkoitusta tavallista laajemmin. Etätunnistamisen perusteet sekä ohjeet asiakkaan etätunnistamiseksi löytyvät yleisohjeen osiosta *5.5.1 Etätunnistaminen*.

Kiinteistönvälitysliikkeiden ja vuokrahuoneiston välitysliikkeiden on varmistuttava siitä, onko asiakas poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö, tämän perheenjäsen tai läheinen yhtiökumppani. Tällaisten henkilöiden toteamiseksi ilmoitusvelvollisella tulee olla asianmukaiset riskiperusteiseen arviointiin pohjautuvat menettelyt. Poliittisesti vaikutusvaltaisen henkilön, tämän perheenjäsenen ja läheisen yhtiökumppanin määritelmät sekä menettelytavat heidän toteamiseksi ja tunnistamiseksi löytyvät yleisohjeen osiosta *5.5.2 Poliittisesti vaikutusvaltaiset henkilöt*.

Kiinteistönvälitysliikkeen ja vuokrahuoneiston välitysliikkeen tulee varmistua myös siitä, että heidän asiakkaansa ei ole kansainvälisellä pakotelistalla tai kansallisella jäädytyslistalla. Aluehallintoviraston verkkosivuilla on terrorismin rahoittamisen estämisestä oma osionsa, jossa käydään tarkemmin läpi pakotteisiin ja jäädytyksiin liittyviä asioita. Aluehallintoviraston verkkosivuilta löytyy myös linkit Keskusrikospoliisiin sekä Ulkoministeriön asiaa käsitteleville verkkosivuille. Aluehallintoviraston terrorismin rahoittamisen estämistä käsittelevät sivut löytyvät osoitteesta <http://www.avi.fi/web/avi/terrorismin-rahoittamisen-estaminen>

4 Asiakassuhteen seuraaminen ja epäilyttävät liiketoimet

Rahanpesulaki velvoittaa ilmoitusvelvollista järjestämään asiakkaan toiminnan laatuun ja laajuuteen, asiakassuhteen pysyvyyteen ja kestoon sekä riskeihin nähden riittävän seurannan sen varmistamiseksi, että asiakkaan toiminta vastaa sitä kokemusta ja tietoa, joka ilmoitusvelvollisella on asiakkaasta ja tämän toiminnasta.

Kiinteistönvälitysliikkeillä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeillä on velvollisuus kiinnittää huomiota epäilyttäviin liiketoimiin. Erityistä huomiota on kiinnitettävä liiketoimiin, jotka rakenteeltaan tai suuruudeltaan poikkeavat tavanomaisesta. Samoin on meneteltävä, jos liiketoimilla ei ole ilmeistä taloudellista tarkoitusta tai ne eivät sovi yhteen niiden tietojen tai kokemuksen kanssa, jotka ilmoitusvelvollisella on asiakkaastaan. Tavallista suurempaa tarkkaavaisuutta on syytä noudattaa esimerkiksi silloin, kun:

- Asiakkaan toiminnassa ja omistusrakenteissa on epäselvyyksiä tai rakenteet eivät ole vaivatta selvitettävissä
- Asiakas tekee taloudellisesti kannattamattomia tai muutoin epärationaalisia liiketoimia
- Asiakas pyrkii monimutkaisiin omistus- tai toimeksiantosuhteisiin
- Asiakkaan edustaja vaihtuu ilman, että aiheeseen liittyviä dokumentteja on esitetty
- Asiakkaalla ilmenee tiheää vaihtuvuutta yhteystiedoissa tai yhtiön johdossa
- Asiakkaan käytös vaikuttaa muutoin epäilyttävältä
- Kauppa tehdään huomattavaan yli- tai alihintaan

Esimerkkejä erityisesti kiinteistön- ja vuokrahuoneiston välityksessä vastaan tulevista poikkeavuuksista:

- Ostaja ei ole kiinnostunut näkemään ostettavaa kohdetta tai saamaan siitä tietoa
- Ensiasunnon ostaja on hankkimassa huomattavan arvokasta kohdetta eikä hän tarvitse kauppahinnan maksamiseen luottoa
- On selvästi havaittavissa, että välityskohteen hankintahinta on täydellisessä epäsuhteessa ostajan varallisuustilanteeseen
- Ostaja pyrkii suorittamaan kauppahinnan kokonaan tai huomattavilta osin käteisellä tai muutoin kuin Suomessa toimivan luottolaitoksen tililtä
- Kauppahinnan maksaa kokonaan tai osittain joku muu kuin asunnon ostaja tai kauppahinta maksetaan toisen henkilön kuin ostajan tililtä
- Normaalisti vähemmän kiinnostavaan kohteeseen investoidaan merkittävästi
- Kohde myydään ilman ymmärrettävää perustetta pian ostamisen jälkeen tai kauppa muutoin leimaa perusteeton kiire

Liiketoimissa ilmeneviin poikkeavuuksiin voi kuitenkin olla asianmukainen selitys, minkä vuoksi välitysliikkeen on ensin pyrittävä hankkimaan lisäselvitystä liiketoimista. Mikäli liiketoimi vielä hankitun lisäselvityksenkin valossa vaikuttaa epäilyttävältä tai selvitystä ei saada, **tulee välitysliikkeen tehdä epäilyttävää liiketoimea koskeva ilmoitus rahanpesun selvittelykeskukselle**. Ohjeet ilmoitukseen liittyvistä menettelyistä löytyvät yleisohjeen osiosta 6, *Ilmoitusvelvollisuus epäilyttävistä liiketoimista*.

5 Lisätietoja

Aluehallintoviraston Rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estäminen -ohje ilmoitusvelvolliselle:

<http://www.avi.fi/web/avi/tiedotteet-ja-ohjeet>

ETELÄ-SUOMEN ALUEHALLINTOVIRASTO
Postiosoite: PL 150, 13101 Hämeenlinna

puh. 029 501 6000
kirjaamo.etela@avi.fi
www.avi.fi/etela

Hämeenlinnan päätoimipaikka
Birger Jaarlin katu 15

Helsingin toimipaikka
Ratapihantie 9

Kouvolan toimipaikka
Kauppiamiehenkatu 4

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

Rahanpesun selvittelykeskuksen Rahanpesun indikaattorit:
https://www.poliisi.fi/keskusrikospoliisi/rahanpesun_torjunta/rahanpesuilmoituksen_tekeminen/rahanpesun_indikaattorit

ETELÄ-SUOMEN ALUEHALLINTOVIRASTO
Postiosoite: PL 150, 13101 Hämeenlinna

puh. 029 501 6000
kirjaamo.etela@avi.fi
www.avi.fi/etela

Hämeenlinnan päätoimipaikka
Birger Jaarlin katu 15

Helsingin toimipaikka
Ratapihantie 9

Kouvolan toimipaikka
Kauppiamiehenkatu 4