

## Rahanpesu kiinteistöalan näkökulmasta

Karoliina Könnilä



<b>Tekijä(t)</b> Karoliina Könnilä	
<b>Koulutusohjelma</b> Liiketalouden koulutusohjelma	
<b>Raportin/Opinnäytetyön nimi</b> Rahanpesu kiinteistöalan näkökulmasta	<b>Sivu- ja liitesivumäärä</b> 36 + 0
<p>Tämä opinnäytetyö käsittelee rahanpesua ja siihen liittyvää ilmoitusvelvollisuutta kiinteistöalan näkökulmasta. Keskeisimpinä tietolähteinä tässä kirjallisuuskatsauksessa on käytetty vuonna 2015 valmistunutta ensimmäistä kansallista riskianalyysiä rahanpesusta ja terrorismin rahoituksesta, Kiinteistönvälitysalan keskusliiton ja Aluehallintoviraston yleisohjetta rahanpesutilanteisiin kiinteistönvälitysalalle sekä Rahanpesun selvittelykeskuksen vuosiraporttia vuodelta 2015. Kansallisen rahanpesun ja terrorismin rahoituksen riskianalyysin mukaan monien toimialojen ammattilaiset arvioivat suurimpien rahanpesuriskien piilevän muun muassa kiinteistösijoituksissa ja asiakasvaratileissä, joita kiinteistönvälityksessäkin voidaan käyttää esimerkiksi asiakkaan kiinteistökaupan varausmaksun tallettamistarkoituksessa.</p> <p>Tämän kirjallisuuskatsauksen perusteella voitaisi väittää, että kiinteistönvälitysalalla rahanpesuriski tulevaisuudessa kasvaa entisestään kyberrikollisuuden ja ulkomaisten kiinteistösijoittajien vuoksi. Tämän takia on erityisen tärkeää kouluttaa kiinteistönvälitysalalla toimivat henkilöt, jotta työntekijöillä on selkeä toimintamalli, jonka mukaan toimitaan rahanpesuepäilytilanteessa.</p>	
<b>Asiasanat</b> Rahanpesu, kiinteistönvälitys, ilmoitusvelvollisuus	

## Sisällys

1	Johdanto .....	1
1.1	Tutkimusongelma ja keskeiset käsitteet .....	3
1.2	Tutkimusmenetelmät .....	3
1.3	Opinnäytetyön rakenne .....	3
2	Rahanpesu.....	5
2.1	Lainsäädäntö .....	5
2.2	Rahanpesun vaiheet .....	6
2.3	Rahanpesurikokset .....	7
3	Ilmoitusvelvolliset toimialat .....	10
4	Kiinteistövälitysala ilmoitusvelvollisena toimijana.....	12
4.1	Välitysliikkeiden määritelmät lain mukaan .....	13
5	Rahanpesulain asettamat velvoitteet - selvitys kiinteistövälitysalan näkökulmasta .....	15
5.1	Ilmoitusvelvollisuus .....	15
5.2	Riskiperusteinen arviointi .....	15
5.3	Asiakkaan tunteminen.....	17
5.3.1	Korkean rahanpesuriskin asiakkuus ja tehostettu tunteminen .....	17
5.3.2	Poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö.....	18
5.3.3	Alhaisen riskin toimet .....	18
5.3.4	Tavanomaisen riskin toimet.....	19
5.4	Henkilöllisyyden todentaminen.....	19
5.5	Etätunnistaminen .....	20
5.6	Asiakassuhteen jatkuva seuranta.....	21
5.7	Selonottovelvollisuus eli huolellisuusvelvoite.....	22
5.8	Tosiasiallisen edunsaajan tunteminen.....	22
5.9	Selvitys liiketoimeen sisältyvistä varoista .....	22
5.10	Asiakastietojen säilytys .....	23
5.11	Salassapitovelvollisuus .....	24
5.12	Kansainväliset finanssipakotteet .....	25
6	Toiminta epäilyttävässä liiketoimessa.....	26
6.1	Selonottovelvollisuuden syntyminen kiinteistövälitysosalalla .....	27
6.2	Rahanpesuepäilyilmoituksen tekeminen .....	29
7	Kiinteistöalalla rahanpesua valvovat toimijat .....	30
7.1	Rahanpesua kansallisesti valvovat toimijat .....	30
8	Aineiston yhteenveto ja keskeiset tulokset .....	32
8.1	Itsearviointi ja lisätutkimusehdotukset .....	34
	Lähteet .....	36

# 1 Johdanto

Rahanpesu on sanana monelle tuttu, mutta sen merkitys välttämättä ei. Rahanpesu yhdistetään usein harmaaseen talouteen, mutta mitä rahanpesulla oikeastaan tarkoitetaan? Rahanpesu on aiheena edelleen ajankohtainen: törmäämme sosiaalisessa mediassa ja iltapäivälehtien sivuilla keskusteluihin paljastuneista pankkien veroparatiisikytköksistä ja käteispalveluiden rajoittamisesta. Rahanpesu on esillä jatkuvasti erinäisissä yhteyksissä. Heinäkuussa 2015 Aluehallintovirasto lähetti yli seitsemällesadalle satunnaisotannalla valitulle elinkeinonharjoittajalle ympäri Suomea selvityspyynnön käteisen rahan liikkumisesta liiketoiminnassaan. Monia yrittäjiä tämä kummasutti. Aluehallintoviraston tutkimuksessa ilmeni, että kaikki liike- tai ammattitoimintana tavaroita myyvät tai tavaroita välittävät eivät välttämättä edes tienneet kuuluvansa rahanpesulain piiriin. (Keskusrikospoliisi 2015, 18; Muraja 2016.)

Lainsäädäntöä rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen osalta hiotaan ja täsmennetään EU tasoisesti ja kansallisesti jatkuvasti. Tämä tarkoittaa sitä, että elinkeinonharjoittajien tulee olla yhä enenevässä määrin valppaana rahanpesun estämisessä ja selvittämisessä. Tästä aktiivisuuden lisääntymisestä kertoo myös viime vuoden (2015) Rahanpesun selvittelykeskuksen vuosiraportti, jonka mukaan rahanpesuilmoitukset ovat kasvaneet aiemmasta vuodesta 63 %, joka tarkoittaa selvittelykeskuksen saamien ilmoitusten määrän 2014 vuoden 23 052 ilmoituksesta nousua 37 703 ilmoitukseen. (Keskusrikospoliisi 2015, 10.)

Rahanpesu on uhka yhteiskunnan taloudelle. Rahanpesun suuruuden on arvioitu olevan 500 - 1000 miljardin Yhdysvaltain dollarin luokkaa vuosittain maailmanlaajuisesti. Eduskunnan tarkastusvaliokunnan vuonna 2010 teettämän tutkimuksen mukaan pelkästään Suomen harmaassa taloudessa liikkuu vuosittain arviolta 10 - 14 miljardia euroa, joka tarkoittaa yhteiskunnalle 4-6 miljardin euron taloudellista tappiota. (Broms 2012; Muraja Tuomas 2015.) Kun laillisesta taloudesta ohjautuu laittomaan talouteen miljardeja Yhdysvaltain dollareita, voidaan rahanpesulla katsoa olevan merkitystä globaalien markkinoiden vakauteen, johon vaikuttanee kaikkien maailman valtioiden taloustilanne. (Sahavirta 2008, 49.) Rahanpesemisestä voidaan katsoa aiheutuvan haittaa lailliselle taloudelle, kun rikoshyöty pystytään peittämään siirtämällä sitä eteenpäin esimerkiksi pankkijärjestelmässä. Tämä tarkoittaa muun muassa sitä, että rahanpesu uhkaa kansainvälisen rahoitusjärjestelmän luotettavuutta ja vakautta. Maailman rahoitusjärjestelmissä liikkuu valtavat määrät niin sanottua likaista rahaa, jotka on ansaittu rikoksilla. Lakien ja säädösten avulla pyritään suojelemaan laillista taloutta ja varmistaa taloudellista hyötyä tuottavien rikosten kon-

fiskointi. (Sahavirta 2008, 4, 44, 47.) Rahanpesun torjunta on muutamien menneiden vuosien saatossa laajentunut myös yhä enenevässä määrin kansainväliseksi toiminnaksi, jolla pyritään vaikeuttamaan rikoshyödyn käyttämistä ja pyritään estämään rikollisella tavalla saatujen varojen pääsy lailliseen talouteen. Jos rikoshyötyä ei päästäisi käyttämään laillisessa taloudessa, rikosten määrän arvioitaisiin vähenevän. (Sahavirta 2008, 44.)

Rahapesu liittyy usein harmaaseen ja ”mustaan” talouteen. Harmaalla taloudella tarkoitetaan yritystoimintaa, jossa tahallisesti laiminlyödään verovelvoitteita ja toimitaan vastoin lakeja. Harmaata taloutta esiintyy sekä laittoman että laillisen liiketoiminnan puitteissa, jolloin kyseessä voi olla pimeä palkanmaksaminen, kassan ohi myynti tai kirjanpidon vääristely. Toisaalta Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisu vuodelta 2010 erottaa mustan talouden jo alun perin rikolliseksi toiminnaksi, kuten rahanpesuksi tai huumekaupaksi. (Hirvonen, Lith & Walden 2010, 36; Jukarainen & Muttilainen 2015, 45.)

Yhteiskunnan kannalta rahanpesu myös osaltaan lisää rikollista toimintaa, kuten mahdollistaa järjestäytyneen rikollisuuden lisääntymisen, ja on siten myös uhka poliittiselle järjestykselle. Yrityksien näkökulmasta se vääristää kilpailua, sillä rikoksella ansaittu omaisuus voidaan käyttää investointeihin. Laillisesti toimivat yritykset kärsivät hintakilpailussa. Tämä voi näkyä yhteiskunnallisesti työntekijöiden vähentämisenä, ja työttömyys kasvaa (Broms 2012; Musta tulevaisuus 2016.) Jos yritys jää kiinni rahanpesusta, on sillä yrityksen maineen kannalta varsin negatiiviset vaikutukset. Lisäksi kiinnijäämisen seurauksena yrittäjä asetetaan liiketoimintakieltoon enimmillään 7 vuoden ajaksi. Näin hän menettää kasvujensa lisäksi myös elantonsa. (Musta tulevaisuus 2016.) Järjestäytyneen rikollisuuden väitetään toimivan yhä enenevässä määrin laillisen talouden puitteissa, sillä talousrikoksilla voidaan saada pienemmällä kiinnijäämisriskillä huomattavaa tuottoa verrattuna vaikkapa huumausainerikollisuuteen. (Sahavirta 2008, 49.)

Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisussa vuodelta 2010 mainitaan talouselämän kansainvälistyminen EU:n vapaan liikkuvuuden myötä. Tämä kansainvälistyminen osaltaan vaikeuttaa rahanpesun ja harmaan talouden paljastamisen vaikeutumista, sillä ongelmia kohdataan muun muassa sen suhteen, mihin verot tulisi maksaa ja minkä valtion harmaasta taloudesta on tapauksessa oikeastaan kysymys. (Hirvonen ym. 2010, 36.) Rahanpesun paljastamisen ja rikoksen kulun selvittelyn voidaan katsoa olevan siis melko haastavaa, ja liikaista rahaa voidaan yrittää pestä muun muassa sijoittamalla omaisuus maantieteellisesti eri paikkaan rahojen alkuperän peittelemiseksi.

Opinnäytetyössäni käsittelen sitä, mitä rahanpesulla ja sen estämisellä ja selvittelyllä ilmoitusvelvollisten toimialojen näkökulmasta oikeastaan tarkoitetaan. Kuitenkin rahanpesun ja ilmoitusvelvollisten toimialojen ollessa laaja, otin tutkimuksen ja selvittelyn alle tämän aiheen kiinteistönvälitysalan näkökulmasta. Opinnäytetyöni aihe valikoitui, kun törmäsin netissä ensimmäiseen poliisiammattikorkeakoulussa tehtyyn kansalliseen riskiarvioon rahanpesusta ja terrorismin rahoituksesta, jossa kyselytutkimukseen vastanneet kiinteistönvälitysalalla työskentelevät kertoivat tiedon ja tietämyksen puutteesta rahanpesua ja ilmoitusvelvollisuutta alalla koskien (Jukarainen & Muttillainen 2015, 83.), enkä löytänyt opinnäytetyönä tehtyä selvitystä rahanpesuepäilytilanteisiin kiinteistönvälitysalalla.

### **1.1 Tutkimusongelma ja keskeiset käsitteet**

Opinnäytetyöni tarkoituksena on avata lukijalle ilmoitusvelvollisten velvollisuuksia rahanpesun estämisessä ja selventää mitä lain velvoitteet tarkoittavat kiinteistö- ja vuokravälitysalan näkökulmasta. Avaan lukijalle rahanpesulainsäädäntöä, rikoslakia ja kiinteistönvälitystä koskevia lakeja.

Opinnäytetyölläni ei ole toimeksiantajaa, mutta haluan lopputuloksena luoda laadullisen kirjallisuuskatsauksen aiheeseeni. Opinnäytetyönäni teen ikään kuin käsikirjan kiinteistönvälitysalalle rahanpesuepäilytilanteisiin, pohjautuen jo olemassa olevaan tutkimustietoon.

### **1.2 Tutkimusmenetelmät**

Tutkimusmenetelmiksi valikoituivat opinnäytetyöni aiheen vuoksi jo olemassa olevaan kirjallisuuteen perehtyminen, löydöksiä kriittinen arviointi sekä eri lähteiden keskusteluttaminen keskenään. Nämä ovat kirjallisuuskatsaukselle ominaisia tunnuspiirteitä. Kirjallisuuskatsaus rakentaa kokonaiskuvan valitusta aihepiiristä, johon työlläni myös pyrin. Kirjallisuuskatsauksella sidotaan yhteen eri tutkimusten ja julkaisujen tuloksia, jonka tehtyään ja asiasta kokonaiskuvan saatuaan kirjoittaja saattaa löytää uusia lisätutkimusta vaativia aiheita. (Salminen 2011, 9.)

### **1.3 Opinnäytetyön rakenne**

Kirjallisuuskatsaukseni aloitan kirjoittamalla rahanpesusta ja lainsäädännöstä. Avaan ensin rahanpesulakia, rikoslakia ja rahanpesurikoksien tunnusmerkistöä. Tämän jälkeen viitataan lakitekstiin kiinteistö- ja vuokravälitysliikkeiden toiminnan selventämiseksi. Lisäksi avaan kaikki rahanpesulakiin perustuvat velvollisuudet kiinteistönvälitysalan näkökulmasta ja selvitän rahanpesulain täyttämiseksi lain vaatimat toimet kiinteistö- ja vuokravälityksen kannalta. Luetteloin työssäni pääpiirteittäin myös muut ilmoitusvelvolliset toimialat, sillä

Aluehallintoviraston tutkimuksessa kaikki tutkimukseen vastanneet elinkeinonharjoittajat eivät ymmärtäneet kuuluvansa ilmoitusvelvollisuuden piiriin. (Muraja 2016.) Työni loppuun olen kirjoittanut yhteenvedon aiheestani, sisältäen muistilistan, johon olen kerännyt tärkeitä muistettavia asioita rahanpesusta kiinteistönvälityksen näkökulmasta.

## 2 Rahanpesu

Rahanpesulla tarkoitetaan yritystä saada rahojen alkuperä vaikuttamaan lailliselta, vaikka tosiasiaassa varat on ansaittu rikollisella tavalla. Se voi lisäksi tarkoittaa yritystä tulon ole-massaolon piilottamisesta tai salaamisesta. Rahanpesu -sanalla viitataan kaikkiin niihin rikoksella ansaittuun omaisuuteen liittyviä toimia, joita tehdään, jotta varoille voitaisiin nä-ennäisesti todistaa laillinen alkuperä. Päämääränä on rahojen pesu eli niiden erottaminen rikoksesta. Rahanpesu on niin kutsuttu liitännäinen rikos, jonka tarkoituksena on sen esiri-koksen kätkeminen ja rikoksella saatujen varojen siirtäminen takaisin lailliseen liiketoimin-taan. (Sahavirta 2008, 22, 23.)

Rahanpesun alkurikos voi olla mikä tahansa rikos varkaudesta talousrikokseen, mikä tar-koittaa sitä, että varat voivat olla lähtöisin esimerkiksi anastetusta omaisuudesta. Rahan-pesun esirikoksen tekijää ei yleensä voida tuomita erikseen rahanpesusta, mikäli hän ryh-tyy itse piilottamaan rikoksellaan ansaitsemiansa varoja. Esirikoksen tekijälle tämä on lain näkökulmasta niin kutsuttu rikoksen jälkiteko, josta ei voida määrätä erillistä rangaistusta. (Jukarainen & Muttilainen 2015, 20.) Poikkeuksena tähän sääntöön on itsepesun rikostun-nusmerkistö, josta kerron lisää kappaleessa 2.3.

### 2.1 Lainsäädäntö

Rikoslaisissa (jäljempänä RL) rahanpesu on kriminalisoitu vuonna 1994, jolloin rahanpesuri-koksesta tuomittiin vielä kätkemisrikoksena. Nykyiseen muotoonsa rahanpesurikoksen tunnusmerkistö on kirjoitettu vuonna 2003, jolloin rahanpesusta tuli oma rikoksensa ja se sai oman rikostunnusmerkistönsä. Nykyinen laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä ja selvittämisestä (jäljempänä rahanpesulaki, ResL) astui voimaan 1.8.2008, joka samalla pani täytäntöön EU:n kolmannen rahanpesudirektiivin, jolla rahanpesulaki säädettiin koskemaan myös terrorismin rahoittamista. Tällä kolmannella EU:n rahanpe-sudirektiivillä aiempien ensimmäisen ja toisen rahanpesua koskevien direktiivien puutteita korjattiin ja lisäksi määrättiin aiempaa laajempi ryhmä elinkeinoja noudattamaan ilmoitus-velvollisille säädetyjä velvollisuuksia. Näiden määräysten ohella lisättiin ja tarkennettiin myös ilmoitusvelvollisten tuntemisvelvoitteita. (Keskusrikospoliisi 2014, 9.)

Rahanpesulainsäädännössä on kyse rahoitusjärjestelmän väärinkäytön estämisestä ja ra-hoitujärjestelmän vakauttamisesta, sillä Euroopan Unionin rahanpesulainsäädännön kol-mannen direktiivin mukaan rikollisesta toiminnasta peräisin olevat varat voivat vahingoit-taa rahoitusalan mainetta ja syödä sen luotettavuutta (Sahavirta 2008, 20.) Rahanpe-sulaissa säädetään toimenpiteistä rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämiseksi,



rahanpesun kaltaisen toiminnan paljastamisen ja tutkinnan edistämiseksi sekä tällaisen rikoksen tuottaman hyödyn takaisinsaannin jäljittämisen tehostamiseksi. (ResL 1 §)

Rahanpesun tekijäpiiriä ei ole rajattu, mutta rahanpesun alkurikoksen tekijää ei tuomita rahanpesusta, mikäli hän osallistuu vain alkurikokseen, ei itse rahanpesuun. Lisäksi rahanpesurikoksen tekijän kanssa yhteistaloudessa asuvaa, joka tavanomaisiin tarpeisiin käyttää rikoksella hankittuja varoja, ei tuomita rahanpesurikoksesta. Rikoksen tekijällä on tarve salata rikollisella toiminnalla saadut varat, sillä Suomalaisessa rikoslaissa rikoksen tuoma hyöty on menettämisseuraamuksen alaista. (RL 32 luku 11 - 12§) Suomessa rahanpesu liittyy yleensä talousrikoksilla tai huumausainerikoksilla saadun omaisuuden peittelemiseen. (Sahavirta 2008, 40.)

Rahanpesusta voidaan tuomita rikoslain 32 luvun 6 § perusteella se, joka ”ottaa vastaan, käyttää, muuntaa, luovuttaa, siirtää, välittää tai pitää hallussaan rikoksella hankittua omaisuutta, rikoksen tuottamaa hyötyä tai näiden tilalle tullutta omaisuutta hankkiakseen itselleen tai toiselle hyötyä tai peittääkseen tai häivyttääkseen hyödyn tai omaisuuden laitoman alkuperän tai avustaakseen rikosentekijää välttämään rikoksen oikeudelliset seuraamukset taikka 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.” (RL 32 luku 6 §)

## **2.2 Rahanpesun vaiheet**

Jotta rahanpesun tunnusmerkistö täyttyy, tapahtuu ensin alkurikos, jonka jälkeen voidaan puhua tapahtumien sarjasta, jota kutsutaan rahanpesuksi. Jos pestäviä varoja on huomattavan suuri summa, pyritään ne usein pilkkomaan pienemmiksi eriksi, eli kaikkea rikoksella saatua omaisuutta ei useinkaan yritetä pestä kerralla kiinnijäämisriskin pienentämiseksi. Jos pestäviä varoja on paljon, on rahanpesukin usein ammattimaisempaa, mutta rahanpesu voidaan toteuttaa Ritva Sahavirran Rahanpesu rangaistavana tekona -väitöskirjan mukaan myös hyvin tavanomaisin ja yksinkertaisin keinoin. Rahanpesun tapahtumien sarjan toteuttamiseen vaikuttavat muun muassa rahojen määrä, tekijän taidot ja kekseliäisyys, sekä käytettävissä oleva aika ja se, kuinka korkeiksi kustannukset rahanpesusta saavat nousta. Keskeistä rahanpesussa on hankitun omaisuuden peitteleminen ulosotolta tai muulta viranomaistoimenpiteeltä. Rahanpesu toteutetaan esimerkiksi erilaisilla fyysisillä ja sähköisillä menetelmillä. Tällaisia voivat olla muun muassa siirtäminen (sähköisesti), kuljettaminen (fyysisesti) tai sekoittaminen (varojen muuntaminen toiseen muotoon). (Sahavirta 2008, 24 – 25.)

Rahanpesu alkaa niin kutsutulla sijoitusvaiheella, jossa laittomalla tavalla saadut varat yritetään saada takaisin lailliseen rahoitusjärjestelmään. Sijoittaminen voi tarkoittaa esimerkiksi sijoittamista taiteeseen, varojen siirtämistä rahoitusjärjestelmään taikka kuittikauppaa, jolla tarkoitetaan tekaistujen kauppojen kuittien tehtailua. (Keskusrikospoliisi 2014, 19) Sijoitusvaiheessa on suuri kiinnijäämisriski, mutta jos varat onnistutaan saamaan rahoitusjärjestelmään, on niitä tämän jälkeen vaikea jäljittää. Kiinnijäämisen riskiä yritetään usein pienentää muuntamalla varat toiseen muotoon, esimerkiksi valuutaksi tai muuksi omaisuudeksi. Sijoittaminen voi tapahtua myös tallettamalla rikoksella saadut varat henkilökohtaiselle pankkitilille. Tällöin rikoksesta saatu hyöty voidaan käyttää esimerkiksi normaaleihin talouden kulutusmenoihin. Näin rikoksella saatu hyöty saadaan takaisin lailliseen talousjärjestelmään. (Sahavirta 2008, 25.)

Sijoitusvaiheen jälkeen aloitetaan niin kutsuttu harhautusvaihe, jossa erilaisin toimenpitein omaisuus koitetaan erottaa laittomasta alkuperästään. Tavoitteena on varojen alkuperän täydellinen piilottaminen, jotta yhdistäminen alkuperään ja todelliseen omistajaan on mahdotonta. Ammattimaisen rahanpesun harhautusvaiheessa käytetään yleensä sellaisten maiden rahoituslaitoksia, joita ilmoitusvelvollisuus ei koske. (Sahavirta 2008, 31.) Suomessa harhautusvaiheen ilmiönä on havaittu muun muassa tekaistuja oikeustoimia, niin kutsuttuja valeoikeustoimia, joiden avulla on saatu varat vaikuttamaan laillisilta. Harhautuksena on esimerkiksi tehtailtu sopimusrikkomuksia, jolla ikään kuin sakkona maksetut varat on saatu takaisin laillisen liiketoiminnan piiriin. (Keskusrikospoliisi 2014, 19.)

Kun rahojen alkuperä on saatu piilotettua ja varat on ulkopuolisen silmin näennäisesti legitimoitu, varat palaavat takaisin esirikoksen tekijälle. Tällöin pesty omaisuus usein integroidaan takaisin laillisen liiketoiminnan piiriin. Rahanpesun ollessa onnistunut, rikollisesta alkuperästä lähtöisin olevat varat vaikuttavat laillisilta ja niiden alkuperää on mahdoton jäljittää. Tätä rahanpesun vaihetta kutsutaan palautusvaiheeksi. (Keskusrikospoliisi 2014, 8; Sahavirta 2008, 24.)

## **2.3 Rahanpesurikokset**

### **Törkeä rahanpesu**

Jos rahanpesussa rikoksen kautta saatu omaisuus on ollut huomattavan arvokas tai rahanpesu tehdään erityisen suunnitelmallisesti, voidaan tämä kokonaisuutena katsoa törkeäksi rahanpesuksi. (RL 32 luku 7 §) Huomattavan arvokkaaksi omaisuudeksi on oikeudessa katsottu 13 000 euron raja, mutta se ei kuitenkaan ole ehdoton. Tuomio törkeästä

rahanpesusta on neljästä kuukaudesta kuuteen vuoteen vankeutta. Rangaistavuuden ko-  
vuudella halutaan osoittaa rikoksen aiheuttamaa vahinkoa yhteiskunnalle ja kansantalou-  
delle. (Keskusrikospoliisi 2014.)

### **Salahanke törkeään rahanpesun tekemiseksi**

Salahanke törkeään rahanpesun tekemiseksi on kriminalisoitu rikoslaissa, ja lain mukaan salahankeesta törkeään rahanpesun tekemiseksi voidaan tuomita se, joka sopii toisen osapuolen kanssa sellaisen törkeään rahanpesurikoksen tekemisestä, jonka kohteena on lahjuksen antamisen, ottamisen taikka joidenkin törkeään veropetoksen tai avustuspetok-  
sen tuottaman hyödyn omaisuus. (Asianajotoimisto Finsta 2016; RL 32 luku 8 §)

### **Tuottamuksellinen rahanpesu**

Tuottamuksellisesta rahanpesusta voidaan tuomita henkilö, joka törkeästi huolimattomuus-  
desta ryhtyy liiketoimen suorittamiseen tekemättä tarvittavia selvityksiä esimerkiksi koh-  
distuen varojen alkuperään, vaikka hän työnsä kautta saadun kokemuksen perusteella  
voisi arvella liiketoimea epäilyttäväksi. (RL 32 luku 9 §) Tuottamuksellisessa rahanpe-  
sussa tekijällä ei ole varmaa tietoa siitä, mistä rahat ovat peräisin, ja näin toimiessaan hän  
osoittaa toiminnallaan törkeää huolimattomuutta, jossa olosuhteet huomioon ottaen olisi  
liiketoimessa ollut painava syy epäillä varojen alkuperää. Tuottamuksellisesta rahanpe-  
susta voidaan tuomita sakkoon, mikäli omaisuuden arvo ja muut rikokseen liittyvät seikat  
ovat vähäisiä, tai vankeuteen enintään kahdeksi vuodeksi. (Asianajotoimisto Finsta 2016)

### **Rahanpesurikkomus**

Rahanpesun ja tuottamuksellisen rahanpesun lievimpänä tekemuotona on kriminalisoitu  
rahanpesurikkomus, josta voidaan tuomita siinä tapauksessa, että edellä mainitut rikokset  
ovat olleet omaisuuden arvo ja muut seikat huomioon ottaen vähäisiä. Rangaistuksena ra-  
hanpesurikkomuksesta voidaan tuomita sakkoihin. (Asianajotoimisto Finsta 2016; RL 10  
§)

### **Itsepesu**

Itsepesurikokseksi kutsutaan sellaisesta rikosta, jossa esirikoksen tekijä pesee omalla ri-  
koksellaan ansaitut varat itse. Nykyisen lainsäädännön mukaan rahanpesijää, joka on  
myös syyllinen esirikokseen, ei tuomita rahanpesurikoksesta vaan itse alkurikoksesta. Esi-  
rikos voi olla mikä tahansa rikosoikeudessa kriminalisoitu rikos, josta rikollinen on saanut  
rikoshyötyä. Se on suhteellisen tuore rikosnimike, joka astui voimaan kesällä 2012. Itse-  
pesun rangaistavuus on rajattu törkeään rahanpesuun. (Broms 2012; Keskusrikospoliisi  
2014, 29.)

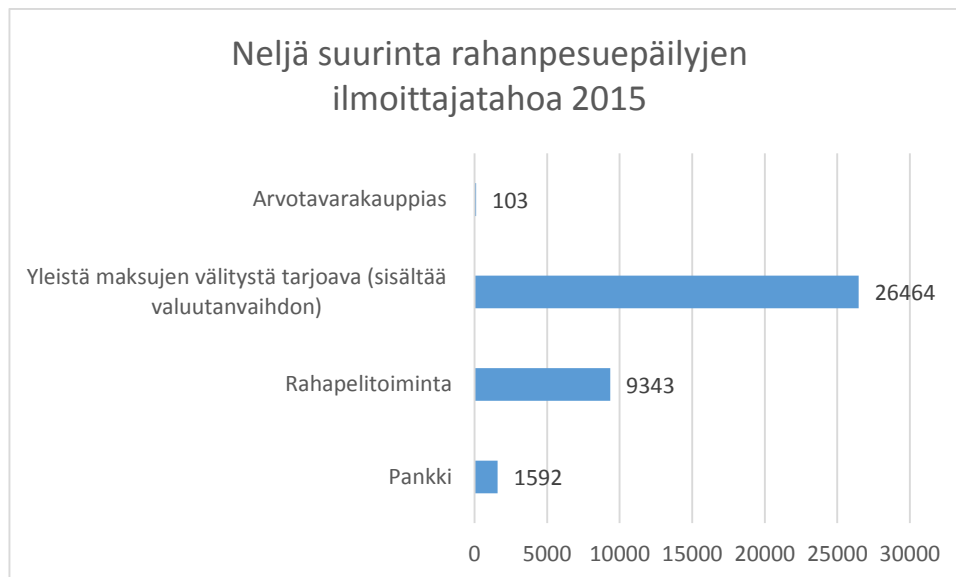
## **Ilmoitusrikkomus**

Ilmoitusrikkomus on kriminalisoitu rahanpesulaissa. Rahanpesun ilmoitusrikkomuksesta voidaan tuomita ilmoitusvelvollinen, joka ei noudata rahanpesulaissa säädettyä se-  
lonottovelvollisuutta tai se, joka vastoin salassapitovelvollisuutta paljastaa tehdyn ra-  
hanpesuilmoituksen. Ilmoitusrikkomuksesta voidaan tuomita sakolla. (ResL 42 §)

### 3 Ilmoitusvelvolliset toimialat

Rahanpesulaki määrittelee ilmoitusvelvolliset toimialat. Ilmoitusvelvollisuudella rahanpesulaissa tarkoitetaan nimenomaan velvollisuutta ilmoittaa epäilyttävistä liiketoimista rahanpesua valvovalle viranomaistaholle. Rahanpesulain ilmoitusvelvollisuus on säädetty ulottumaan kaikille niille elinkeinonharjoittajille, joilla on liiketoimintansa luonteen vuoksi mahdollisuus havaita epänormaaleja liiketoimia, tai joiden liiketoimintaa sen luonteen vuoksi voitaisiin hyväksikäyttää rahanpesu- tai terrorismin rahoittamisen tarkoituksessa. (Aluehallintovirasto 2015a, 1.) Ilmoitusvelvollisuudesta kerron lisää kappaleessa 5.1.

Vuoden 2015 aikana Rahanpesun selvittelykeskuksen mukaan eniten ilmoituksia epäilyttävistä liiketoimista saatiin yleistä maksujenvälitystä tarjoavilta yrityksiltä (sisältäen valuutanvaihdon), toiseksi eniten pankeilta ja kolmanneksi eniten rahapelitoiminnasta. Suurimaksi syyksi rahanpesuepäilyilmoitusten tekemisessä on ollut huomattavan suuri varojen määrä, jonka vuoksi liiketoimi on vaikuttanut poikkeavalta. Vuoden 2015 rahanpesuepäilyilmoituksista Rahanpesun selvittelykeskus ilmoittaa saaneensa 27 uutta asiakokonaisuutta joista käynnistettiin esitutkinta, ja 207 kappaletta tulleista ilmoitusta liittyi jo avoimena olevaan esitutkintaan. (Keskusrikospoliisi 2015, 5.)



(Keskusrikospoliisi 2015, 11.)

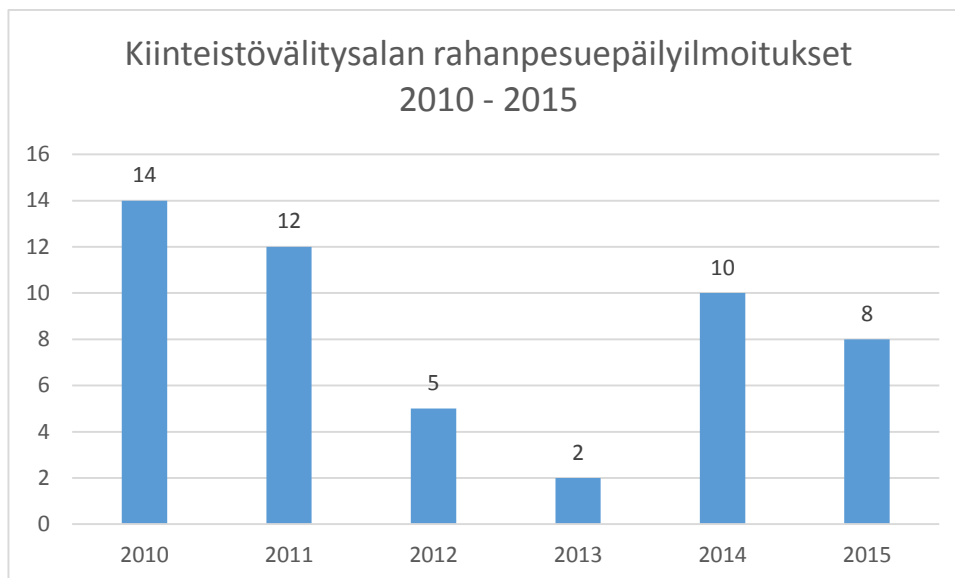
Koska rahanpesulain tavoitteena on estää rahanpesua, on laki säädetty ulottumaan laajalle alueelle liiketoiminnan harjoittajia. (ResL 1 – 2§) Jokaisella rahanpesulaissa erikseen mainitulla toimialalla on oma valvojansa, jonka tehtävä on valvoa rahanpesua koskevien lakien noudattamista. Rahanpesua ja sen estämistä ja selvittämistä valvova toimija voi

pyytää tarpeelliseksi katsottuaan selvityksiä tai tehdä tarkastuksia sen suhteen, että lain velvoitteita noudatetaan. Rahanpesua valvova toimija on oikeutettu tutkimaan valvottavan kirjanpidon, tietojenkäsittelyn ja muut rahanpesun estämisen ja selvittämisen kannalta olennaiset asiakirjat. Valvontaviranomainen on ilmoitusvelvollinen mahdollisista epäkohdista Rahanpesun selvittelykeskukselle. (Aluehallintovirasto 2015a, 2.)

Rahanpesulaissa määriteltyihin toimialoihin kuuluvat lain mukaan luotto-, rahoitus- ja sijoitussektori sekä vakuutusyhtiöt, joita kutsutaan finanssialan toimijoiksi. (Finanssivalvonta, 2011. 60) Rahanpesulakia sovelletaan myös rahapeliyhteisöihin, kirjanpitäjiin ja tilintarkastajiin, mukaan lukien julkishallinnon ja -talouden tilintarkastajiin, oikeudellisia palveluita tarjoaviin sekä omaisuudenhoitoa tai yrityspalveluita tarjoaviin. Lisäksi lakia sovelletaan tavara- ja tavarakauppiaisiin ja tavaraa välittäviin, jos asiakkaalta vastaanotetaan käteistä yhtenä tai toisiinsa liittyvinä suorituksina yhteensä vähintään 15 000 euroa. (ResL 2 §).

#### 4 Kiinteistönvälitysala ilmoitusvelvollisena toimijana

Rahanpesun selvittelykeskuksen mukaan saapuneita rahanpesuepäilyilmoituksia vuonna 2015 kirjattiin valtakunnallisesti kiinteistönvälitykseltä kahdeksan kappaletta. Välitysliikkeen kannalta rahanpesulain tarkoittamia liiketoimia ovat ennen kaikkea asunto- ja kiinteistökaupat. (Keskusrikospoliisi 2015, 11; Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 2015, 12.)



(Keskusrikospoliisi 2015, 11.)

Lakia rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä ja selvittämisestä sovelletaan kiinteistönvälitysosalalla. Välitysliikkeellä tarkoitetaan tässä opinnäytetyössä kiinteistönvälitysliikettä ja vuokrahuoneiston välitysliikettä. Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto mainitsee yleisohjeessaan rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen torjumiseksi sekä pakotteiden noudattamiseksi, että välityspalveluihin liittyy lähtökohtaisesti aina riski rahanpesusta, ja että kiinteistöarviointitoiminnan tuloksena syntyviä arviolausuntoja saatetaan yrittää käyttää hyväksi rahanpesutarkoituksissa. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 2015, 4.) Rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen kansallisen riskianalyysin (2015) kirjoittaneiden Jukaraisen ja Muttilaisen mukaan kiinteistönvälitysosalalla epäilyttävä liiketoimi tarkoittaa ennemmin epäilyttävää toimeksiantoa kuin syytä epäillä liiketoimeen sisältyvien varojen alkuperää. (Jukarainen & Muttilainen 2015, 21.)

Rahanpesulaki velvoittaa kaikki sellaiset elinkeinonharjoittajat (jäljempänä ilmoitusvelvolliset), joilla on työnsä luonteen vuoksi mahdollisuus havaita rahanpesun kaltaisia, normaalia poikkeavia liiketoimia, selvittämään liiketoimen tarkoituksen ja ilmoittamaan näistä

epätavallisista liiketoimista määrätyle viranomaistaholle eli Rahanpesun selvittelykeskuskelle. (Finanssivalvonta 2009, 5.) Käytännön kiinteistönvälitystyössä tämä tarkoittaa sitä, että kiinteistönvälittäjä ilmoittaa liiketoimista, jotka ovat toimialalta saadun kokemuksen mukaan epätavallisia.

Rahanpesulaki määrittelee lain soveltamisalaksi kiinteistönvälitysalan lisäksi ”liike- tai ammattitoimintana tavaroita myyviin tai välittäviin siltä osin kuin otetaan vastaan maksusuorituksena käteistä yhtenä suorituksena tai toisiinsa kytkeytyvinä suorituksina yhteensä vähintään 15 000 euroa”. (ResL 2 §) Kiinteistö- ja vuokravälitysalalla rahanpesulaissa säädetyn 15 000 euron käteismyynnin raja tehdyissä liiketoiminnan sopimuksissa ylittyy useissa tapauksissa, sillä käteiseksi voidaan katsoa seteleiden ja kolikoiden ohella sekkit, matkasekit ja maksumääräykset. (Jukarainen & Muttilainen 2015, 85.) Suunnitteilla on myös lain kokonaisuudistaminen, Euroopan Unionin rahanpesun neljäs direktiivi, jonka täytäntöönpanon määräaika kansallisesti on 26.6.2017. Tämä lain kokonaisuudistus tulee laskemaan käteisellä maksettavien kauppojen osalta 10 000 euroon, jonka täytyessä ilmoitusvelvollisuus ja selonottovelvollisuus astuvat voimaan. (Eduskunta 2016.)

#### **4.1 Välitysliikkeiden määritelmät lain mukaan**

Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä (15.12.2000/1075) (jäljempänä VälitysliikeL, välitysliikelaki) määrittelee, kuka saa harjoittaa kiinteistönvälitystä. Kiinteistönvälitystä saa harjoittaa yksityinen elinkeinonharjoittaja tai oikeushenkilö, joka on rekisteröity asiaan kuuluvalla tavalla kiinteistönvälitysliikkeeksi. Laki määrittelee kiinteistönvälityksen seuraavasti: ”Kiinteistönvälityksellä tarkoitetaan toimintaa, jossa tulon tai muun taloudellisen hyödyn saamiseksi saatetaan sopijapuolet kosketuksiin toistensa kanssa. Tämä voidaan katsoa täytyneeksi luovuttaessa kiinteistöä tai sen osaa, rakennusta, osakkeita tai osuuksia, jotka antavat hallintaoikeuden tiettyyn kiinteistöön tai sen osaan, rakennukseen taikka huoneistoon, tai toimintaa jossa tulon aikaansaamiseksi saatetaan kaksi osapuolta omaisuutta koskevan vuokrasopimuksen tai muun käyttöoikeuden luovutusopimuksen aikaansaamiseksi”. (VälitysliikeL 1 §)

Sama laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä määrittelee vuokrahuoneiston välityksen seuraavasti: ”vuokrahuoneiston välityksellä tarkoitetaan toimintaa, jossa tulon tai muun tai muun taloudellisen hyödyn saamiseksi saatetaan sopijapuolet kosketuksiin toistensa kanssa asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa tarkoitettun asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimuksen tai liikehuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa tarkoitettun liikehuoneiston huoneenvuokrasopimuksen aikaansaamiseksi.”



(VälitysliikeL 1§) Välitysliikelain mukaan vuokrahuoneiston välitystä saa harjoittaa lain mukaisesti rekisteröity kiinteistönvälitysliikkeeksi tai vuokrahuoneiston välitysliikkeeksi. Tämä voi olla yksityinen elinkeinonharjoittaja, tai oikeushenkilö. (VälitysliikeL 3 §)

Rakennuksia tai huoneistoja voidaan vuokrata toiselle osapuolelle joko asuintarkoitukseen tai muuhun tarkoitukseen. Kun rakennus tai sen osa vuokrataan liikehuoneistoksi, sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokraamisesta. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482 1§)

Lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta tulkitaan niin, että lain tarkoittama rakennus tai sen osa (huoneisto) vuokrataan toiselle käytettäväksi asumiseen, jolloin syntyy asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimus. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481 1§)

## **5 Rahanpesulain asettamat velvoitteet - selvitys kiinteistövälitysalan näkökulmasta**

### **5.1 Ilmoitusvelvollisuus**

Ilmoitusvelvollisella tarkoitetaan velvoitetta, joka perustuu rahanpesulakiin, ja jonka päämääränä on rahanpesun ja terrorismin estäminen. Ilmoitusvelvollisuudella tarkoitetaan velvollisuutta ilmoittaa epäilyttävistä liiketoimista rahanpesua valvovalle viranomaiselle. Epäilyttävän liiketoimen voi tunnistaa siitä, että se poikkeaa toimialalta aiemmin saadusta käytännön kokemuksesta, ja näin ollen normaalista asioinnista. (ResL 2 luku 9 §)

Laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä ja selvittämisestä määrää ilmoitusvelvollisen kirjaamaan ilmoitukseen epäilyttävästä liiketoimesta vähintään seuraavat tiedot: tiedot ilmoittajasta, liiketoimen osallisten nimistä, henkilötunnuksista, kansalaisuudesta, liiketoimen laadusta, varojen tai muun omaisuuden määrästä ja valuutasta, varojen tai omaisuuden alkuperästä, kohteesta ja syystä, joka teki liiketoimesta epäilyttävän sekä tiedon siitä, onko liiketoimi suoritettu, onko se keskeytetty taikka onko välityslieki kieltäytynyt suorittamasta liiketoimintaa. (ResL 23 -24 §). Ilmoitusvelvollisen tulee noudattaa näitä lain asettamia velvoitteita, jotta asiakas tunnetaan liiketoimien määrittelemissä rajoissa. Ilmoitusvelvollisilla aloilla on huomattava riski joutua hyväksikäytetyksi rahanpesutarkoituksissa, joten asiakkaita tulee valvoa ja heidän liiketoimiaan seurata. Mikäli tätä velvoitetta laiminlyödään, ilmoitusvelvollinen vastaa laiminlyönnistä oikeudellisin seuraamuksin. (ResL 42 §)

Mikäli kiinteistövälittäjä havaitsee epäilyttävän liiketoimen tai toimeksiannon, tulee hänen vaatia lisäselvitystä liiketoimen tarkoituksesta, siihen liittyvistä varoista ja tarvittaessa tehdä ilmoitus Keskusrikospoliisin ylläpitämälle rahanpesun selvittelykeskukselle, mikäli selvitys ei hänen mielestään ole riittävä. (Aluehallintovirasto 2015, 9.) Jos asiakas kieltäytyy antamasta lisäselvitystä, on asiasta tehtävä rahanpesuepäilyilmoitus. Kiinteistövälittäjän tulee tehdä ilmoitus välitysliekin omien ohjeiden mukaisesti yhteyshenkilölle, rahanpesuepäilyilmoituksista vastaavalle henkilölle, tai suoraan rahanpesun selvittelykeskukselle. (Aluehallintovirasto 2015a, 9; Kiinteistövälitysalan Keskusliitto 2015, 14.)

### **5.2 Riskiperusteinen arviointi**

Kaiken ilmoitusvelvollisten toiminnan taustalla tulisi olla riskiperusteinen arviointi siitä, että ilmoitusvelvollisella on riittävät toimenpiteet sen varmistamiseksi, että asiakas tunnetaan

ja asiakkaiden toimintaa voidaan seurata. Riskiperusteisella arvioinnilla tarkoitetaan niitä toimintaprosesseja ja menetelmiä, joilla pystytään arvioimaan asiakkaiden, toimialan, tuotteiden ja palvelujen rahoittamiseen riittävät rahanpesun riskit. Yrityksellä tulee olla selkeä käsitys siitä, kenelle palveluita tarjotaan ja keitä sen asiakkaat ovat. Tämän vuoksi riskiperusteinen arviointi tehdään etenkin asiakassuhteen aloitusvaiheessa. (Finanssivalvonta 2016.) Ison elementin nyt ja etenkin tulevaisuudessa riskiperusteiseen arviointiin tuo sähköisten tunnistusmenetelmien lisääntyminen, josta kerron lisää kappaleessa 5.5.

Ilmoitusvelvollisilla toimialoilla on varmistuttava siitä, että työntekijät tuntevat lain määrittelemät velvoitteet ja ennen kaikkea, että niitä osataan noudattaa liiketoiminnassa. Ilmoitusvelvollisen on arvioitava, liittyykö liiketoimintaan taikka yrityksen asiakkaisiin sellaista toimintaa, joka voisi lisätä rahanpesuriskiä. (Aluehallintovirasto 2015a, 11.) Riskiperusteisen arvioinnin jälkeen osataan määritellä tarvittavien tuntemistietoja koskevien toimien laajuus. Jos kiinteistönvälityksen asiakkaaseen, suoritettavaan palveluun tai myytävään kohteeseen liittyy suuri riski rahanpesusta tai terrorismin rahoittamisesta, tulee asiakkaan tuntemista koskevat toimet suorittaa tehostetusti. (Finanssivalvonta 2009, 16.)

Jotta kaikki rahanpesulain velvoittamat lainpykälät täytetään, voidaan asiakkaaseen liittyvät toimet asiakkaan tunnistamiseksi jakaa kolmeen eri tasoon: alhaisen riskin toimiin, tavanomaisen riskin toimiin ja korkean riskin toimiin. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 2015, 4.) Lisää näistä tuntemisen tasoista kerron kappaleissa 5.3.1-5.3.4.

Jokaisella ilmoitusvelvollisella tulee olla nimettynä henkilö, jolle epätavallisista liiketoimista raportoidaan. Henkilön tulisi omata asiantuntemusta ja olla päätöksentekovaltuutettu yhtiön puolesta, jotta hänellä on valtaa reagoida rahanpesun kaltaisiin väärinkäytöstapauksiin. Nimetyn henkilön tiedot ilmoitetaan rahanpesun selvittelykeskukselle ja Finanssivalvonnalle. Yrityksen yhteyshenkilö tekee viime kädessä päätöksen ilmoituksesta rahanpesun selvittelykeskukselle, saatuaan tiedon epäilyttävästä liiketoimesta. Yrityksen johto vastaa rahanpesun riskienhallinnasta. (Finanssivalvonta 2016.)

EU:n kolmannessa rahanpesudirektiivissä edellytetään niiden henkilöiden suojelemista, jotka tekevät rahanpesuepäilyilmoituksia. Pienissä yrityksissä, kuten kiinteistönvälitysalalla, usein pelätään ilmoittajan henkilöllisyyden paljastumista rahanpesurikoksesta epäilylle. Tämä selviää Poliisiammattikoulussa tehdystä Jukaraisen ja Muttilaisen riskianalyysistä. Ilmoituksen tekemisen paljastuminen voi aiheuttaa ilmoittavaa tahoa kohtaan vihamielistä tai uhkaavaa toimintaa. (Jukarainen & Muttilainen 2015, 58.)

### 5.3 Asiakkaan tunteminen

Asiakkaan tuntemisella tarkoitetaan asiakkaan tunnistamiseen, tuntemiseen ja seurantaan liittyviä menetelmiä ja kerättäviä tietoja, jotta asiakas ja asiakkaan toiminta tunnetaan tarpeeksi hyvin liiketoiminnan laajuuden määrittelemisissä rajoissa. Pääsääntöisesti liiketoiminnassa ei saa olla niin kutsuttuja anonyymeja asiakkaita, vaan kaikki yrityksen asiakkaat tulee identifioida. (Finanssivalvonta 2010, 12) Valvottavalla tulee olla toimintansa laajuuteen ja luonteeseen nähden riittävät tiedot asiakkaasta, joilla pystytään arvioimaan asiakkaisiinsa ja toimialaansa liittyvät rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskit. (Finanssivalvonta 2009. 20).

Tuntemisvelvollisuus perustuu rahanpesulakiin. Asiakkaan tuntemisen osa-alueita ovat muun muassa asiakkaan ja tosiasiallisen edunsaajan tunnistaminen ja todentaminen. Tunnistamismenetelmiä ovat todentamisasiakirjat sekä tuntemistiedot, joilla tarkoitetaan asiakkaan laaja-alaista tuntemista sekä normaalia asiakkaan liiketoimintaa ja asioinnin laajuutta kuten asiakkaan varallisuutta, jolla tarkoitetaan lakitekstissä taloudellista asemaa. Ilmoitusvelvollisen täytyy hankkia näitä niin kutsuttuja tuntemistietoja, jotta asiakkaan kartoittaminen rahanpesun estämiseksi on oikealla tasolla. (ResL 10 §)

Ilmoitusvelvollisilla tulee olla riittävät tiedot asiakkaidensa asioinnista ja heidän käyttämiensä palveluiden käyttötarkoituksesta. Tämän vuoksi asiakkaiden kartoittaminen ennen palveluiden avaamista on tärkeää, myös jo olemassa olevien asiakkaiden kohdalla. Kartoittaminen tarkoittaa esimerkiksi tulotietojen ja tulonlähteiden lähteiden kysymistä tuntemistietotarkoituksessa. pystytään perustelemaan palvelun käyttö. Lisäksi on hankittava tarvittaessa tiedot varojen alkuperästä. (ResL10 §)

Kiinteistönvälitysalan keskusliiton mukaan välitysliikkeen asiakkaita pääasiassa ovat toimeksiantajat, mutta myös toimeksiantajan vastapuoli eli ostaja tai vuokralainen. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 2015, 3-4.)

#### 5.3.1 Korkean rahanpesuriskin asiakkuus ja tehostettu tunteminen

Kun asiakkaaseen yhdistetään korkea riski rahanpesusta, asiakkaan tuntemista koskevat toimet tulee tehdä erityisen huolellisesti. Tällöin puhutaan tehostetusta asiakkaan tuntemisesta. Tehostettua asiakkaan tuntemista tulee noudattaa asiakkaan kanssa, joka on liikesuhteessa ETA-alueen ulkopuolisen tahon kanssa, jos käytetään etätunnistusta, jos kyseessä on poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö taikka jos asiakkaalla on liittymäkohta valtion, jonka rahanpesun estämisyjärjestelmä ei täytä kansainvälisiä velvoitteita.

Jos asiakkaalla tai hänen toimeksiannollaan on yhteys valtioon, jonka rahanpesun estämis- ja selvittelyjärjestelmä ei täytä kansainvälisiä vaatimuksia, liiketoimeen liittyvä ehdoton tehostettu ilmoitusvelvollisuus sekä tehostettu huolellisuusvelvoite. Edellä mainittu tilanne välitysalalla syntyisi esimerkiksi, jos toimeksiantajan kotipaikka on tällaisessa valtiossa. Jos oikeustoimen varat olisivat siirtymässä henkilölle, jolla on yhteys tällaiseen valtioon tai liiketoimen varat maksettaisiin ulkomaisen luottolaitoksen tililtä, joka ei täytä EU:n säädöksiä rahanpesusta, velvoittaisi tällainen tilanne välittäjän toimimaan tehostetusti tuntemisen osalta. (Nevala, Palo, Siren & Haulos 2013, 177.)

### **5.3.2 Poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö**

Poliittisesti vaikutusvaltaisen henkilön (PEP, Politically Exposed Person) määritelmä katsotaan täyttyvän lain mukaan, jos henkilö itse, tai joku hänen lähipiiristään on työskennellyt viimeisen vuoden aikana ulkomaisella valtiolla korkeassa julkisessa virassa, kuten ministerinä, korkeimman oikeuden jäsenenä tai suurlähettiläänä. Lähipiirillä tarkoitetaan myös yhtiökumppaneita (Finanssivalvonta 2009, 14.) Henkilön ei kuitenkaan katsota olevan poliittisesti vaikutusvaltainen, kun hän ei ole toiminut merkittävässä julkisessa virassa enää vähintään vuoteen. (ResL 20 §)

Poliittisesti vaikutusvaltaisen henkilön kanssa toimeksiantosopimuksen solmiminen vaatii välitysalalla myyntijohtajan tai toimitusjohtajan hyväksynnän. Välitysalalla voidaan katsoa riittäväksi luottaa suomen kansalaisen omaan ilmoitukseen siitä, onko hän tai onko joku hänen lähipiirissään poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö. (Nevala ym. 2013, 178.)

### **5.3.3 Alhaisen riskin toimet**

Alhaisen riskin toimia eli yksinkertaistettua tuntemismenettelyä voidaan käyttää kiinteistönvälitysalalla tilanteissa, joissa asiakkaana on esimerkiksi Suomen viranomainen, suomalainen luottolaitos, pörssi- tai vakuutusyhtiö. (Finanssivalvonta 2009, 15.) Lisäksi Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton mukaan voidaan hyväksyä yksinkertaistettu tuntemismenettely, jos katsotaan että liiketoimen toimeksiantajaan, sen vastapuoleen, kaupan kohteeseen tai rahoituslähteeseen liittyy alhainen rahanpesun riski. Tyypillinen alhaisen tuntemismenettelyn vaativa tilanne on asunnon vuokraus luonnolliselle henkilölle, sillä näissä tapauksissa 15 000 euron raja harvoin ylittyy yksittäisen vuokraerän kohdalla. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 2015, 4.)

### 5.3.4 Tavanomaisen riskin toimet

Mikäli asiakassuhteen katsotaan sisältävän vain tavanomaisen rahanpesuriskin, käytetään niin kutsuttuja tavanomaisia toimia, jotka koskevat vakituisia ja satunnaisia asiakkaita. Näitä tavanomaisen riskin toimia nimensä mukaisesti voidaan käyttää kun rahanpesuriskin ei katsota olevan alhainen tai erityisen korkea. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 2015, 3.) Näistä toimista kerron seuraavissa kappaleissa.

### 5.4 Henkilöllisyyden todentaminen

Laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä ja selvittämisestä määrää ilmoitusvelvollisen tunnistaman asiakkaansa ja todentamaan hänen henkilöllisyytensä aina vakituista asiakassuhdetta perustettaessa, mutta myös, jos suoritettavan liiketoimen suuruus yhteensä on vähintään 15 000 euroa asiakkuuden ollessa satunnainenkin. Lisäksi asiakas on tunnistettava, jos ilmoitusvelvollinen epäilee jo aiemmin todennetun ja tunnistetun asiakkaan henkilöllisyyden todentamistietojen luotettavuutta. (ResL 7 §)

Luonnollisen henkilön henkilöllisyys on todennettava henkilöllisyyden todentavasta asiakirjasta, joka on suomalaisen viranomaistahon myöntämä ja voimassa oleva henkilöllisyysasiakirja. Rahanpesulaki ja säädökset velvoittavat säilyttämään myös henkilöllisyyden todentamisessa käytetyn asiakirjan tunnistetiedot ja tiedon asiakirjan myöntäneestä virastosta. Oikeushenkilön henkilöllisyys todennetaan luotettavasta julkisesta asiakirjasta kuten kaupparekisteriotteesta tai vastaavasta rekisteristä. Ilmoitusvelvollisen on varmistuttava siitä, kuka saa edustaa oikeushenkilöä. Tämän voi todeta nimenkirjoitusoikeudesta, joka selviää edellä mainituista asiakirjoista. Tietoja asiakkaan henkilöllisyydestä on säilytettävä vielä viisi vuotta vielä asiakassuhteen päättymisen jälkeen. (Keskusrikospoliisi 2012, 22.)

Asiakkaan henkilöllisyys on todennettava, jotta saadaan selville kenen kanssa kiinteistönvälitysliike todellisuudessa asioi. Tämä henkilöllisyyden todentaminen tulee tehdä asiakassuhteen perustamisvaiheessa, mutta Kiinteistönvälitysalan keskusliiton mukaan viimeistään kun asiakas saa määräysvaltaansa liiketoimeen sisältyvät varat, muun omaisuuden tai ennen kuin liiketoimi on suoritettu loppuun, kun taas Kiinteistönvälittäjän Käsikirja (2013) ohjeistaa kiinteistönvälittäjän tunnistamaan asiakkaan aina ennen toimeksiantosopimuksen solmimista. (Nevala ym. 2013. 65) Lain mukaan ilmoitusvelvollisen tulee tunnistaa asiakkaansa ja todentaa tämän henkilöllisyys viimeistään siinä vaiheessa, kun asiakas saa määräysvaltaansa liiketoimeen sisältyvän omaisuuden (eli esimerkiksi kiinteistön), ennen kuin liiketoimi on suoritettu loppuun (ResL 7 §). Näiden kolmen tiedon perusteella voitaisiin todeta, että henkilöllisyyden todentaminen

olisi viisainta tehdä heti toimeksiantoa vastaanottaessa, mutta viimeistään kun oikeustoimen myötä varoja olisi siirtymässä kaupan toiselta osapuolelta toiselle. Asiakkaan henkilöllisyyden selvittäminen täytyy siis tehdä ennen toimeksiantosopimuksen solmimista sekä ostotarjousta tehdessä. Tiedot voidaan varmistaa isännöitsijätodistuksesta tai kiinteistön lainhuutotodistuksesta. (Aluehallintovirasto 2015a, 6.)

Asiakkaan henkilöllisyyden toteamiseksi riittävä asiakirja voi olla suomen kansalaisen ajokortti, poliisiviranomaisen antama henkilökortti, ulkomaalaisen kohdalla toisen valtion myöntämä passi tai matkustusasiakirjaksi kelpaava henkilöllisyystodistus. Kuvallisen KELA-kortin hyväksymistä suositellaan henkilöllisyystodistukseksi kiinteistönvälitysalalla, vaikka kuvallinen KELA-kortti ei ole poliisiviranomaisen myöntämä, mutta se säännönmukaisesti kelpaa myös esimerkiksi pankeissa henkilöllisyyden todentamiseen. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 2015, 6.) Kansaneläkelaitoksen mukaan kuvallinen KELA-kortti käy henkilöllisyyden todentamiseen Kansaneläkelaitoksen toimitoissa, ja muut laitokset ja yritykset saavat määritellä itse kortin kelpavuuden henkilöllisyyden todentamistarkoitukseen. (KELA 2016.)

## **5.5 Etätunnistaminen**

Joskus kauppa tai toimeksianto voidaan toteuttaa niin, että sen todellista edunsaajaa ei tavata kasvokkain. Tällöin tosiasiallinen edunsaaja, eli se luonnollinen henkilö kenen lukuun liiketoimi toteutetaan, täytyy kiinteistönvälityksen puolesta etätunnistaa. Tämä käsittää asiakkaan henkilöllisyyden tunnistamisen. Etätunnistamisella tarkoitetaan sellaisia tilanteita, joissa asiakas ei ole itse läsnä tunnistamistilanteessa. Etätunnistamista vaativa tilanne voi syntyä esimerkiksi valtuutuksen myötä. Tällöin välitysliikkeen tulee varmistua siitä, että se luonnollinen henkilö, kenen lukuun liiketoimi tosiasiasa toteutetaan, on olemassa ja elossa. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 2015, 10.) Tämä voidaan todentaa väestörekisterin tiedoista. Rahanpesulain mukaan myös henkilön edustaja täytyy tunnistaa. (ResL 7 §; Nevala ym. 2013, 176.)

Asiakkaan tunnistaminen käyttäen laatuvarmennetta kuten pankin myöntämää verkkopalvelua, voidaan pitää luotettavana tunnistamismenetelmänä. Laatuvarmenteella tarkoitetaan tässä yhteydessä sähköisistä allekirjoituksista annetun lain vaatimukset täyttävää tunnistusvälinettä. (Laki vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä luotamuspalveluista 7.8.2009/617, 2 §) Etätunnistustilanteessa henkilöllisyyden toteamiseksi tulee kuitenkin pyytää asiakkaalta kopiota henkilöllisyysasiakirjasta. Lisäksi tulee etätunnistetun asiakkaan kohdalla muutoinkin käyttää tehostetun tuntemisen

menettelyä. Valtuutustilanteissa kiinteistönvälittäjän tulee rahanpesulain mukaan varmistua siitä, että kaappasumma maksetaan tämän etätunnistetun tilille, joka on avattu aiemmin hänen nimiinsä (ResL 18 §). Tilin omistajuus voidaan todentaa esimerkiksi pankin tiliotteesta, josta selviää tilinumero sekä omistaja. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 2015, 10.)

Asiakkaan ei aina tarvitse tavata kiinteistönvälittäjää henkilökohtaisesti, vaan toimeksiantosopimusten allekirjoittaminen, tarjousten hyväksyminen ja muut sopimusasiat voidaan hoitaa verkossa, jopa mobiililaitteella. Mitä tulee riskien arviointiin asiakkaan etätunnistamisen kohdalla, tulee kiinteistöalalla työskentelevien kiinnittää huomiota sähköisten palveluiden haavoittuvuuteen ja väärinkäyttöön. (Jukarainen & Muttillainen 2015, 91.) Kiinteistövälitysalalla tavallista suurempi rahanpesuriski voidaan katsoa olevan esimerkiksi etätunnistustilanteessa, jossa asiakas on tunnistaunut muuten kuin vahvan sähköisen tunnistaumisvälineen avulla (esimerkiksi muulla tavalla kuin kirjautumalla verkkopankkiinsa). Sähköinen kiinteistönvaihdanta mahdollistaa esimerkiksi ymmärtämättömän henkilön henkilöllisyyden sähköisen varmenteen väärinkäyttämisen. (Kiinteistövälitysalan Keskusliitto 2015, 5.)

## **5.6 Asiakassuhteen jatkuva seuranta**

Ilmoitusvelvollisen on huolehdittava asiakkaan toiminnan laajuuteen ja riskeihin nähden riittävästä ja jatkuvasta seurannasta sen osalta, että asiakkaan toiminta vastaa niitä tietoja ja kokemusta, jotka ilmoitusvelvollisella on asiakkaasta ja tämän toiminnasta. (ResL 9 §) Laki velvoittaa ilmoitusvelvollisia jatkavasti seuraamaan asiakkaitaan, jotta voidaan tunnistaa liiketoimien joukosta epäilyttävät tapahtumat ja tehdä ilmoitus rahanpesua valvovalle viranomaiselle. Kiinteistövälitysyrietysten asiakkaat yleensä ottaen tekevät vain yksittäisiä toimeksiantoja, ja kuten aiemmin todettu, ovat kiinteistönvälitysyrietysten vakituiset asiakkaat harvemmassa. Tämän vuoksi jatkuvaa seurantaa ei tarvitse kiinteistönvälitysalalla toteuttaa yhtä suurella mittakaavalla, kuin yrityksissä, joissa asiakkaat solmivat pidempiaikaisia asiakassuhteita. Toistuvia toimeksiantoja voidaan kuitenkin saada rakennusliikkeiltä tai sijoitusasiakkailta. Uusia asuntoja välitettäväksi säännöllisesti antavan rakennusliikkeen osalta välitysliikkeellä on oltava aina tuore kaupparekisteriotte. Kiinteistönvälittäjän käsikirja (2013) neuvoo, että kaupparekisteriotte ei saisi koskaan olla vuotta vanhempi, mutta joissakin tapauksissa kaupparekisteriotteen voi tarkistaa useamminkin. Sijoitusasiakkaille tarjottuja palveluita ovat usein myynti- tai vuokravälitystoimeksiannot. (Jukarainen & Muttillainen 2015, 84; Nevala, ym. 2013, 176.)



Jatkuvan asiakassuhteen seuraamisen veloitteeseen liittyy myös henkilöstön asiallinen perehdyttäminen, jotta työprosessit ovat selkeät ja raportointikynnys tällöin matala. Ilmoitusvelvollisen tulee pystyä lain mukaan osoittamaan valvovalle taholle, että jatkuvan seurannan menetelmät ovat riittävät rahanpesun riskien estämisen kannalta. (ResL 6 §) Yrityksen sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan tulisi ulottua rahanpesun estämisveloitteiden noudattamiseen ja niihin menettelytapoihin, joiden mukaan työntekijä etenee kun havaitsee epätavallisen liiketoimen. (Finanssivalvonta 2015.)

### **5.7 Selonottovelvollisuus eli huolellisuusvelvoite**

Selonottovelvollisuus kohdistuu liiketoimiin, jotka poikkeavat ilmoitusvelvollisen kokemuksesta tai tiedoista, jotka hänellä on kyseisestä asiakkaasta. Toimi voi olla poikkeava esimerkiksi tavanomaisesta poikkeavan suuren summan tai tarkoituksen takia. Huolellisuusvelvoitteen laiminlyönti on oikeudellisesti rangaistava teko. (ResL 9 §) Ilmoitusvelvollinen voidaan tuomita tuottamuksellisesta rahanpesusta, mikäli tunnusmerkit rikokselle täyttyvät. Tuottamuksellisessa rahanpesussa on yleensä kyseessä törkeä huolimattomuus selvästi tavanomaisesta poikkeavassa liiketoimessa, jossa ilmoitusvelvollisella olisi ollut painava syy suhtautua epäillen liiketoimeen, ja pyytää asiakkaalta lisäselvitystä varojen alkuperästä ja käyttötarkoituksesta. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 2015, 13.)

### **5.8 Tosiasiallisen edunsaajan tunteminen**

Rahanpesulaki veloittaa ilmoitusvelvollisen tunnistamaan tosiasiallisen edunsaajan. Tällä tarkoitetaan esimerkiksi veloitetta siitä, että ilmoitusvelvollinen tuntee yhteisö- tai yritysasiakkaan yrityksen omistusrakenteen, jolloin tiedetään myös sen tosiasialliset edunsaajat. Tosiasiallinen henkilö on siis se henkilö, kenen eduksi liiketoimi suoritetaan. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 2015, 8.) Oikeushenkilön tosiasiallisella edunsaajalla tarkoitetaan sitä henkilöä, joka omistaa yli 25 % äänimäärästä eli vaikutusvallasta, kun äänimäärä perustuu omistukseen, jäsenyyteen, yhtiöjärjestykseen tai –sopimukseen, tai on muutoin määräysvalta-asemassa yrityksen toiminnassa tai on oikeutettu nimittämään tai erottamaan enemmistön jäsenistä hallituksessa. (ResL 5 §) Yritysten tosiasiallisen edunsaajan voi todentaa esimerkiksi osakas- tai osakeluettelosta. Lähtökohtaisesti kiinteistönvälitysliike voi luottaa asiakkaan itsensä toimittamiin dokumentteihin. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 2015, 8.)

### **5.9 Selvitys liiketoimeen sisältyvistä varoista**

Jos suoritettava liiketoimi poikkeaa asiakkaan normaalista asioinnista, on ilmoitusvelvollinen veloitettu pyytämään lisäselvitystä asiakkaalta liiketoimen tarkoituksesta ja varojen

alkuperästä. Laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä ja selvittämisestä määrää ilmoitusvelvollisen kiinnittämään huomiota liiketoimiin, jotka eivät sovi yhteen toimialalta saadun kokemuksen tai tietojen kanssa, jotka ilmoitusvelvollisella on entuudestaan asiakkaan tyypillisestä asioinnista. (ResL 9 §) Epäilyttävä liiketoimi voi olla esimerkiksi suuruudeltaan tai toimipaikan osalta poikkeava tai liiketoimella ei ole taloudellista tarkoitusta. Jukaraisen ja Muttilaisen teettämässä kyselyssä kiinteistönvälittäjien enemmistö totesi rahanpesuepäilyjen heräävän useimmiten poikkeavasta toimeksiannosta kuin varojen alkuperästä. (Jukarainen & Muttilainen 2015, 21.)

Lisäksi ilmoitusvelvollisella on lakiin perustuva velvollisuus tietää, kenen lukuun ja kenen varoilla liiketoimi suoritetaan. Tarpeelliseksi voidaan nähdä myös muiden dokumenttien pyytäminen lisäselvityksen yhteydessä. Kiinteistönvälitysyritys voi pyytää kopiota tehdystä sopimuksesta. Tällaisia sopimuksia voivat olla testamentti tai kauppa, josta lisäselvitykseksi kelpaa kauppakirja. Oikeus on myös kysyä esimerkiksi tilille tulleiden varojen alkuperästä. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 2015, 13.)

Ilmoitusvelvollisen ei tarvitse tuntea rikosten tunnusmerkistöä, vaan riittää, että liiketoimi tuntuu kokemuksen kautta saadun tiedon perusteella epäilyttävältä. Näitä tietoja voidaan kysyä niin kutsutulla rahanpesulomakkeella, joka voi olla vapaamuotoinen. Perimmäinen tarkoitus on palvelun käyttötarkoituksen selvittäminen ja kartoittaminen. (Finanssivalvonta 2009, 4.)

### **5.10 Asiakastietojen säilytys**

Rahanpesulain 2 luvun 10 § mukaan asiakkaan tuntemista ja tunnistamista koskevat tiedot on säilytettävä luotettavalla tavalla vähintään 5 vuotta siitä, kun asiakassuhde päätetään. Tuntemisen dokumentteja tulee säilyttää siten, että pystytään jälkikäteen osoittamaan viranomaisille, mistä asiakirjasta henkilö on todennettu ja kuka hänet on tunnistanut. Tiedoista tulee säilyttää huolellisesti ainakin nimi, syntymäaika, henkilötunnus, edustajana toimivan nimi, hänen syntymäaikansa sekä henkilötunnuksensa. Oikeushenkilön tiedoista tulee säilyttää oikeushenkilön täydellinen nimi, rekisterinumero, rekisteröintipäivä ja rekisteriviranomainen. Lisäksi laki velvoittaa säilyttämään oikeushenkilön hallituksen tai päättävän elimen jäsenten täydelliset nimet, syntymäajat ja kansallisuudet, oikeushenkilön toimialan, tosiasiallisen edunsaajan täydelliset tiedot kuten luonnollisten henkilöiden tiedot. (ResL 10 §)

Ulkomaalaisen asiakkaan, jolla ei ole suomalaista henkilötunnusta, on näiden yllä mainittujen tietojen lisäksi säilytettävä tieto asiakkaan kansalaisuudesta ja matkustusasiakirjan

yksilöintitiedoista. Satunnaisen, yli 15 000 euron suuruisen, liiketoimen asiakirjojen ja todentamistietojen säilytysvaatimus on vähintään viisi vuotta toimeksiannon suorittamisesta. (ResL 10 §)

Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä vaatii välitysliikkeitä ylläpitämään myös toimeksiantopäiväkirjaa vastaanotetuista toimeksiannoista. Toimeksiantopäiväkirjaan lain mukaan merkitään toimeksiantajan nimi, osoite, toimeksiannon järjestysnumero, sisältö, vastaanottopäivä ja voimassaoloaika. Jos toimeksianto peruuntuu tai sen sisältö muuttuu, siitä tulee tehdä merkintä toimeksiantopäiväkirjaan. Kun toimeksianto toteutuu, eli sen mukainen sopimus astuu voimaan, on merkittävä päiväkirjaan sopimuskäytökopäivä, sopijapuolten tiedot, sopimuskohteen tiedot, kauppahinta tai vuokran suuruus sekä tieto välityspalkkiosta. Välitysliikkeen on huolehdittava toimeksiantopäiväkirjan, toimeksiantosopimusten ja sen liitteiden, tarjousasiakirjojen, esitteiden ja muiden toimeksiantoon liittyvien asiakirjojen säilytyksestä viisi vuotta toimeksiannon päättymisestä. (VälitysliikeL 10 §) Rahanpesuilmoitusmateriaali säilytetään erillään toimeksiantopäiväkirjasta. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 2015, 16.)

Asiakkaalla on lain nojalla oikeus tarkistaa itsestään tuntemistarkoituksessa lisätyt tiedot, jotka hänestä on lisätty yrityksen tietojärjestelmiin. Tämä tiedonsaantioikeus ei kuitenkaan koske selonotto- tai ilmoitusvelvollisuuden nojalla hankittuja tietoja. (ResL 23 §)

### **5.11 Salassapitovelvollisuus**

Ilmoitusta epäilyttävästä liiketoimesta tai ilmoituksen tekemisestä ei saa kertoa toiselle osapuolelle. Tällä tarkoitetaan sitä, että tietoja liiketoimesta tai rahanpesuepäilyksestä ei saa luovuttaa asian ulkopuolisille. (ResL 25 §) Tiedon rahanpesuepäilystä saa kuitenkin luovuttaa ilmoitusvelvolliselle, joka on osallisena samaan asiakkaaseen ja samaan liiketoimeen liittyvässä yksittäisessä liiketoimessa. (Finanssivalvonta 2009, 23.) Ilmoituksen tekemistä ei tule paljastaa asiakkaalle missään tilanteessa, eikä se myöskään tarkoita automaattisesti asiakassuhteen päättymistä. Selvittelyä varten hankittuja tietoja on säilytettävä erillään muista asiakastiedoista. (Aluehallintovirasto 2015, 10.)

Tiedot tehdystä rahanpesuepäilystä tallennetaan rahanpesurekisteriin, johon on pääsyoikeus vain selvittelykeskuksen henkilökunnalla. Jos rikollinen alkuperä löytyy, asia siirretään esitutkintaan. Asiakas ei myöskään saa tietää tehdystä ilmoituksesta Rahanpesun selvittelykeskukselle. (Broms 2012.)

## 5.12 Kansainväliset finanssipakotteet

Ilmoitusvelvollisia velvoittavat EU:n ja YK:n finanssipakotelistat. EU:n neuvoston asetus tai päätös on sellaisenaan voimaan tuleva, kansalliseen lainsäädäntöön verrattava päätös pakotelistatuista tahoista. Tällaisessa tapauksessa on usein kyseessä liittymäkohta valtioon, jonka lainsäädäntö ei täytä kansainvälisesti sovittuja velvoitteita rahanpesun estämiseksi. Finanssipakotelistalle (niin kutsuttu FATF:n musta lista) joutuneen henkilön, yhteisön tai yrityksen varat jäädytetään, eikä pakotelistatulle luonnolliselle henkilölle saa tarjota rahoituspalveluita kuten avustusta, lainaa tai investointeja. (Finanssivalvonta 2009, 27.) Finanssipakotteet velvoittavat pidättäytymään liiketoimesta tai jäädyttämään varat ilman erillistä viranomaispäätöstä. Euroopan Unioni ja Yhdysvallat ovat asettaneet yhdessä useita maakohtaisia pakotteita muita valtioita kohtaan. Pakotelistattuihin asiakkaisiin liittyy rahanpesulaissa tarkoitettua epäluottamusta, epäselvyyttä ja riski terrorismin rahoittamiseen tai rahanpesuun. (Jukarainen & Muttilainen 2015, 20.)

Välitysliikkeen ilmoitusvelvollisena tahona tulee noudattaa Euroopan unionin ja YK:n kansainvälisiä pakotemääräyksiä ja kieltäytyä liiketoimista kaikkien tällaisten pakotelistattujen kanssa. Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton esimerkin mukaan, mikäli pakotelistattu asiakas on esimerkiksi siirtänyt varoja kiinteistönvälitysliikkeen asiakasvaratilille tai välitysliike muutoin on saanut kaupan myötä haltuunsa asiakkaan varoja esimerkiksi panttikirjan muodossa, tulee varat jäädyttää. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 2015, 6.) Asiakasvaratilillä tarkoitetaan tiliä, johon asiakkaan varat voidaan siirtää esimerkiksi käsirahan, varausmaksun tai varainsiirtoveron maksun tarkoituksessa. Kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä säädetyn lain mukaan asiakasvarat on talletettava pankkitilille tai säilytettävä muulla luotettavalla tavalla, kuitenkin erillään välitysliikkeen omista varoista. (Välitysliikel 11 §) Asiakasvaratili on pidettävä erillään yrityksen varoista, jottei väärinkäsityksiä synny. Tällä tarkoitetaan sitä, että asiakkaan varat voitaisiin erheessä sekoittaa välitysliikkeen varoihin. (Nevala ym. 2013, 41.)

## 6 Toiminta epäilyttävässä liiketoimessa

Rahanpesulaki antaa ilmoitusvelvollisille kolme toimintatapaa, joiden mukaan voidaan toimia havaitessa epäilyttävän liiketoimen. Liiketoimi voidaan keskeyttää lisäselvityksiä varten, liiketoimen suorittamisesta voidaan kieltäytyä, tai liiketoimi voidaan suorittaminen, jos keskeyttäminen tai suorittamisesta kieltäytyminen haittaisi liiketoimen tosiasiallisen edunsaajan ja rahanpesun selvittelyä. Toimintavaihtoehdon valinta näistä edellä mainituista tulisi tehdä niin, että se ei hankaloita rahanpesun selvittelyä eikä varoja päästä siirtämään viranomaisten ulottumattomiin. Valitusta toiminnan vaihtoehdosta epäilyttävässä liiketoimessa tulee ilmoittaa heti rahanpesun selvittelykeskukselle. Pääsääntöisesti epäilyttävät liiketoimet suoritetaan loppuun, sillä liiketoimesta kieltäytyminen saattaa herättää toimeksiantajassa epäilyn mahdollisesta rahanpesuepäilyilmoituksen tekemisestä. Liiketoimesta kieltäydytään silloin, kun toimeksiantajan henkilöllisyyttä ei ole pystytty todistamaan luotettavalla tavalla. (Aluehallintovirasto, 2015. 10; Nevala ym. 2013, 179.)

Ilmoitusvelvollisuus syntyy kiinteistönvälityksessä tilanteissa, jossa välitysliike suorittaa epäilyttävän liiketoimen tai saa suorittamisen jälkeen tietoonsa sellaista, jonka vuoksi liiketoimi osoittautuu epäilyttäväksi. Ilmoitusvelvollisuus syntyy myös, mikäli asiakkaalta pyydetty selvitys liiketoimesta ja sen varoista ei poista kiinteistönvälittäjän epäilyjä rahanpesusta, se ei ole riittävä tai jos asiakas kieltäytyy kokonaan antamasta selvitystä liiketoimeen sisältyvistä varoista tai liiketoimen tarkoitusperästä tai hän vetäytyy kokonaan liiketoimesta selvitystä pyydettyäessä. Myös tilanteessa, jossa välitysliike on kieltäytynyt asiakkaan liiketoimen suorittamisesta, on myös tehtävä rahanpesuilmoitus. (Nevala ym. 2013. 180.)

Rahanpesun selvittelykeskuksella on oikeus määrätä ilmoitusvelvollinen pidättäytymään suorittamasta sovittua liiketoimea enintään viiden arkipäivän ajaksi, jos se on tarpeen rahanpesun tai terrorismin rahoittamisen estämiseksi ja selvittämisen helpottamiseksi. Tämä pidättäytymismääräys on tarkoitettu edeltäväksi toimenpiteeksi sille, ettei varoja päästäisi siirtämään viranomaisten ulottumattomiin. Jäädäytysmääräysten avulla voidaan päästä varmemmin kiinni rikoshyötyyn. Vuonna 2015 rahanpesun selvittelykeskus antoi Suomessa yhteensä 16 liiketoimen pidättäytymismääräystä. Näiden liiketoimien yhteenlaskettu arvo oli 1 290 783 euroa, joista saatiin rikoshyötyä takaisin viranomaistaholle 947 848 euroa. (Keskusrikospoliisi 2015, 13.)

Kiinteistövälitysalan kannalta Aluehallintovirasto suosittelee erityistä harkintaa tilanteissa, jossa on jo siirretty asiakasvaratille asiakkaan rahoja, jotka voivatkin mahdollisesti olla rikollisella tavalla hankittu. Asiakasvaratili katsotaan olevan rahanpesun väline, ja siihen

liittyy suuri riski tulla hyväksikäytetyksi rahanpesutarkoituksessa. Aluehallintovirasto kertoo hyväksi esimerkiksi tilanteen, jossa asiakkaan käsiraha kuten varausmaksu tai sovittu prosenttiosuus kauppasummasta, on siirrettynä kiinteistönvälitysyrityksen asiakasvaratilille, ja yllättäen asiakas peruukin aiemmin sovittun kaupan sekä pyytääkin siirtämään tämän asiakasvaratilille talletetun summan kolmannelle osapuolelle. Asiakasvaratilin voidaan katsoa olevan erittäin suuressa riskissä tulla hyväksikäytetyksi rahanpesutarkoituksessa. Välitysliikkeen tuleekin varmistua siitä, että tilille siirrettävien varojen alkuperä olisi aina huolellisesti selvitetty. (Aluehallintovirasto 2015, 8.)

## **6.1 Selonottovelvollisuuden syntyminen kiinteistönvälitysalalla**

Selonottovelvollisuudella tarkoitetaan velvollisuutta hankkia tietoa asiakkaan toiminnasta ja toiminnan laajuudesta sekä selvittää perusteet palvelun tai tuotteen käyttämiselle. Kun toimeksianto vaikuttaa poikkeavalta normaaliin asiointiin nähden, syntyy välitysliikkeelle selonottovelvollisuus. (Nevala ym. 2013,179.)

Rahanpesun ja terrorismin rahoituksen kansallisessa riskiarviossa (2015) kiinteistönvälittäjiä on pyydetty kertomaan rahanpesun oletettavista ilmenemisenmuodoista kiinteistönvälitysalalla. Palveluihin ja tuotteisiin, joihin nähtiin liittyvän suuri rahanpesuriski, kuuluivat muun muassa käteiskauppa asuntoa ostaessa, arvokkaiden luksusasuntojen vuokraus sekä yrityskaupat. Tutkimuksessa ilmeni, että kiinteistönvälitysalalla epäilyksiä herättävä liiketoimi tai toimeksianto liittyi usein rakennusalaan tai kohde ostettiin näkemättä tai tutkimatta sitä tarkemmin. Epäilyttävän liiketoimesta kiinteistöalalla teki myös lyhyet omistusajat ja valtakirjojen lisääntyvä käyttö. (Jukarainen & Muttilainen 2015, 85.)

Rahanpesua harjoittavien asiakkaiden riskiryhmään kiinteistönvälityksen näkökulmasta kuuluvat ulkomaiset asiakkaat, tarkemmin venäläiset, joiden rahoitus oli järjestetty puolison tai veroparatiisin kautta. Välitysalalla tuleekin kiinnittää erityistä huomiota tällaisissa tapauksissa liiketoimien suorittamiseen, vaikka yhteistyö venäläisten viranomaisten kanssa olisi haastavaa. Esimerkiksi vuonna 2014 venäläiset investoivat suomalaisiin kiinteistöihin noin 41 miljoonan euron arvosta, tarkoittaen tuolloin 22 % kaikkien ulkomaalaisten tekemistä kaupoista, ollen suurin Suomeen investoiva ulkomaalaisryhmä. (Jukarainen & Muttilainen 2015, 55, 83.)

Jos välitysliike pitää jotakin toimeksiantoa normaalista poikkeavana, syntyy selonottovelvollisuus ja osasta liiketoimia lopulta ilmoitusvelvollisuus. Epäilyttävä liiketoimi voi

Kiinteistönvälitysalan keskusliiton mukaan kiinteistöalalla tarkoittaa esimerkiksi sitä, että liiketoimen rakenne tai suuruus poikkeaa tavanomaisesta. Tällä voidaan tarkoittaa esimerkiksi yksinkertaista kauppaa monimutkaisella maksujärjestelyllä. Liiketoimi voi myös vaikuttaa poikkeavalta välitysliikkeen koon tai toimipaikan takia. Epäilyksiä voi herättää myös se, että liiketoimi ei sovi yhteen asiakkaan taloudellisen aseman tai normaalin liiketoiminnan kanssa. Normaalista asioinnista poikkeaa myös se, jos liiketoimelle ei löydy selvää taloudellista tarkoituserää. Tämä voi ilmetä siten, että ostaja ei ole kiinnostunut juurikaan tutustumaan ostettavaan kohteeseen. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 2015, 13.) Välitysliikkeen on haasteellista arvioida ostajan varallisuutta ja maksukykyä, eikä liiketoimea ole tarpeellista epäillä vain sen vuoksi, että kauppakohteen hinta vaikuttaa ylimitoitetulta suhteessa välittäjän perusolettamukseen ostajan varallisuudesta pelkän tulotason takia. Epäilyksiä rahanpesusta kuitenkin herättää, jos ensiasunnon ostaja ei tarvitse lainaa kauppahinnan maksamiseen. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 2015, 13.) Rikostarkastaja Laura Niemi Kauppalehden julkaisussa ”Rahanpesun salliminen maksaa” (2016) huomauttaa, että rahanpesutarkoituksissa tehtäviä kiinteistökauppoja leimaa usein perusteeton kiire joko osto- tai myyntitilanteessa. Lyhyt omistusaika saattaa herättää usein rahanpesuepäilyksen välittävässä tahossa. (Saarinen 2016.)

Rahanpesutilanteessa rahanpesijä voi esimerkiksi investoida merkittävästi normaalisti vähemmän kiinnostavaan kohteeseen. Kiinteistönvälityksen keskusliiton mukaan kiinteistönvälitysalalla epäilyttävä kauppa voi olla tehty esimerkiksi huomattavaan yli- tai alihintaan, sillä rahanpesijä voi tehdä myös tappiollisen kaupan, jos hän sillä saa varojen alkuperän vaikuttamaan lailliselta. Rahanpesuun liittyvällä kaupalla ei yleensä pyritä siis tekemään voittoa. (Sahavirta 2008, 23 – 24.)

Rahanpesuepäilyksen herättää usein kiinteistökaupoissa poikkeavat maksujärjestelyt ja käteiskauppa. Rahanpesutarkoituksessa kiinteistökauppoja solmiva voi yrittää esimerkiksi maksaa kauppahinnan huomattavalta osin käteisellä. Rahanpesutarkoituksissa tehty kauppa voidaan haluta maksaa myös Suomen ulkopuolella toimivan luottolaitoksen tililtä. Jossakin tilanteessa asunnon maksaa kokonaisuudessaan joku muu kuin asunnon ostaja, tai kauppahinta osittain maksetaan muun kuin ostajan tililtä. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 2015, 13.)

Liiketoimen epätavallisuus on kuitenkin ratkaistava tapauskohtaisesti ja lisäselvitystä pyytämällä. Kun liiketoimi vaikuttaa kiinteistönvälittäjän kannalta epänormaalilta, ja on syytä

epäillä toimeksiannon yhteyttä rahanpesun tarkoitukseen, täytyy kiinteistönvälittäjän selvittää varojen alkuperä ja niiden käyttötarkoitus. Selvitykselle ei ole yhtä oikeaa tapaa, mutta seuraavat tiedot on asiakkaan varoista saatava tietoonsa:

- mistä liiketoimesta tai oikeustoimesta rahat ovat peräisin
- mikä on varojen käyttötarkoitus
- liiketoimen osapuolten nimet ja yhteystiedot
- asiakkaan toiminnan laatu (mistä toiminnasta varat ovat peräisin)  
(Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto. 2015. 13)

Jos annetut tiedot katsotaan riittäviksi ja asiakkaan kertoma totuudenmukaiseksi, ei välityslikkeelle synny ilmoitusvelvollisuutta.

## **6.2 Rahanpesuepäilyilmoituksen tekeminen**

Rahanpesulain 3 luvun 23 § mukaan selonottovelvollisuuden täytettyään on pikimmiten tehtävä ilmoitus Rahanpesun selvittelykeskukselle epäilyttävästä liiketoimesta. Lain mukaan ilmoitus tehdään ensisijaisesti sähköisesti, mutta erityisestä syystä se voidaan antaa muulla tavalla. (ResL 23 §)

Rahanpesuepäilyilmoituksessa kerrotaan liiketoimeen osallisten luonnollisten henkilöiden nimet, suomalainen henkilötunnus, ulkomaalaisen kansalaisuus, jos tällä ei ole suomalaista henkilötunnusta, sekä kopio passista tai matkustusasiakirjasta tunnistetietoineen. Oikeushenkilön ollessa epäilyn kohteena toimitetaan rahanpesun selvittelykeskukselle liiketoimeen osalliset oikeushenkilöt, täydellinen oikeushenkilön nimi, rekisterinumero, rekisteriviranomainen ja rekisteröimispäivä. Lisäksi oikeushenkilöstä on toimitettava päättävän elimen jäsenten nimet tai asiamiehenä toimivien nimet. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 2015, 15.) Muita rekisteriin kirjattavia ilmoituksen kannalta pakollisia tietoja ovat liiketoimen laatu, varojen määrä ja alkuperä, sekä syy, jonka vuoksi ilmoitus tehdään. Lisäksi rahanpesun selvittelykeskukselle ilmoitetaan, kuinka liiketoimen kanssa meneteltiin: onko liiketoimi suoritettu, keskeytetty vai onko siitä kieltäydytty. Mukaan tulee liittää ilmoittajan nimi sekä hänen havaintonsa tapahtuneesta ja sen taustoista. (Aluehallintovirasto 2015a, 10.)



## **7 Kiinteistöalalla rahanpesua valvovat toimijat**

### **Etelä-Suomen aluehallintovirasto**

Etelä-Suomen hallintovirasto valvoo koko maassa kiinteistönvälitysliikkeitä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeitä rahanpesun ja terrorismin torjumiseksi säädettyjen lakivelvoitteiden osalta. Sillä on oikeus pyynnöstä saada välitysliikkeiltä tai muilta valvottavilta toimijoiltaan valvontatarkoituksessa tietoja ja asiakirjoja rahanpesun estämisen prosessien riittävyden tarkistamiseksi. Tuntemista ja jatkuvaa seurantaa varten luodut menetelmät on pystyttävä todistamaan riittäviksi Aluehallintovirastolle. Etelä-Suomen aluehallintovirasto eli ESAVI vastaa valtakunnallisesti rahanpesun estämisestä, rahanpesulaista annettujen säädösten noudattamista yritysten osalta, jotka eivät kuulu Finanssivalvonnalle. Etelä-Suomen aluehallintovirasto valvoo esimerkiksi kiinteistönvälitystoimistoja, valuutanvaihtoliikkeitä ja vähittäiskaupan alaa. Lisäksi ESAVI valvoo rahoituslaitoksia, jotka eivät kuulu Finanssivalvonnalle, kuten takaustoimintaa harjoittavia yrityksiä. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 2015, 3.)

### **Rahanpesun selvittelykeskus**

Rahanpesun selvittelykeskus on 1.3.1998 Keskusrikospoliisin perustama yksikkö, joka hoitaa rahanpesun selvittämiseen liittyviä tehtäviä. Laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä ja selvittämisestä määrittelee Rahanpesun selvittelykeskuksen tehtävät, joita ovat muun muassa viranomaisten yhteistyön edistäminen rahanpesun torjunnan helpottamiseksi, tiedonvaihto kansainvälisesti viranomaistahojen kesken, yhteistyö ilmoitusvelvollisten kanssa, tilastojen pitäminen vuosittain rahanpesuilmoitusten ja keskeytettyjen liiketoimien osalta sekä näiden vaikutusten raportointi ja palautteen anto ilmoituksista. Rahanpesun selvittelykeskuksella on viime kädessä päätävä valta siitä, tehdäänkö saadun rahanpesuepäilyilmoituksen ja Rahanpesun selvittelykeskuksen hankkiman tiedon perusteella ilmoituksesta rikosilmoitus. Selvittelykeskus voi suorittaa kuulusteluja, tarkkailua ja erinäistä valvontaa ilmoitusvelvollisia tahoja kohtaan. Lisäksi se voi määrätä ilmoitusvelvollisen pidättäytymään suorittamasta siltä pyydettyä liiketointia viiden päivän ajaksi. (Keskusrikospoliisi 2011.)

### **7.1 Rahanpesua kansallisesti valvovat toimijat**

#### **Egmont Group**

Rahanpesun selvittelykeskus on kansainväliseen Egmont Group:in kuuluva suomalainen toimija. Egmont Group of Financial Intelligence Units (Egmont Group FIUs) on yli 150 valtion yhteistyötä varten luotu toimija, jonka tavoitteena on edistää valtioiden keinoja rahanpesun ehkäisemiseen, tiedon jakamiseen ja koulutukseen liittyen. FIU:n tavoitteena on

kansainvälinen yhteistyö rahanpesun ja terrorismin vastaisessa työssä. (Egmont Group 2016.)

### **The Financial Action Task Force**

Rahanpesun asiantuntijaryhmä Financial Action Task Force eli lyhemmin FATF työskentelee OECD:n järjestön alaisuudessa. OECD on kansainvälinen organisaatio, joka tukee siihen kuuluvien jäsenmaidensa päätöksentekoa talous- ja yhteiskuntapolitiisissa asioissa. Siihen kuuluu 34 valtiota ja kaksi järjestöä, tarkoittaen Euroopan Unionin komissiota ja Gulf Co-operation Councilia, joiden kanssa se tekee suosituksia rahanpesun ehkäisemiseksi eri hallitusten kanssa. Suomi hyväksyttiin FATF:n jäseneksi vuonna 1991. FATF:n tehtävänä on laatia rahanpesun vastaisia suosituksia sekä valvoa niiden täytäntöönpanoa. FATF tekee kansainvälisiä suosituksia ja linjauksia rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen osalta, ja arvioi jäsenmaidensa lainsäädäntöä ja sen toimivuutta rahanpesun, terrorismin ja joukkotuhousteiden torjumiseksi. FATF listaa myös julkisesti valtiot, joiden rahanpesun estämisjärjestelmä ei täytä näitä kansainvälisiä velvoitteita. (Sisäministeriö 2016.)

### **Expert Group on Money Laundering and Terrorist Financing**

Suomen valtiovarainministeriö on osa noin neljä kertaa vuodessa kokoontuvaa Euroopan neuvoston rahanpesun ja terrorismin vastaista työryhmää. Sen kansainvälinen nimitys on Expert Group on Money Laundering and Terrorist Financing. Asiantuntijaryhmä käsittelee kokouksissaan kansainvälistä yhteistyötä rahanpesun torjumiseksi, ajankohtaisia markkinamiöitä ja hankkeen alla olevia lainsäädännöllisiä aiheita. (Valtiovarainministeriö 2016.)

## 8 Aineiston yhteenveto ja keskeiset tulokset

Aluehallintoviraston mukaan rahanpesu ei kiinteistönvälityksen kannalta ole kovinkaan merkittävä tai yleinen ongelma, vaan kiinteistön- ja vuokrahuoneistonvälitysliikkeet tekevät toimialana huomattavan vähän ilmoituksia. Rahanpesuepäilyilmoituksia on vuosittain ilmoitettu kiinteistönvälitysalalta parista kymmenkuntaan kappaletta Rahanpesun selvittelykeskukselle. (Aluehallintovirasto 2015a, 10; Keskusrikospoliisi 2015, 11.) Tämä ilmoitusten vähäisyys on kuitenkin ristiriidassa sen tiedon kanssa, että Poliisiammattikorkeakoulussa tehdyn ensimmäisen kansallisen Rahanpesun ja terrorismin rahoituksen riskiarvion mukaan (2015) rahanpesun ja terrorismin rahoituksen keskeiset riskikohteet liittyvät muun muassa juuri kiinteistöihin sijoittamiseen, ja sen lisäksi myös käteisrahakuriireihin, joukkorahoituksen muotoihin, rahankeräyksiin, kuittikauppaan, kirjanpidon vääristelyyn ja asiakasvaratileihin. (Jukarainen & Muttilainen 2015, 82.) Monet riskiarviossa mainitut rahanpesun keinot voidaan katsoa kuuluvaksi kiinteistönvälitysalaan ja sen toiminnan luonteeseen.

Kiinteistöihin sijoittamisen rahanpesuriskin katsottiin olevan Jukaraisen ja Muttilaisen tekemässä tutkimuksessa (2015) sekä esitutkintaviranomaisten, kirjanpito- ja veroneuvontapalveluita tarjoavien ja omaisuudenhoito- ja lakiasianpalveluita tarjoavien valvojien edustajien mielestä erittäin yleinen tai todennäköinen rahanpesuilmio, ja sen lisäksi kiinteistöihin sijoittamisen kasvun ja vakavuuden rahanpesutarkoituksessa katsottiin olevan erittäin merkittävää. Myös muiden viranomaisten kuten ulosottoviranomaisen, verohallinnon, ministerien ja syyttäjien mukaan rahanpesun menetelmien vakavuusarviot sisälsivät kiinteistösisjoituksen erittäin yleisenä tai todennäköisenä ja vakavana ilmiönä. Viranomaiset arvioivat kiinteistösisjoitukset rahanpesukeinona yhteiskunnan taloudellisten menetysten kannalta erittäin merkittäviksi. (Jukarainen & Muttilainen 2015, 83.)

Kuten aiemmin mainittu, kiinteistönvälitysalalla erityisesti kiinteistösisjoituksissa ulkomaalaisten, tarkemmin venäläisten ostajien rahoituksen katsottiin olevan vaikeasti selvitettävissä. Rikosilmoituksen tekemistä ja rikostutkintaa hankaloittaa luonnollisesti muun muassa tiedonvaihdon haastavuus venäläisten viranomaisten kanssa. Ulkomaalaisista kiinteistöjen ostajista suurin osa on ollut venäläisiä tai virolaisia. (Jukarainen & Muttilainen 2015, 83.) Tärkeää on noudattaa huolellisuusvelvoitetta jokaisen asiakkaan kohdalla, eikä sopimukseen tule ryhtyä jos kiinteistökauppa vaikuttaa epäilyttävältä.

Tutkimuksessa kävi ilmi myös asiakasvaratilien hyväksikäyttömahdollisuudet rahanpesutarkoituksissa. Asiakasvaratilille tulee asiakkaan varoja sijoittaa harkiten, sillä asiakasvaratilejä ei valvota ulkoisesti, vaan asiakasvaratili on avattu vain yrityksen nimiin. Lisäksi

asiakasvaratileillä ole lähtökohtaisesti kirjanpitovelvollisuutta, sillä asiakkaan varat on erotettu yhtiön varsinaisista varoista, joten asiakasvaratilien käyttö rahanpesutarkoituksissa on riski kiinteistönvälitystoimijoiden ohella myös muilla toimialoilla, joissa asiakasvaratilejä käytetään. Kirjanpitolaki ei velvoita kirjanpitäjiä tai tilintarkastajia tarkastamaan asiakasvaratilejä. (Jukarainen & Muttilainen 2015, 83.)

Tulevaisuudessa Jukaraisen ja Muttilaisen tutkimuksessa väitetään kiinteistökaupan rahanpesuriskiä lisäävän sähköisten palveluiden lisääntyminen, joka tarkoittaa muun muassa tosiasiallisten edunsaajien tunnistamisen vaikeutumista ja kyberrikollisuuden lisääntymistä. Tutkimuksessa todetaan, että kiinteistöalalla teknologinen kehitys on toisaalta helpottanut rahanpesua rikollisten näkökulmasta. Sähköinen kiinteistönvaihdanta sähköistä tunnistusta apuna käyttäen luo mahdollisuuden väärin tunnistettujen käyttämiin. Lisäksi kiinteistöalalla katsottiin sähköisten rekisterien olevan haavoittuvia muutoinkin, joka tarkoittaa esimerkiksi hakkeriuhkaa. (Jukarainen, Muttilainen. 2015. 84)

Lopputuloksena voitaisiin sanoa, että kiinteistönvälitysalalla erityistä huomiota rahanpesun estämisessä ja selvittämisessä on kiinnitettävä nimenomaan kiinteistösijoitusten, etätunnistamisen ja käteiskaupan osalta. Internet ja sähköinen kiinteistönvaihdanta luovat omat uhat ja mahdollisuutensa alalla. Teknologinen kehitys ja sähköiset tunnistusmenetelmät kuuluvat ehdottomasti riskien arviointiin nykypäivänä. Kiinteistönvälitysalalla on varmistuttava siitä, ettei kenenkään ymmärtämättömän verkkotunnuksia käytetä väärin. Mitä tulee epäilyttäviin liiketoimiin, tulee jokaisen asiakkaan kohdalla kiinteistönvälittäjän voida perustella kiinteistökaupan taloudellinen tarkoitusperä asiakkaan näkökulmasta. Etenkin monimutkaisia maksujärjestelyitä käyttävien ulkomaalaisten ostajien kohdalla on kiinnitettävä huomiota rahanpesun selvittämiseksi. Tutkimuksessa kävi ilmi myös asiakasvaratilien käyttö rahanpesutarkoituksissa. Asiakasvaratileille tulisi asiakkaan varoja tallettaa vain silloin, kun kiinteistönvälitysyriys on varmistunut varojen laillisesta alkuperästä ja todellisesta käyttötarkoituksesta. Mikäli asiakas pyytää palauttamaan asiakasvaratilille maksetut varat, tulee asiaan suhtautua äärimmäisellä varovaisuudella.

Tämän opinnäytetyönä tehdyn kirjallisuuskatsauksen perusteella esittäisin vielä muistisäännöiksi kiinteistönvälitysalalla toimiville seuraavan laiset 10 muistettavaa asiaa liittyen rahanpesuun:

1. Hyvin toteutettu riskiperusteinen arviointi auttaa kiinteistönvälitysyriystä tekemään oikeita valintoja sen suhteen, keitä sen asiakkaiksi otetaan. Tämä osaltaan vaikuttaa välitysalalla maineeseen. (Aluehallintovirasto 2015a, 11.)

2. Asiakkaat voidaan jakaa matalan, tavanomaisen ja korkean rahanpesuriskin ryhmiin. Liikesuhde korkeaan rahanpesuriskiin kuuluvan asiakkaan kanssa vaatii välityслиikkeen myyntijohtajan tai toimitusjohtajan hyväksynnän.
3. Kiinteistönvälitysyriyksellä ei saa olla niin kutsuttuja anonyymeja asiakkaita, vaan kaikki asiakkaat on tunnistettava ja tiedot tunnistamisasiakirjasta säilytettävä 5 vuoden ajan.
4. Kun välittäjä havaitsee epäilyttävän liiketoimen, syntyy selonottovelvollisuus. Epäilyttävä liiketoimi poikkeaa esimerkiksi toimialalta aiemmin saadusta kokemuksesta asiakkaan normaalista asioinnista.
5. Asiakasvaratilille siirrettävien varojen alkuperä tulee aina selvittää.
6. Tilanteesta riippuen epäilyttävän liiketoimen kanssa voidaan toimia kolmella tavalla. Liiketoimi voidaan keskeyttää, siitä voidaan kieltäytyä tai se voidaan suorittaa epäilystä huolimatta, jos keskeyttäminen tai siitä kieltäytyminen olennaisesti vaikeuttaisi viranomaisten mahdollisuuksia selvittää rahanpesua.
7. Rahanpesuepäilyilmoituksen tekee pääsääntöisesti siihen nimetty henkilö. Ilmoituksia tekevän henkilöllisyys tulee suojata, sillä ilmoituksen paljastuminen voi aiheuttaa vihamielisyyttä ilmoituksen tekijää kohtaan.
8. Rahanpesuepäilyilmoituksen tekemistä koskee salassapitovelvollisuus.
9. Käytettäessä etätunnistamisen menetelmiä, tulee välityслиikkeen varmistua siitä, että tosiasiallinen edunsaaja on elossa ja olemassa.
10. Huolellisuusveloitteensa laiminlyönyt työntekijä voi johtua henkilökohtaisesti vastuuseen oikeudellisin seuraamuksin.

## 8.1 Itsearviointi ja lisätutkimusehdotukset

Opinnäytetyöni on kirjoitettu osana Haaga-Helian liiketalouden ammattikorkeakoulututkintoa syksyllä 2016, ja se tarjosi mahdollisuuden syventyä itseäni kiinnostavaan aiheeseen. Kirjoitustyö oli myös tilaisuus hankkia asiantuntijuutta. Opinnäytetyön aiheen ideointi oli itselleni haastavaa, sillä päädyn usein valitsemaan ensimmäisen ajatteleman aiheen työn alle. Tällaisessa prosessissa se ei kuitenkaan ollut mahdollista. Aiheen valinnassa tuli huomioida useita erilaisia asioita. Täytyi miettiä omia resursseja ja jo olemassa olevia kontakteja, sekä etsiä lähdeaineistoa ennen kuin kirjoitustyö voisi alkaa. Lisäksi tuli pohtia, sopisiko kyseinen aihe ammattikorkeakoulun opinnäytetyöksi. Idea rahanpesusta kirjoittamiseen syntyi työharjoittelupaikastani, jonka suoritin pankissa. Opinnäytetyöprosessi käynnistyi syyskuussa 2016 aiheen valinnalla mutta lopulliseen muotoonsa se rajattiin vasta lokakuussa opinnäytetyökoordinaattorini kanssa.

Opinnäytetyöni valmiiksi saattamisen jälkeen osaan paremmin keskusteluttaa eri tekstejä keskenään ja lukea osin hankalaakin lakitekstiä. Työn tekemisen kautta opin paljolti lähdekriittisemmäksi. Opinnäytetyö oli osaltani melko itsenäisesti toteutettu ja haastavinta yksin

kirjoittaessa oli luottaa omaan tekemiseen. Tietoa hakiessani ja kirjoittaessa sain syväli-  
semmän ymmärryksen rahanpesusta. Aiheen aluepiiri tuli sisäistää hyvin, jotta kirjoittami-  
nen onnistui. Kirjoittaessa minulle syntyi jonkin verran uusia kysymyksiä, joihin joku toinen  
voisi esimerkiksi opinnäytetyöllään vastata. Lisätutkimusehdotukseni tämän kirjallisuuskat-  
sauksen perusteella olisi mahdollinen paneutuminen syvemmin kiinteistösijoituskauppaan  
venäläisten ostajien kanssa. Opinnäytetyöni löydökset mielestäni luotettavia, sillä kirjalli-  
suuskatsaukseni lähteet painottuvat pitkälti viranomaistahojen julkaisuihin.

Tätä kirjallisuuskatsausta kirjoittaessani tunsin välillä olevani umpikujassa projektini  
kanssa, eikä työn tulos miellyttänyt. Yksin työskentely varmisti kuitenkin tiedonhakutaito-  
jen paranemisen. Kirjoittaessani koin laidasta laitaan monenlaisia ajatuksia työtäni koh-  
taan. Välillä työn teko ja tekstin luominen tuntui hyvinkin sekavalta mutta välillä kaikki oli  
kirkasta ja selkeää. Kaiken kaikkiaan projekti oli hyvin opettavainen.

## Lähteet

Aluehallintovirasto. 2016. Rahanpesulain valvonta. Luettavissa:

<https://www.avi.fi/web/avi/rahanpesulain-valvonta#.V-zaONH77IU>. Luettu 29.9.2016.

Aluehallintovirasto. 2015a. Ohje rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämiseksi kiinteistön ja vuokrahuoneiston välityksessä. Luettavissa: [http://www.kvkl.fi/files/rahanpesuohje\\_valitystoiminta.pdf](http://www.kvkl.fi/files/rahanpesuohje_valitystoiminta.pdf). Luettu 25.10.2016.

Aluehallintovirasto. 2015b. Ohje rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä tavara-kauppiaille. Luettavissa: <https://www.avi.fi/documents/10191/2370358/Ohje+tavara-kauppiaille+15.7.2015/c4907a00-308d-4bb3-a079-55720fac7faf>. Luettu 13.11.2016.

Aluehallintovirasto. 2015c. Ohje rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä liiketäi ammattitoimintana oikeudellisia palveluita tarjoaville. Luettavissa: <https://www.avi.fi/documents/10191/2370358/Ohje+oikeudellisia+palveluita+tarjoaville+15.7.2015/e0c56dc3-0250-4b64-bb28-4a52c7e567c1>. Luettu 13.11.2016.

Asianajotoimisto Finsta. 2016. Luettavissa: <http://www.talousrikos.fi/tietoa/rahanpesurikokset/>. Luettu 24.10.2016.

Asianajajaliitto. 2009. Asianajotoimintaa koskevia säädöksiä ja ohjeita. Luettavissa: [http://www.asianajajaliitto.fi/files/850/B\\_17.1\\_Opas\\_rahanpesun\\_ja\\_terrorismin\\_rahottamisen\\_estamisesta\\_\(2009\).pdf](http://www.asianajajaliitto.fi/files/850/B_17.1_Opas_rahanpesun_ja_terrorismin_rahottamisen_estamisesta_(2009).pdf) Luettu: 13.11.2016.

Broms, M. 5.10.2012. Kriminalistiikan kurssi 5.10.2012. Luettavissa: <http://slideplayer.biz/slide/2963707/>. Luettu 24.10.2016.

Egmont Group. 2016. Luettavissa: <http://www.egmontgroup.org/about>. Luettu: 24.10.2016.

Eduskunta. 2016. Rahanpesulainsäädännön kokonaisuudistus. Luettavissa: [https://www.eduskunta.fi/FI/tietoaeduskunnasta/kirjasto/aineistot/kotimainen\\_oi-keus/LATI/Sivut/rahanpesulainsaadannon-kokonaisuudistus.aspx](https://www.eduskunta.fi/FI/tietoaeduskunnasta/kirjasto/aineistot/kotimainen_oi-keus/LATI/Sivut/rahanpesulainsaadannon-kokonaisuudistus.aspx). Luettu: 24.10.2016.

Finanssivalvonta. 2009. Rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estäminen. Luettavissa: [http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Valvonta/Rahanpesun\\_estaminen/Documents/Uusi\\_rahanpesulaki.pdf](http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Valvonta/Rahanpesun_estaminen/Documents/Uusi_rahanpesulaki.pdf). Luettu 3.10.2016.

Finanssivalvonta. 2011. Toimintakertomus 2011. Luettavissa: [http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Tiedotteet/Toimintakertomukset/Documents/Finanssivalvonnan\\_toimintakertomus\\_2011.pdf](http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Tiedotteet/Toimintakertomukset/Documents/Finanssivalvonnan_toimintakertomus_2011.pdf). Luettu 30.10.2016.

Finanssivalvonta. 2016. Riskiperusteinen arviointi, sisäinen ohjeistus ja henkilöstön koulutus. 7.12.2015. Luettavissa: [http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Valvonta/Rahanpesun\\_estaminen/Sisainen\\_ohjeistus/Pages/Default.aspx](http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Valvonta/Rahanpesun_estaminen/Sisainen_ohjeistus/Pages/Default.aspx). Luettu 10.10.2016.

Finanssivalvonta. 2010. Standardi 2.4 – Asiakkaan tunteminen – rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estäminen. Luettavissa: <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Saantely/Maarayskokoelma/Uusi/Documents/2.4.std5.pdf>. Luettu: 25.10.2016.

Hirvonen, M. & Lith, P. & Walden, R. 2010. Suomen kansainvälistyvä harmaa talous, Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisu 1/2010

Jukarainen, P., Muttilainen V. 2015. Rahanpesun ja terrorismin rahoituksen kansallinen riskiarvio 2015. Poliisiammattikorkeakoulun raportteja 117. Suomen Yliopistopaino – Juvenes Print, Tampere. Luettavissa: [https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/97954/Raportteja\\_117\\_verkko.pdf](https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/97954/Raportteja_117_verkko.pdf). Luettu 24.10.2016.

Kansaneläkelaitos. 2016. Luettavissa: <http://www.kela.fi/kuvallinen-kela-kortti>. Luettu 22.10.2016.

Keskusrikospoliisi. 2014. Rahanpesurikokset oikeuskäytännössä VII. Luettavissa: [http://poliisi.fi/instancedata/prime\\_product\\_julkaisu/intermin/embeds/poliisiwwwstructure/26326\\_Rahanpesurikokset\\_oikeuskaytannossa.pdf?b3047301e848d388](http://poliisi.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/intermin/embeds/poliisiwwwstructure/26326_Rahanpesurikokset_oikeuskaytannossa.pdf?b3047301e848d388). Luettu 10.10.2016.

Keskusrikospoliisi, 2015. Rahanpesun selvittelykeskuksen vuosikertomus 2015. Luettavissa: [https://www.poliisi.fi/instancedata/prime\\_product\\_julkaisu/intermin/embeds/poliisiwwwstructure/45334\\_Rahanpesun\\_selvittelykeskuksen\\_vuosikertomus\\_2015.pdf?6bcf7f01e848d388](https://www.poliisi.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/intermin/embeds/poliisiwwwstructure/45334_Rahanpesun_selvittelykeskuksen_vuosikertomus_2015.pdf?6bcf7f01e848d388). Luettu 10.10.2016.



Keskusrikospoliisi. 2012. Rahanpesun selvittelykeskus. Rahanpesun torjunnan parhaat käytännöt. Luettavissa: [https://www.poliisi.fi/instancedata/prime\\_product\\_julkaisu/intermin/embeds/poliisiwwwstructure/26327\\_Rahanpesun\\_torjunnan\\_parhaat\\_kaytanteet\\_27.8.2012.pdf?1fa17701e848d388](https://www.poliisi.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/intermin/embeds/poliisiwwwstructure/26327_Rahanpesun_torjunnan_parhaat_kaytanteet_27.8.2012.pdf?1fa17701e848d388). Luettu 30.9.2016.

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry. 2015. Kiinteistönvälitysalan yleisohje rahanpesun ja terrorismin torjumiseksi sekä pakotteiden noudattamiseksi. Luettavissa: <http://www.kvkl.fi/files/rahanpesuohje-2015.pdf>. Luettu 13.10.2016.

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481

Laki kiinteistönvälitysluottoista ja vuokrahuoneiston välitysluottoista 15.12.2000/1075.

Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482

Laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä ja selvittämisestä 18.7.2008/503

Laki vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä luottamuspalveluista 7.8.2009/617

Miettinen, M. 2010. Ilmoitusvelvolliset ja rahanpesu. Luettavissa: [http://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/24047/Miettinen\\_Miia.pdf?sequence=1](http://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/24047/Miettinen_Miia.pdf?sequence=1). Luettu 10.10.2016.

Muraja, T. 2015. Viranomaisen selvittää käteisen käyttöä pienyrityksissä – syynissä divareita, panttilainaamoja ja asuntovälittäjiä. Helsingin Sanomat 31.7.2015. Luettavissa: <http://www.hs.fi/kotimaa/a1438308406674>. Luettu 14.10.2016.

Moilanen, M. 2010. Rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estäminen asianajotoimiston näkökulmasta. Luettavissa: <https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/16858/Moilanen%20Minna.pdf?sequence=1>. Luettu 10.10.2016

Musta tulevaisuus. 2016. Luettavissa: <http://www.mustatulevaisuus.fi/fi/seurauksia>. Luettu 1.11.2016.

Nevala, T., Palo, M., Siren, M. & Haulos, S. 2013. Kiinteistönvälittäjän Käsikirja. Liivonia Print.

Poliisihallitus. 2016. Rahanpesulainsäädännön kokonaisuudistus. 22.1.2016. Luettavissa: [http://www.hare.vn.fi/upload/asiakirjat/21629/249060\\_POHA.pdf](http://www.hare.vn.fi/upload/asiakirjat/21629/249060_POHA.pdf). Luettu 13.10.2016.

Poliisihallitus, 2016b. Luettavissa: [https://www.poliisi.fi/luvat/rahapelitoiminta/rahapelitoiminnan\\_valvonnasta\\_yleisesti](https://www.poliisi.fi/luvat/rahapelitoiminta/rahapelitoiminnan_valvonnasta_yleisesti). Luettu 13.11.2016.

Saarinen, K. 2015. Riskiperusteinen lähestymistapa rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen torjunta pankkisektorilla. Luettavissa: [http://theseus.fi/bitstream/handle/10024/98421/Saarinen\\_Kati.pdf?sequence=1](http://theseus.fi/bitstream/handle/10024/98421/Saarinen_Kati.pdf?sequence=1). Luettu 4.10.2016.

Saarinen, M. 2016. Rahanpesun salliminen maksaa. Kauppalehti 3.5.2016. Luettavissa: <http://www.kauppalehti.fi/uutiset/rahanpesun-salliminen-maksaa/3ENbRf4k>. Luettu 25.10.2016.

Salminen, A. 2011. Mikä kirjallisuuskatsaus? Vaasan yliopiston opetusjulkaisuja 62. Luettavissa: [http://www.uva.fi/materiaali/pdf/isbn\\_978-952-476-349-3.pdf](http://www.uva.fi/materiaali/pdf/isbn_978-952-476-349-3.pdf). Luettu 8.11.2016.

Sahavirta, R. 2008. Rahanpesu rangaistavana tekona. Gummerrus Kirjapaino Oy. Jyväskylä.

Sisäministeriö. 2016. Luettavissa: [http://www.intermin.fi/fi/turvallisuus/rikostorjunta/talousrikollisuus\\_ja\\_harmaa\\_talous/rahanpesun\\_ja\\_terrorismin\\_rahoituksen\\_torjunta](http://www.intermin.fi/fi/turvallisuus/rikostorjunta/talousrikollisuus_ja_harmaa_talous/rahanpesun_ja_terrorismin_rahoituksen_torjunta). Luettu 15.10.2016.

Tilisanomat. 2015. Rahanpesulaki velvoittaa myös kirjanpitäjiä. 17.12.2015. Luettavissa: <https://tilisanomat.fi/artikkeli/rahanpesulaki-velvoittaa-myo-kirjanpitajia>. Luettu 13.11.2016.

Valtioneuvoston asetus rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä ja selvittämisestä. 25.9.2008/616.

Valtiovarainministeriö. 2016. Rahanpesun estäminen rahoitusmarkkinoilla. Luettavissa: <http://vm.fi/rahanpesun-estaminen-rahoitusmarkkinoilla>. Luettu 1.11.2016.