



Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry,  
laki- ja lausuntovaliokunta

## KIINTEISTÖNVÄLITYSALAN YLEISOHJE RAHANPESUN JA TERRORISMIN RAHOITTAMISEN TORJUMISEKSI

1.	Mitä rahanpesulla ja terrorismin rahoittamisella tarkoitetaan .....	2
2.	Viranomaiset ja valvonta.....	2
2.1.	Aluehallintovirasto .....	2
2.2.	Rahanpesun selvittelykeskus .....	3
3.	Koulutus- ja suojeluvollisuus ja velvollisuus laatia toimintaohjeet .....	3
4.	Asiakkaaseen liittyvät toimet.....	3
4.1.	Yleistä.....	3
4.2.	Riskiperusteinen arviointi.....	4
4.2.1.	Tavanomaisen riskin toimet = asiakkaan tunteminen .....	4
4.2.2.	Alhaisen riskin toimet = yksinkertaistettu asiakkaan tunteminen .....	4
4.2.3.	Tavanomaista suuremman riskin toimet = tehostettu asiakkaan tunteminen .....	5
4.3.	Tuntemista koskevat toimet.....	5
4.4.	Asiakkaan tunnistaminen ja henkilöllisyyden todentaminen .....	5
4.4.1.	Yleistä.....	5
4.4.2.	Tunnistamisasiakirjat = Henkilöllisyyden todentamisasiakirjat.....	5
4.4.3.	Selvitettävät ja säilytettävät tiedot .....	6
4.5.	Tosiasiallisen edunsaajan tunnistaminen .....	7
4.6.	Asiakassuhteen jatkuva seuranta .....	8
4.7.	Tehostettu tuntemisvelvollisuus .....	9
4.7.1.	Yleistä.....	9
4.7.2.	Asiakkaan liittymäkohta tiettyihin valtioihin .....	9
4.7.3.	Etätunnistaminen.....	10
4.7.4.	Poliittisesti vaikutusvaltaiset henkilöt (PEP) .....	11
5.	Selonottovelvollisuus, ilmoitusvelvollisuus, salassapito sekä liiketoimen keskeyttäminen..	12
5.1.	Milloin selonottovelvollisuus syntyy .....	12
5.2.	Miten selonottovelvollisuus täytetään .....	13
5.3.	Toimintavaihtoehdot, kun liiketoimi on selvitysten jälkeenkin epäilyttävä .....	13
5.4.	Liiketoimesta ilmoittaminen, ilmoitustietojen säilyttäminen ja salassapito .....	14
5.4.1.	Ilmoitusvelvollisuus.....	14
5.4.2.	Ilmoituksen tiedot .....	14
5.4.3.	Ilmoituksen paljastamiskielto ja säilyttämisvelvollisuus .....	15
5.5.	Esimerkki epäilyttävästä liiketoimesta ja rahanpesulain mukaisten velvoitteiden täyttämisestä .....	15
5.6.	Tehostettu ilmoitusvelvollisuus .....	16
6.	Vahingonkorvausvastuu ja rikosoikeudelliset seuraamukset .....	16
6.1.	Vahingonkorvausvastuu .....	16
6.2.	Rikosoikeudellinen vastuu .....	16
6.2.1.	Tuntemisvelvollisuuden ja ilmoitusvelvollisuuden rikkominen.....	16
6.2.2.	Rahanpesu ja terrorismin rahoittaminen rikoksena .....	17

## 1. Mitä rahanpesulla ja terrorismin rahoittamisella tarkoitetaan

Rahanpesulla tarkoitetaan sellaisia toimia, joilla pyritään häivyttämään tai peittämään rikoksella saadun omaisuuden alkuperä. Rahanpesu on liitännäinen teko, joka edellyttää aina ns. esirikosta, josta varat ovat lähtöisin. Rahanpesun selvittelykeskuksen mukaan suurin osa Suomessa pestävistä varoista on peräisin talous- ja huumausainerikoksista.

Terrorismin rahoittamiseen käytetyt varat voivat olla alkuperältään laillisiakin. Sekä rahanpesua että terrorismin rahoittamista pyritään kuitenkin torjumaan samoilla keinoin eli rikoshyötyyn ja rahoituskanaviin puuttumalla.

Laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä ja selvittämisestä (18.7.2008/503, jälj. rahanpesulaki) tuli voimaan 1.8.2008. Lain tavoitteena on pyrkiä estämään rahanpesua ja terrorismin rahoittamista. Rahanpesulaissa on määrätty laaja joukko elinkeinonharjoittajia ns. ilmoitusvelvolliseksi. Myös kiinteistön- ja vuokrahuoneiston välitysliikkeet (jälj. välitysliike) ovat rahanpesulaissa tarkoitettuja ilmoitusvelvollisia.

Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton laki- ja lausuntovaliokunta on laatinut tämän ohjeen helpottaakseen välitysliikkeen käytännön toimia rahanpesulain tarkoittamissa tilanteissa. Nyt käsillä oleva ohje on tarkoitettu kiinteistöjen- ja vuokrahuoneistojen välitysalan yleisohjeeksi, jonka lisäksi jokaisella välitysliikkeellä tulee tarvittaessa olla oma tarkennettu toimintaohje edellä mainittujen velvollisuuksien noudattamista koskevia toimia koskien.

## 2. Viranomaiset ja valvonta

### 2.1. Aluehallintovirasto

Rahanpesulain tai sen nojalla annettujen säännösten noudattamista valvovana viranomaisena ovat välitysliikkeiden osalta aluehallintovirastot (31.12.2009 asti lääninhallitukset).

Rahanpesulaissa ei ole säännelty valvonnan keinoista tai määrästä. Tämä on jätetty asianomaisten valvontaelinten päätettäväksi.

Aluehallintovirastolla on oikeus pyynnöstä saada valvomiltaan välitysliikkeiltä valvontaa varten tarpeelliset tiedot ja asiakirjat. Tiedot on luovutettava, vaikka niihin sisältyisi asiakkaan liike- tai ammattisalaisuuden alaisia tietoja tai sellaisia asiakkaan henkilöön liittyviä tietoja, joita välitysliike ei muuten saisi ilmaista ulkopuoliselle.

Aluehallintovirastolla on oikeus toimittaa tarkastus välitysliikkeiden liike- ja varastotiloihin. Tarkastusta toimittava virkamies on päästettävä sisälle liike- ja varastotiloihinsa ja hän on oikeutettu tutkimaan elinkeinonharjoittajan kirjanpito, tietojenkäsittelyn tallenteet ja muut tarkastuksen kannalta olennaiset asiakirjat.

Välitysliikkeen on voitava osoittaa Aluehallintovirastolle, että välitysliikkeen laissa säädetty asiakkaan tuntemista ja jatkuvaa seurantaan koskevat menetelmät ovat riittävä rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen torjunnan kannalta.

## 2.2. Rahanpesun selvittelykeskus

Rahanpesuepäilyilmoitukset tehdään Rahanpesun selvittelykeskukselle, joka on Keskusrikospoliisin itsenäinen yksikkö. Sen tehtävänä on mm. rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estäminen ja selvittäminen, viranomaisten välisen yhteistyön edistäminen rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen torjuntaa koskevissa asioissa, yhteistyö ilmoitusvelvollisten kanssa ja tilastojen pitäminen.

## 3. Koulutus- ja suojelevollisuus ja velvollisuus laatia toimintaohjeet

Rahanpesulain mukaan kaikkien ilmoitusvelvollisten, mukaan lukien välitysliikkeiden, on huolehdittava työntekijöidensä kouluttamisesta tarvittavassa laajuudessa, jotta rahanpesulain nojalla annettujen säännösten noudattaminen voidaan varmistaa. Osaamistason ylläpitämiseksi koulutusta tulee järjestää säännöllisesti.

Jokaisella välitysliikkeellä tulee olla muun henkilökunnan tiedossa oleva yhteyshenkilö, joka vastaa rahanpesun ja terrorismin rahoituksen torjunnasta.

Välitysliikkeiden on laadittava suunnitelma sellaisten henkilöiden suojelemiseksi, joiden tehtäviin kuuluu laatia ilmoituksia epäilyttävistä liiketoimista.

## 4. Asiakkaaseen liittyvät toimet

### 4.1. Yleistä

Rahanpesulaki asettaa välitysliikkeelle velvollisuuden tuntea asiakkaansa eli tunnistaa ja todentaa henkilöllisyys, selvittää tarvittaessa tosiasiallinen edunsaaja ja seurata asiakassuhdetta. Lisäksi välitysliikkeelle syntyy tietyissä tilanteissa selonottovelvollisuus, ilmoitusvelvollisuus ja velvollisuus keskeyttää liiketoimi tai lopettaa asiakassuhde.

Rahanpesulaissa säädetty toimet koskevat kaikkia vakituisia asiakkaita sekä satunnaisia asiakkaita silloin, kun suoritettavan liiketoimen suuruus tai toisiinsa kytkeytyvien toimenpiteiden suuruus yhteensä on vähintään 15.000 euroa.

Välitysliikkeen varsinaisia asiakkaita ovat toimeksiantajat. Kuitenkin myös toimeksiantajan vastapuolta (yleensä siis ostajaa tai vuokralaista) on pidettävä välitysliikkeen asiakkaana rahanpesulain tarkoittamassa mielessä siitä huolimatta, että välitysliikkeellä ei ole sopimussuhdetta vastapuoleen.

Välitysliikkeellä on vakituisia asiakkaita hyvin vähän. Käytännössä tällaisia ovat esimerkiksi rakennusliikkeet, jotka toistuvasti antavat toimeksiantoja välitysliikkeelle tai sijoittaja-asiakkaat, jotka tekevät toistuvasti välitysliikkeen kanssa myynti- ja/tai vuokravälitystoimeksiantoja.

Myyntiä ja ostoa koskevissa välitystoimeksiannoissa välityskohteen arvo on lähes aina vähintään 15.000 euroa. Vuokravälitystoimeksiannoissa raja ei yksittäisen vuokraerän osalta yleensä ylity. Käytännössä välitysliikkeen on kuitenkin suositeltavaa myös näissä tapauksissa aina tunnistaa asiakas ja todentaa tämän henkilöllisyys.

## 4.2. Riskiperusteinen arviointi

Suoritettavien tuntemistojen laajuus ja perusteellisuus määritellään riskiperusteisen arvioinnin perusteella. Mikäli asiakkaaseen, tuotteeseen tai tarjottavaan palveluun liittyy normaalia korkeampi riski, tuntemista koskevat toimet on tehtävä tehostetusti. Mikäli sen sijaan rahanpesuriski katsotaan pieneksi, tuntemiseen liittyvät toimet voidaan tehdä yksinkertaisemmin. Välitysliikkeen itsensä on suoritettava palveluidensa ja asiakkaidensa riskiperusteinen arviointi.

Riskiperusteista arviointia ei tule suorittaa tarkoitushakuisesti siten, että jokaiseen palveluun tai asiakkaaseen kohdistuva rahanpesuriski arvioitaisiin keskimääräistä pienemmäksi ja tällä perusteella tuntemiseen liittyvät toimet tehtäisiin kategorisesti vain pintapuolisesti.

Asiakkaaseen liittyvät toimet voidaan jakaa kolmeen eri tasoon, alhaisen riskin toimiin, tavanomaisen riskin toimiin ja tavanomaista suuremman riskin toimiin.

### 4.2.1. Tavanomaisen riskin toimet = asiakkaan tunteminen

Mikäli asiakkaaseen, tuotteeseen tai tarjottavaan palveluun liittyvää rahanpesuriskiä ei katsota tavanomaista alhaisemmaksi tai tavanomaista suuremmaksi, noudatetaan luvuissa 4.3-4.6. esitettyä toimintamallia.

### 4.2.2. Alhaisen riskin toimet = yksinkertaistettu asiakkaan tunteminen

Mikäli toimeksiantajaan, toimeksiantajan vastapuoleen, kaupan kohteeseen tai liiketoimeen taikka esimerkiksi ostajan rahoituslähteeseen liittyy alhainen rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riski, noudatetaan yksinkertaistettua asiakkaan tuntemismenettelyä. Tällaisesta tilanteesta on yleensä kyse esimerkiksi tavanomaisessa yksittäisen asunnon vuokrauksessa. Yksinkertaistettua asiakkaan tuntemismenettelyä voidaan käyttää myös silloin, kun asiakkaana on Suomen viranomaisen, luottolaitos, rahoituslaitos, sijoituspalveluyritys, rahastoyhtiö tai vakuutusyhtiö. Sama koskee tilannetta, jossa asiakkaana on pörssi-yhtiö.

Pörssi-yhtiöllä tarkoitetaan yhtiötä tai yhteisöä, jonka arvopaperi on arvopaperimarkkinalaissa (495/1989) tarkoitettuna julkisen kaupankäynnin kohteena

tai se on sitä toisessa ETA-valtiossa vastaavan kaupankäynnin kohteena, tai muussa kuin ETA-valtiossa julkista kaupankäyntiä vastaavan kaupankäynnin kohteena, ja jos yhtiötä tai yhteisöä koskee tiedonantovelvollisuus, joka vastaa rahoitusvälinemarkkinadirektiivissä säädettyä tiedonantovelvollisuutta.

Yksinkertaistetussa tuntemismenettelyssä riittävää on, että välittäjä tuntee asiakkaansa. Tämä tarkoittaa asiakkaan tunnistamista ja henkilöllisyyden todentamista esimerkiksi asiakirjasta. Tällöinkin liiketoimia on seurattava poikkeuksellisten tai epätavallisten toimien havaitsemiseksi.

#### **4.2.3. Tavanomaista suuremman riskin toimet = tehostettu asiakkaan tunteminen**

Jos riski arvioidaan tavanomaista suuremmaksi, tulee asiakas tunnistaa lain tarkoittamalla tavalla tehostetusti. Tavallista suurempi riski on kyseessä mm. silloin, kun asiakkailla on liittymäkohtia tiettyihin valtioihin, asiakas etätunnistetaan tai asiakkaat ovat poliittisesti vaikutusvaltaisia henkilöitä (ks. jakso 4.7).

### **4.3. Tuntemista koskevat toimet**

Asiakkaan tunteminen koostuu seuraavista toimista:

1. Asiakkaan tunnistaminen ja henkilöllisyyden todentaminen
2. Tosiasiallisen edunsaajan tunnistaminen
3. Selontotovelvollisuus ja asiakassuhteen jatkuva seuranta

### **4.4. Asiakkaan tunnistaminen ja henkilöllisyyden todentaminen**

#### **4.4.1. Yleistä**

Asiakkaan tunnistamisella tarkoitetaan asiakkaan henkilöllisyyden selvittämistä asiakkaan toimittamien tietojen perusteella. Käytännössä tunnistaminen ja henkilöllisyyden todentaminen tapahtuu asiakastilanteessa tiedustelemalla asiakkaan henkilötietoja ja varmentamalla asiakkaan henkilöllisyys tunnistamisasiakirjasta (=todentamisasiakirja=ajokortti jne). Näin saadaan selville se, kenen kanssa ollaan tekemisissä ja kenelle asiakassuhde tulisi perustaa.

Asiakkaan tunnistaminen ja henkilöllisyyden todentaminen tulee lähtökohtaisesti suorittaa asiakassuhdetta perustettaessa, mutta viimeistään ennen kuin asiakas saa määräysvaltaansa liiketoimeen sisältyvät varat tai muun omaisuuden tai ennen kuin liiketoimi suoritettu loppuun.

#### **4.4.2. Tunnistamisasiakirjat = Henkilöllisyyden todentamisasiakirjat**

Luonnollisen henkilön henkilöllisyys on todennettava luotettavalla asiakirjalla, joita ovat seuraavat Suomen viranomaisen myöntämät voimassaolevat asiakirjat:

- 1) ajokortti (myös pahvinen käy),
- 2) poliisiviranomaisen antama henkilökortti,
  - Ennen 1.3.1999 myönnettyjen henkilökorttien voimassaolo on päättynyt 31.12.2002
- 3) passi,
- 4) kuvallinen KELA-kortti,
  - Kuvallinen KELA-kortti ei ole poliisiviranomaisen myöntämä eikä siten virallinen henkilötodistus. Kortti kuitenkin käy säännönmukaisesti henkilöllisyyden todentamisasiakirjaksi esimerkiksi pankeissa, minkä vuoksi myös välitysliikkeiden on suositeltavaa hyväksyä todistus. Kela on lopettanut kuvallisten Kela-korttien myöntämisen 13.10.2008. Kaikki tähän päivämäärään mennessä myönnetyt kuvalliset Kela-kortit ovat normaalisti voimassa. Uusintakortteja myönnetään vuoteen 2014 saakka.
- 5) muukalaispassi tai pakolaisen matkustusasiakirja.

Luonnollisen henkilön henkilöllisyyden todentamisasiakirjaksi käy myös voimassaoleva toisen valtion myöntämä passi tai matkustusasiakirjaksi kelpaava henkilötodistus, edellyttäen, että välitysliike pystyy varmentamaan asiakirjan tunnistaja- ja aitoustehtävät julkisista lähteistä. Välitysliikkeen ei ole suositeltavaa hyväksyä ulkomaalaisen tunnistamisasiakirjaksi muuta kuin ulkomaan passia.

Edellytyksenä todentamisasiakirjan kelpuuttamiselle tulee aina olla se, että henkilö on todistuksen kuvasta tunnistettavissa. Kuvattomat asiakirjat eivät kelpaa henkilöllisyyden todentamiseen.

#### 4.4.3. Selvitettävät ja säilytettävät tiedot

Luonnollisesta henkilöstä selvitettäviä ja säilytettäviä tietoja ovat:

- 1) asiakkaan täydellinen nimi,
- 2) syntymäaika ja henkilötunnus,
- 3) ulkomaalaisen henkilön syntymäaika ja kansalaisuus. Jos asiakkaalla ei ole suomalaista henkilötunnusta, lisäksi on säilytettävä tieto asiakkaan kansalaisuudesta ja matkustusasiakirjan tiedot,
- 4) edustajana toimivan henkilön nimi, syntymäaika ja henkilötunnus,
- 5) tunnistusasiakirjan nimi, asiakirjan numero tai muu tunnistetieto ja myöntäjä, taikka kopio asiakirjasta,
- 6) jos asiakas on etätunnistettu, tiedot todentamisesta käytetystä menettelystä tai lähteestä, tai
- 7) asiakkaan tuntemiseksi hankitut tarpeelliset tiedot, kuten tiedot liiketoiminnasta, taloudellisesta asemasta, perusteet palvelun käytölle ja tiedot varojen alkuperästä.

Muiden tässä lueteltujen tietojen lisäksi on ulkomaalaisesta, jolla ei ole suomalaista henkilötunnusta, hankittava ja säilytettävä tieto asiakkaan kansalaisuudesta ja

tämän matkustusasiakirjan tiedot. Varmimmin nämä tiedot saadaan luotettavasti voimassa olevasta ulkomaanpassista.

Lisäksi välitysliikkeen tulee selvittää myös muita asiakkaan tunnistamista ja tavoittamista helpottavia tietoja, esimerkiksi asiakkaan osoite ja puhelinnumero.

Oikeushenkilön osalta tulee selvittää ja säilyttää:

- 1) yhteisön täydellinen nimi, rekisterinumero, rekisteröimispäivä ja rekisteriviranomainen (esim. kaupparekisterinotteesta),
- 2) toimiala (esim. yhtiöjärjestyksestä),
- 3) kotipaikka (esim. yhtiöjärjestyksestä),
- 4) hallituksen tai vastaavan päättävän toimielimen jäsenten täydelliset nimet, syntymäajat ja kansalaisuudet,
- 5) oikeushenkilön puolesta toimivan luonnollisen henkilön henkilöllisyys (edustajan nimi, syntymäaika ja henkilötunnus),
- 6) tosiasiallisen edunsaajan nimi, syntymäaika ja henkilötunnus (esim. osakasluettelosta), ja
- 7) Edustajan tuntemistiedot.

Edellä yksilöidyt tuntemistiedot tulee säilyttää luotettavalla tavalla viiden vuoden ajan vakituisen asiakassuhteen päättymisestä tai vähintään 15.000 euron arvoisen satunnaisen liiketoimen suorittamisesta.

#### **4.5. Tosiasiallisen edunsaajan tunnistaminen**

Välitysliikkeen on tunnistettava kaupan tai muun sopimuksen (esim. vuokrasopimus) todellinen edunsaaja sekä tarvittaessa todennettava eli tarkistettava tämän henkilöllisyys. Tosiasiallisen edunsaajan tunnistamisvelvollisuuden tarkoituksena on pyrkiä estämään rahanpesua ja terrorismin rahoittamista.

Tosiasiallisella edunsaajalla tarkoitetaan luonnollista henkilöä eli ihmistä, jonka hyväksi liiketoimi toteutetaan (esim. valtuutus), tai jos asiakas on oikeushenkilö (yritys tai yhteisö), sitä luonnollista henkilöä, jonka määräysvallassa asiakkaana oleva oikeushenkilö on.

Luonnollisella henkilöllä katsotaan olevan oikeushenkilössä (jatkossa tekstissä yritys) määräysvalta, kun hänellä on enemmän kuin 25 prosenttia osakkeiden tai osuuksien tuottamasta äänimäärästä ja tämä äänimäärä perustuu omistukseen, jäsenyyteen, yhtiöjärjestykseen, yhtiösopimukseen tai niihin verrattaviin sääntöihin taikka muuhun sopimukseen. Lisäksi luonnollisella henkilöllä katsotaan olevan määräysvalta, mikäli hänellä on oikeus nimittää tai erottaa yrityksen tai yhteisön hallituksen jäsenten enemmistö. Sama koskee tilannetta yrityksessä, jossa hallituksen sijasta on muu hallitukseen verrattava toimielin (esim. johtokunta).

Tosiasiallinen edunsaaja on siis aina ihminen. Näin ollen välitysliikkeen, eli toimeksiantoa hoitavan välittäjän, on todellisen edunsaajan tunnistamiseksi selvitetävä ensin kuka käyttää omistus- ja määräysvaltaa yrityksessä. Mikäli

asiakkaana olevan yrityksen omistajina on toisia yrityksiä, on omistus- ja määräysvaltasuhteiden selvittäminen ulotettava myös näihin omistusyhteisöihin niin pitkälle, että todellisena edunsaajana oleva ihminen voidaan tunnistaa ja tarvittaessa hänen henkilöllisyytensä tarkistaa.

Välittäjä tunnistaa tosiasiallisen edunsaajan yleensä asiakkaan itsensä toimittamien selvitysten ja asiakirjojen perusteella. Jos välitysliike ei pysty tunnistamaan tosiasiallista edunsaajaa esim. valtuutustilanteessa ja tarvittaessa tarkistamaan hänen henkilöllisyyttään esimerkiksi sen vuoksi, ettei asiakas toimita pyydettyjä selvityksiä, asiakassuhde on lopetettava. Lopettamisesta huolimatta välitysliikkeen on tällaisessa tapauksessa tehtävä rahanpesun selvittelykeskukselle rahanpesuepäilyilmoitus (ks. ilmoitusvelvollisuudesta jäljempänä 5.3.).

Yritysten osalta tosiasiallisen edunsaajan tunnistaminen tapahtuu esim. osakas- tai osakeluettelon avulla. Lähtökohtaisesti välitysliike saa luottaa asiakkaan toimittamiin selvityksiin, ellei ole jotakin erityistä syytä epäillä selvitysten aitoutta. Esim. tilanteessa, jossa asiakas ei pysty toimittamaan osakas- tai osakeluettelo, välitysliikkeelle syntyy lisäselvitysvelvollisuus yrityksen todellisista omistajista. Tällöin kiinteistönvälittäjän on saatava kopiot kohdassa 44.2 mainituista henkilöllisyysasiakirjoista. Mikäli näiden perusteella syntyy epäily mahdollisesta rahanpesusta, välitysliikkeelle syntyy ilmoitusvelvollisuus (ilmoitusvelvollisuudesta ja toimintavaihtoehdoista ks. luku 5.3.)

#### 4.6. Asiakassuhteen jatkuva seuranta

Laki edellyttää välitysliikkeitä ottamaan käyttöön asiakkaiden toiminnan riittävän jatkuvan seurannan koko asiakassuhteen ajan. Jatkuvan seurannan vaatimus koskee käytännössä vain vakituista asiakassuhdetta. Välitysliikkeiden asiakassuhteista suurin osa on satunnaisia. Tämän vuoksi jatkuvan seurannan menetelmien ei satunnaisten asiakassuhteiden osalta tarvitse vastata menetelmiä, joita käytetään sellaisessa liiketoiminnassa (esim. pankit), jossa asiakkaat solmivat pitkään voimassa olevia sopimuksia.

Välitysliikkeen on järjestettävä asiakasyrityksen toiminnan laatuun ja laajuuteen nähden riittävä seuranta sen varmistamiseksi, että sen toiminta vastaa sitä kokemusta ja tietoa, joka välitysliikkeellä on asiakkaasta ja tämän toiminnasta ottaen myös huomioon ko. toimialalta yleisesti tiedossa olevan. Esim. uudistuotantokohteitaan välitysliikkeelle välitettäväksi säännöllisesti antavan rakennusliikkeen ja sijoittaja-asiakkaan osalta tulee huolehtia siitä, että välitysliikkeellä on aina ajantasainen kaupparekisteriote, minkä vuoksi kaupparekisteriote ei koskaan saa olla vuotta vanhempi. Tapauskohtaisesti tulee hankkia tuore kaupparekisteriote useamminkin. Näin tulee toimia esimerkiksi, jos asiakas tekee normaalista poikkeavan toimeksiantosopimuksen.

Tavoitteena on luoda sellainen seurantajärjestelmä, että asiakkaan normaalista asioinnista poikkeava palveluiden käyttö tulee havaituksi. Tällä tarkoitetaan sitä, että välitysliikkeen on laadittava selkeät kirjalliset toimintaohjeet siitä, miten asiakkaan toimintaa suhteessa välitysliikkeeseen seurataan. Toimintaohjeessa

tulee olla käytyä läpi vähintään niiden asioiden selvittäminen, jotka ovat saatavissa Luottotietolain (11.5.2007/527) mukaiselta luottotietotoiminnan harjoittajalta (esim. Suomen Asiakastieto Oy). Tällaisia ovat ainakin omistajatiedot, vastuuhenkilötiedot ja luottotiedot.

## 4.7. Tehostettu tuntemisvelvollisuus

### 4.7.1. Yleistä

Välitysliikkeen tulee noudattaa tehostettua tuntemista koskevia toimia silloin, kun asiakkaaseen, palveluun, tuotteeseen tai liiketoimeen liittyy tavanomaista suurempi rahanpesuriski. Tällaisia ovat esimerkiksi tiettyihin valtioihin liittymäkohtia omaavat asiakkaat, asiakkaan etätunnistaminen ja poliittisesti vaikutusvaltaiset henkilöt (kts. 4.7.2.-4.7.4.).

Tehostetut tuntemisvelvollisuudet tarkoittavat normaalia yksityiskohtaisempaa ja tarkempaa asiakkaan tuntemista. Asiakkaasta ja asiakassuhteen laadusta tulee hankkia mahdollisimman paljon tietoa jo ennen asiakassuhteen aloittamista, esim. hankkimalla tietoa liiketoimien taustoista ja tarkoituksesta sekä varojen alkuperästä. Lisäksi asiakkaaksi ottamisesta tulee tehdä päätös normaalia ylemmällä organisaatiotasolla (esim. myyntijohtaja tai toimitusjohtaja).

### 4.7.2. Asiakkaan liittymäkohta tiettyihin valtioihin

Jos asiakkaalla tai asiakkaan suorittamalla liiketoimella on liittymäkohtia valtioon, jonka rahanpesun estämis- ja selvittämisjärjestelmä ei täytä kansainvälisiä vaatimuksia, liiketoimeen liittyy sekä tehostettu tuntemisvelvollisuus että tehostettu ilmoitusvelvollisuus. Valtioneuvoston päätöksellä määritellään tarkemmin ne valtiot, jotka eivät täytä mainittuja vaatimuksia. 12.3.2009 annetun valtioneuvoston päätöksen mukaan tällaisia valtioita ovat Iran, Uzbekistan, Pakistan, Turkmenistan sekä São Tomé & Príncipe.

Tällainen liittymäkohta toiseen valtioon on esimerkiksi se, että jokin liiketoimeen osallinen on kyseisen valtion kansalainen tai yrityksen kotipaikka on ko. valtiossa. Samoin lain tarkoittamasta liittymäkohdasta on kysymys, mikäli liiketoimeen sisältyvät varat omistaa tai ne siirretään henkilölle, jolla on koti- tai asuinpaikka tällaisessa valtiossa. Tehostetut velvollisuudet tulevat kyseeseen myös, jos liiketoimeen sisältyvä maksu suoritetaan tililtä tai tilille, joka on epäilyttävässä valtiossa olevassa luottolaitoksessa.

Mikäli asiakkaalla on liittymäkohtia valtioon, johon kohdistuu YK:n turvallisuusneuvoston päätöksiä kansainvälisistä finanssipakotteista<sup>1</sup>, tällaiset varat tulee jäädyttää välittömästi. Lisäksi varojen sekä tapauskohtaisesti myös muiden taloudellisten resurssien luovuttaminen asetuksissa mainituille tahoille suoraan tai epäsuorasti on kiellettyä. Edellä mainitut päätökset pannaan EU:ssa täytäntöön EU:n neuvoston asetuksina. Niitä voidaan muuttaa Euroopan komission asetuksilla

<sup>1</sup> [www.formin.fi](http://www.formin.fi) > [Kansainvälinen yhteistyö](#) > [Pakotteet](#)

tai neuvoston päätöksillä, jotka ovat suoraan sovellettavaa lainsäädäntöä kaikissa EU:n jäsenmaissa.

#### 4.7.3. Etätunnistaminen

Etätunnistaminen tarkoittaa kaikkia sellaisia tilanteita, esim. valtuutustilannetta ja menettelytapoja, joissa asiakas ei ole henkilökohtaisesti läsnä tunnistamistilanteessa ja henkilöllisyyttä tarkistettaessa.

Etätunnistamisessakin asiakkaan henkilöllisyys voidaan yleensä tarkistaa kohtalaisen luotettavasti, mutta sen sijaan muut asiakkaan tuntemiseen liittyvät vaatimukset eivät yleensä täyty riittävällä tavalla. Tämän vuoksi välitysliikkeitä kehoitetaan välttämään etätunnistamista ja käyttämään sitä vain poikkeustilanteissa.

Mikäli asiakassuhde kuitenkin perustetaan etätunnistamisen avulla, asiakkaan tuntemisen osalta tulee käyttää tehostettuja toimenpiteitä. Välitysliikkeen tulee silloin, kun asiakassuhde aloitetaan ilman henkilökohtaista tapaamista, todentaa asiakkaan henkilöllisyys ainakin jollakin seuraavista toimenpiteistä:

- 1) todentaa asiakkaan henkilöllisyys hankkimalla lisäasiakirjoja tai -tietoja luotettavasta lähteestä. Tällainen muu asiakirja voi olla esimerkiksi ote väestörekisteristä. Lisäksi asiakkaalta tulee pyytää kopiota henkilöllisyyden todentamisasiakirjasta.
- 2) Varmistaa, että liiketoimeen liittyvä suoritus tulee tai maksetaan tilille, joka on aiemmin avattu liiketoimen osapuolena olevan asiakkaan nimiin. Tämä voidaan tehdä esimerkiksi pyytämällä asiakasta toimittamaan tiliotteen, jossa näkyy liiketoimessa käytettävän tilinnumero ja omistaja.
- 3) Käyttää henkilöllisyyden todentamiseen ns. laatuvarmennetta tai muuta sellaista sähköistä tunnistamistekniikkaa, joka on tietoturvallinen ja todisteellinen. Tällainen sähköinen varmenne on esimerkiksi pankin myöntämä verkkopankkitunnus (Tupas-varmenne).

Lisäksi on aina muistettava, että asiakkaan tunnistamisen ohella keskeisellä sijalla ovat asiakkaan tuntemisen muut elementit. Tällaisessa liikesuhteessa on erityisen tärkeää huolehtia riittävien tietojen hankkimisesta, asiakassuhteen ja liiketoimien (transaktioiden) jatkuvasta seuraamisesta ja riskiarvioinnin säännöllisestä tarkistamisesta.

Valiokunnan näkemyksen mukaan välitysliikkeellä ei ole rahanpesulakiin perustuvaa velvollisuutta etätunnistaa ostotarjouksen tekijää pelkästään sen johdosta, että ostotarjouksen tekijä ei ole henkilökohtaisesti läsnä tarjousta vastaanottaessa. Etätunnistamisvelvollisuus syntyy vasta, mikäli ostotarjous johtaa kauppaan, mutta ostajaa edustaa kaupassakin valtuutettu siten, ettei ostajaa missään vaiheessa ole tunnistettu ja hänen henkilöllisyyttänsä todennettu normaalein menettelytavoin. Valvovan viranomaisen ratkaisukäytännössä on kuitenkin katsottu, että hyvän välitystavan mukaisesti välitysliikkeiden tulee todentaa tarjouksen tekijän henkilöllisyys, jollei se yksittäistapauksessa ole

kohtuuttoman hankalaa.

#### 4.7.4. Poliittisesti vaikutusvaltaiset henkilöt (PEP)

Toisessa valtiossa toimivaan poliittisesti vaikutusvaltaiseen henkilöön (PEP) katsotaan lähtökohtaisesti liittyvän suurempi rahanpesuriski. Tämän vuoksi asiakassuhteen aloittamiseen PEP:n kanssa on saatava ylemmän organisaatiotason kuten välitysliikkeen myyntijohtajan tai toimitusjohtajan hyväksyntä. PEP:n osalta on myös asiakassuhteen jatkuvaa seurantaa hoidettava tehostetusti. Asiakassuhdetta tulee tällöin seurata tarkemmin ja huomiota tulee kiinnittää epätavallisiin ja poikkeuksellisiin liiketoimiin.

Asiakkaalta tulee tarvittaessa tiedustella, onko hän tai hänen lähipiirissään oleva PEP. Lähipiiriksi katsotaan tällaisen henkilön perheenjäsen tai läheinen yhtiökumppani (ks. jälj.). Välitysliikkeellä on lähtökohtaisesti oikeus luottaa asiakkaan omaan ilmoitukseen. Vaikkakin on olemassa kaupallisia sovelluksia, joihin on rekisteröity PEP:ien henkilötietoja, tällaisen sovelluksen käyttäminen ei lähtökohtaisesti ole välttämätöntä. Laki- ja lausuntovaliokunnan näkemyksen mukaan vain niiltä asiakkailta, joilla ei ole suomalaista henkilötunnusta, olisi tiedusteltava olisiko hän tai hänen lähipiirissä oleva PEP.

Poliittisesti vaikutusvaltaisella henkilöllä (PEP) tarkoitetaan henkilöä, joka toimii tai on viimeksi kuluneen vuoden aikana toiminut toisessa valtiossa:

- 1) valtionpäämiehenä, hallituksen päämiehenä, ministerinä, vara- tai apulaisministerinä,
- 2) parlamentin jäsenenä,
- 3) korkeimman oikeuden, perustuslakituomioistuimen tai muun vastaavan oikeuselimen jäsenenä, jonka päätöksiin ei voida poikkeustapauksia lukuun ottamatta hakea muutosta,
- 4) tilintarkastustuomioistuimen ja valtiontalouden tarkastusvirastoa vastaavan valtion varainhoitoa tarkastavan ylimmän päättävän elimen jäsenenä,
- 5) Keskuspankin johtokunnan jäsenenä,
- 6) Suurlähettiläänä tai asiainhoitajana,
- 7) Puolustusvoimissa vähintään kenraalikuuntaan kuuluvana korkea-arvoisena upseerina tai
- 8) Valtion kokonaan omistaman yritysten hallinto-, johto ja valvontaelimen jäsenenä.

PEP:n perheenjäseniä ovat:

- 1) aviopuoliso tai kumppani, joka asianomaisen maan kansallisessa lainsäädännössä rinnastetaan aviopuolisoon;
- 2) lapset ja heidän aviopuolisonsa tai edellä tarkoitettu kumppaninsa; ja
- 3) vanhemmat.

PEP:n yhtiökumppaneita ovat:

- 1) kaikki luonnolliset henkilöt, joiden tiedetään olevan yhteisöjen tai elinkeinonharjoittajien tai oikeudellisten järjestelyjen todellisia yhteisomistajia ja edunsaajia tai joilla tiedetään olevan mikä tahansa muu läheinen liikesuhde poliittisesti vaikutusvaltaisen henkilön kanssa; ja
- 2) kaikki luonnolliset henkilöt, jotka ovat sellaisten yhteisöjen tai elinkeinonharjoittajien tai oikeudellisten järjestelyjen todellisia yksinomistajia ja edunsaajia, joista tiedetään, että ne on tosiasiallisesti perustettu poliittisesti vaikutusvaltaisen henkilön eduksi.

## 5. Selonottovelvollisuus, ilmoitusvelvollisuus, salassapito sekä liiketoimen keskeyttäminen

### 5.1. Milloin selonottovelvollisuus syntyy

Välitysliikkeen tulee pyrkiä tuntemaan asiakkaansa ja tämän liiketoiminnan laatu ja laajuus koko asiakassuhteen ajan. Jos näiden tietojen valossa on syytä pitää jotakin tapahtumaa epätavanomaisena, välitysliikkeelle syntyy asiassa selonottovelvollisuus ja mahdollisesti ilmoitusvelvollisuus.

Epäilyttävä liiketoimi voi ilmetä seuraavista seikoista:

- 1) liiketoimen rakenne tai suuruus poikkeaa tavanomaisesta
- 2) liiketoimi poikkeaa tavanomaisesta välitysliikkeen koon tai toimipaikan suhteen
- 3) liiketoimella ei ole ilmeistä taloudellista tarkoitusta
- 4) liiketoimi ei sovi yhteen asiakkaan taloudellisen tilanteen tai liiketoiminnan kanssa.

Välitysliikkeen kannalta rahanpesulain tarkoittamia liiketoimia ovat ennen kaikkea asunto- ja kiinteistökaupat. Kauppa voi olla epäilyttävä esimerkiksi:

- 1) mikäli kauppa tehdään erittäin huomattavaan yli- tai alihintaan,
- 2) mikäli ostaja ei ole kiinnostunut näkemään ostettavaa kohdetta tai saamaan siitä tietoa,
- 3) mikäli ensiasunnon ostaja on hankkimassa huomattavan arvokasta kohdetta eikä hän tarvitse kauppahinnan maksamiseen luottoa,
- 4) mikäli muutoin on itsestäänselvästi havaittavissa, että välityskohteen hankintahinta on täydellisessä epäsuhteessa ostajan varallisuusoloihin, (Ostajan varallisuustilanteen selvittäminen on käytännössä hyvin haasteellista eikä välitysliikkeellä pääsäännön mukaan ole aihetta epäillä liiketoimea pelkästään sen vuoksi, että välityskohteen myyntihinta vaikuttaa ylimitoitetulta suhteesta ostajan oletettuun varallisuusasemaan tai tulotasoon.)
- 5) mikäli ostaja pyrkii suorittamaan kauppahinnan kokonaan tai huomattavilta osin käteisellä tai muuten kuin Suomessa toimivan luottolaitoksen tililtä, tai
- 6) kauppahinnan maksaa kokonaan tai osittain joku muu kuin asunnon ostaja tai kauppahinta maksetaan toisen henkilön kuin ostajan tililtä.

Edellä oleva luettelo on vain esimerkinomainen ja liiketoimen epätavallisuus on ratkaistava tapauskohtaisesti.

## 5.2. Miten selonottovelvollisuus täytetään

Kun liiketoimi vaikuttaa epäilyttävältä tai kun välitysliike epäilee asiakkaan liiketoimella olevan yhteyttä rahanpesuun tai terrorismin rahoitukseen, välitysliikkeen on pyrittävä selvittämään varojen alkuperä ja varojen käyttötarkoitus. Selvitys voidaan pyytää vapaamuotoisesti.

Pyydettävästä selvityksestä tulee käydä ilmi:

- 1) mistä liike- tai muusta oikeustoimesta rahat ovat peräisin,
- 2) mikä on varojen käyttötarkoitus,
- 3) liiketoimen osapuolten nimet ja yhteystiedot ja
- 4) asiakkaan toiminnan laatu (mistä toiminnasta varat ovat peräisin)

Jos asiakkaan antama selvitys on riittävä, ei lisäselvityksiä tarvita. Mikäli saadun selvityksen jälkeen liiketoimi ei vaikuta epäilyttävältä, välitysliikkeelle ei synny ilmoitusvelvollisuutta.

## 5.3. Toimintavaihtoehdot, kun liiketoimi on selvitysten jälkeenkin epäilyttävä

Jos liiketoimi saadusta selvityksestä huolimatta vaikuttaa tavallisuudesta poikkeavalta, asiakkaalta voidaan pyytää hänen selvitystään tukevia asiakirjoja kuten kauppakirjaa tai muuta saantoasiakirjaa tai esimerkiksi käteisvarojen osalta tullausasiakirjaa.

Mikäli välitysliike katsoo selvitysten jälkeenkin liiketoimen epäilyttäväksi, välitysliikkeellä on kolme toimintavaihtoehtoa liiketoimen suhteen:

- 1) Liiketoimen suorittaminen normaalisti loppuun
- 2) Liiketoimen keskeyttäminen selvityksiä varten
- 3) Liiketoimesta kieltäytyminen

Pääsääntöisesti liiketoimi suoritetaan normaalisti loppuun siitä huolimatta, että se on epäilyttävä. Koska liiketoimesta kieltäytyminen saattaa osaltaan paljastaa asiakkaalle, että hänen liiketoimestaan ollaan tekemässä rahanpesuepäilyilmoitusta, tulisi liiketoimesta kieltäytymistä käyttää vain poikkeuksellisesti ja lähinnä niissä tilanteissa, joissa asiakkaan henkilöllisyyttä ei voida luotettavasti todentaa. On myös huomattava, että välitysliikkeelle syntyy joka tapauksessa ilmoitusvelvollisuus (ks. jälj.), vaikka epäilyttävästä liiketoimesta olisi kieltäydytty.

Epäilyttävien liiketoimien osalta välitysliikkeen tulee erityisesti pyrkiä siihen, että liiketoimen varojen kulku pystyttäisiin jälkikäteen selvittämään ja etteivät varat siirry viranomaisen ulottumattomiin. Käytännössä tulee siis esimerkiksi edellyttää kauppahinnan maksamista tilisiirtona Suomessa toimivan luottolaitoksen tilille.

## 5.4. Liiketoimesta ilmoittaminen, ilmoitustietojen säilyttäminen ja salassapito

### 5.4.1. Ilmoitusvelvollisuus

Välitysliikkeen on viipymättä tehtävä epäilyttävästä liiketoimesta ilmoitus rahanpesun selvittelykeskukselle seuraavissa tapauksissa:

- 1) välitysliike suorittaa epäilyttävän liiketoimen,
- 2) keskeytetty liiketoimi on selvitystenkin jälkeen epäilyttävä,
- 3) välitysliike kieltäytyy suorittamasta epäilyttävää liiketoimintaa,
- 4) välitysliike saa liiketoimen suoritettuaan tietoonsa sellaisen seikan, jonka vuoksi liiketoimi osoittautuu epäilyttäväksi,
- 5) asiakas kieltäytyy antamasta riittävää selvitystä liiketoimeen sisältyvien varojen alkuperästä tai käyttötarkoituksesta; tai
- 6) asiakas vetäytyy liiketoimen suorittamisesta.

Kiinteistönvälittäjän tulee tehdä ilmoitus välitysliikkeen omien ohjeiden mukaisesti yhteyshenkilölle (rahanpesuepäilyilmoituksista vastaava) tai suoraan rahanpesun selvittelykeskukselle.

### 5.4.2. Ilmoituksen tiedot

Rahanpesuilmoituksessa tulee olla seuraavat tiedot:

- 1) ilmoittaja
- 2) liiketoimeen osalliset luonnolliset henkilöt
  - nimi
  - suomalainen henkilötunnus, jos henkilöllä tämä on
  - ulkomaalaisen henkilön kansalaisuus, mikäli hänellä ei ole suomalaista henkilötunnusta, sekä passin tai muun matkustusasiakirjan numero tai muu tunnistetieto (myös kopio passista tai matkustusasiakirjasta)
- 3) liiketoimeen osalliset oikeushenkilöt
  - oikeushenkilön täydellinen nimi
  - mahdollinen rekisterinumero, rekisteröimispäivä ja rekisteriviranomainen
  - oikeushenkilön hallituksen tai vastaavan päättävän elimen jäsenet
  - oikeushenkilön puolesta tai asiamiehenä toimivat
- 4) liiketoimen laatu (esim. kiinteistön kauppa, tilinavaus)
- 5) liiketoimeen sisältyvien varojen tai muun omaisuuden määrä ja valuutta
- 6) varojen tai muun omaisuuden alkuperä tai kohde
- 7) syy, joka teki liiketoimesta epäilyttävän
- 8) onko liiketoimi suoritettu, keskeytetty vai onko siitä kieltäydytty
- 9) liittyykö ilmoitus epäilyyn varojen alkuperästä vai terrorismin rahoitukseen
- 10) ilmoittajan omat havainnot tapahtuneesta ja taustoista.



Ilmoitus toimitetaan rahanpesun selvittelykeskukselle pääasiassa sähköisesti täyttämällä internet-sivuilla oleva sähköinen rahanpesuilmoitus<sup>2</sup> tai lähettämällä ilmoitus sähköpostiosoitteeseen **Krp-rahampesu@krp.poliisi.fi**.

Jos välitysliikkeellä ei jostain syystä olisi mahdollisuutta lähettää ilmoitusta sähköisessä muodossa, voidaan ilmoitus toimittaa postitse tai faksilla:

Keskusrikospoliisi  
Rahanpesun selvittelykeskus  
Jokiniemenkuja 4,  
PL 285, 01301 Vantaa

### **5.4.3. Ilmoituksen paljastamiskielto ja säilyttämisvelvollisuus**

Ilmoituksen tekemistä ei missään olosuhteissa saa paljastaa asiakkaalle tai tämän edustajalle eikä muillekaan tahoille.

Selonottovelvollisuuden täyttämistä varten kerättyjä tietoja ei saa käyttää muuhun tarkoitukseen kuin epäilyilmoituksen tekemiseen. Ilmoitusta varten kerätyt tiedot tulee säilyttää viisi vuotta ilmoituksen tekemisestä erillään asiakastiedoista. Viiden vuoden jälkeen tiedot on pääsääntöisesti poistettava, ellei tietojen säilyttäminen ole tarpeen rikostutkinnan, vireillä olevan oikeudenkäynnin tai välitysliikkeen/välittäjän oikeuksien turvaamiseksi.

### **5.5. Esimerkki epäilyttävästä liiketoimesta ja rahanpesulain mukaisten velvoitteiden täyttämisestä**

Välitysliike saa myyntitoimeksiannon asunto-osakkeen välityksestä. Välitysliike on arvioinut kohteen käyväksi arvoksi 100.000 euroa, mutta toimeksiantaja vaatii, että kohteen myyntihinta on 150.000 euroa. Jo ennen kuin kohteen markkinointi alkaa, ostajaehdokaas ottaa välitysliikkeen edustajaan yhteyttä ja tarjoutuu ostamaan välityskohteen täydestä hinnasta kohdetta näkemättä. Tiedustellessasi kauppahinnan maksutapaa, ostaja sanoo, että kauppahinta maksetaan kokonaan kaupanteossa eikä ostaja tarvitse lainaa kauppahinnan maksamiseen. Ostaja toteaa lisäksi, että kauppahinta maksetaan erään yhtiön toimesta.

Välitysliike pyytää asiakkaalta kirjallista selvitystä varojen alkuperästä. Selvityksestä käy ilmi, että kauppahinnan maksaa ulkomaille rekisteröity yhtiö, jolta ostajalla on selvityksen mukaan vastaavanmääräinen saatava. Välitysliikkeen edustaja ottaa yhteyden välitysliikkeen rahanpesun yhteyshenkilöksi nimettyyn tahoon ja kiinteistönvälittäjä ja yhteyshenkilö katsovat yhdessä tilanteen läpi ja päättävät pyytää ostajaehdokkaalta lisäselvitystä. Välitysliike pyytää, että ostaja näyttää, mihin saamissuhde perustuu, esimerkiksi velkakirjalla tai muulla dokumentilla.

---

<sup>2</sup> <https://lomake.fi/ec/lomakefi-krp/>

Asiakas lähettää selvityksensä tueksi asiakirjoja, joista ei kuitenkaan käy selville, mikä varojen alkuperä lopulta on.

Kauppa suoritetaan normaalisti loppuun. Kaupan jälkeen välitysliike tekee rahanpesuepäilyilmoituksen ja liittää siihen kaiken ostajalta saamansa dokumentaation. Välitysliike arkistoi rahanpesuepäilyilmoitusmateriaalin erillään toimeksiantopäiväkirjasta.

## 5.6. Tehostettu ilmoitusvelvollisuus

Jos asiakkaalla on liittymäkohta valtioon, jonka rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämis- ja selvittelyjärjestelmä ei täytä kansainvälisiä velvoitteita, välitysliikkeen tulee tehdä rahanpesun selvittelykeskukselle ilmoitus myös seuraavissa tilanteissa:

1. asiakas ei anna selonottovelvollisuuden täyttämiseksi pyydettyä selvitystä,
2. annettu selvitys on välitysliikkeen arvion mukaan epäluotettava,
3. liiketoimen peruste ja varojen alkuperä ei ilmoitusvelvollisen hankkimien selvitysten perusteella riittävästi selviä, tai
4. oikeushenkilöä tai tosiasiallisia edunsaajia ei pysty tunnistamaan tai luotettavasti selvittämään.

## 6. Vahingonkorvausvastuu ja rikosoikeudelliset seuraamukset

### 6.1. Vahingonkorvausvastuu

Välitysliike ei lähtökohtaisesti ole vahingonkorvausvastuussa sellaisesta vahingosta, joka asiakkaalla on aiheutunut liiketoimen selvittämisestä, epäilyttävästä liiketoimesta ilmoittamisesta taikka liiketoimen keskeyttämisestä tai liiketoimesta kieltäytymisestä, vaikka sittemmin selviäisikin, että kyseinen liiketoimi ei liittynyt rahanpesuun. Korvausvastuu edellä yksilöityjen toimien aiheuttamasta vahingosta voi syntyä vain, jos välitysliike ei ole noudattanut asiassa sellaista huolellisuutta, jota siltä voidaan olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella vaatia.

### 6.2. Rikosoikeudellinen vastuu

#### 6.2.1. Tuntemisvelvollisuuden ja ilmoitusvelvollisuuden rikkominen

*Tuntemisvelvollisuuden laiminlyönnistä* on säädetty sakkorangaistus. Tuntemisvelvollisuuden rikkomiseen syyllistyy se, joka tahallaan tai huolimattomuudesta rikkoo asiakkaiden tuntemista tai tehostettua tuntemista koskevan velvollisuuden taikka asiakkaan tuntemistietojen säilyttämistä koskevan velvollisuuden.

Samoin *rahanpesun ilmoitusrikkomuksesta* on säädetty sakkorangaistus. Tekoon syyllistyy se, joka tahallaan tai huolimattomuudesta

- a) jättää tekemättä rahanpesulain mukaisen ilmoituksen selvittelykeskukselle,
- b) paljastaa ilmoituksen tekemisen, taikka
- c) jättää täyttämättä rahanpesulain mukaisen selonottovelvollisuutensa eikä sen vuoksi havaitse ilmoitusvelvollisuutensa olemassaoloa.

### 6.2.2. Rahanpesu ja terrorismin rahoittaminen rikoksena

*Rahanpesurikokseen* syyllistyy henkilö, joka:

- 1) ottaa vastaan, käyttää, muuntaa, luovuttaa, siirtää tai välittää rikoksella hankittua omaisuutta, rikoksen tuottamaa hyötyä tai näiden tilalle tullutta omaisuutta peittääkseen tai häivyttääkseen hyödyn tai omaisuuden laittoman alkuperän tai avustaakseen rikosentekijää välttämään rikoksen oikeudelliset seuraamukset taikka
- 2) 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.

Rikosentekijä on tällöin tuomittava rahanpesusta sakkoon tai vankeuteen enintään kahdeksi vuodeksi. Rahanpesun yritys on rangaistava teko.

*Tuottamukselliseen rahanpesuun* syyllistyy henkilö, joka törkeästä huolimattomuudesta ryhtyy rikoslain 32 luvun 6 §:ssä tarkoitettuihin toimiin. Tuottamukselliseen rahanpesuun syyllistynyt henkilö on tuomittava sakkoon tai vankeuteen enintään kahdeksi vuodeksi. **Myös ilmoitusvelvollisen (kuten kiinteistönvälittäjän) voidaan ääritapauksissa katsoa syyllistyneen tuottamukselliseen rahanpesuun, mikäli hänen katsotaan laiminlyöneen täysin rahanpesulain mukaiset velvoitteensa ja olleen tietoinen liiketoimien todellisesta tarkoituksesta.**

*Törkeästä rahanpesusta* on kyse, milloin rahanpesussa rikoksen kautta saatu omaisuus on ollut erittäin arvokas tai rikos tehdään erityisen suunnitelmallisesti ja rahanpesu on kokonaisuutena arvostellen törkeä. Tällöin rikosentekijä on tuomittava vankeuteen vähintään neljäksi kuukaudeksi ja enintään kuudeksi vuodeksi.

*Rahanpesurikkomuksesta* on kyse, milloin rahanpesu tai tuottamuksellinen rahanpesu huomioon ottaen omaisuuden arvo tai muut rikokseen liittyvät seikat on kokonaisuutena arvostellen vähäinen. Rikosentekijä on tällöin tuomittava sakkoon.

*Terrorismin rahoittamisella* tarkoitetaan sitä, että henkilö suoraan tai välillisesti antaa tai kerää varoja rahoittaakseen tai tietoisena siitä, että niillä rahoitetaan terrorismia. Rikosentekijä on tällöin tuomittava terrorismin rahoittamisesta vankeuteen vähintään neljäksi kuukaudeksi ja enintään kahdeksaksi vuodeksi. Myös yritys on rangaistava.