

10.3.2022

Muistutus välitysliikkeille noudattaa rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämiseksi sekä pakotteiden noudattamiseksi annettuja ohjeita

Alla koottuna Venäjän kansalaisiin ja pankkeihin liittyviä kysymyksiä ja vastauksia.

Kysymys: Voiko venäläisten kanssa tehdä vielä kiinteistökauppaa?

Vastaus: Kyllä voi. Mitään yleisesti venäläisiä koskevaa kieltoa ei ole. Välitysliikkeen tulee kuitenkin selvittää, onko asiakas pakotelistalla. Muistettava myös, että puolustusministeriön lupa tarvitaan EU- ja ETA-alueiden ulkopuolisten ostajien kiinteistökauppoihin.

Kysymys: Tuleeko välitysliikkeen selvittää jokaisen asiakkaan (muidenkin kuin venäläisten) osalta, onko hän pakotelistalla?

Vastaus: Kyllä. Selvitys tulee tehdä jokaisen asiakkaan (henkilö tai yhteisö) osalta. On huomioitava, että pakotelistatarkistus tulee tehdä tahoista, joilta jollain tavoin otetaan vastaan tai joille luovutetaan varoja sekä tahosta, joka ei välttämättä ole suoraan kaupan osapuolena. Tämä tarkoittaa sitä, että pakotelistatarkistus tulee tehdä myös kuolinpesän osakkaasta ja tosiasiallisesta edunsaajasta.

Kysymys: Missä vaiheessa pakotelistatarkistus tulee tehdä?

Vastaus: Toimeksiantajan osalta tarkistus tehdään välittömästi toimeksiantosopimuksen tekemisen jälkeen, ennen kuin toimeksiantoa aletaan miltään osin suorittaa (sekä myynti-/ostotoimeksianto että vuokraustoimeksianto). Ostotarjouksen tekijän osalta tarkistus tehdään, kun ostotarjous on vastaanotettu, mutta ennen sen toimittamista toimeksiantajalle. Vuokralaisen osalta tarkistus tehdään ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Kysymys: Pitääkö jotenkin varmistaa, että ostaja pystyy siirtämään kauppahinnan tililtään sovitusti taikka että vuokralainen pystyy maksamaan vuokria tililtään?

Vastaus: Jos ostaja tai vuokralainen on EU:n tai ETA-alueen ulkopuolelta, tulee välittäjän tiedustella tältä, mistä pankista varat tullaan maksamaan. Mikäli kyseessä on muu kuin suomalainen luottolaitos, on välittäjän tarkistettava, onko pankki pakotelistalla. Viime kädessä on kuitenkin asiakkaan omalla vastuulla, että se pystyy suoriutumaan kauppahinnan / vuokran maksamisesta sovitulla tavalla.

Kysymys: Miten tulee toimia, jos asiakas on pakotelistalla?

Vastaus: Jos asiakas on pakotelistalla, keskeytä käynnissä oleva liiketoimi äläkä luovuta varoja tällaiselle henkilölle tai yhteisölle. Ilmoita asiasta heti Helsingin ulosottovirastolle sähköpostilla osoitteeseen ulosotto.uo@oikeus.fi. Helsingin ulosottovirastoon voi olla yhteydessä myös, jos on epäselvyyttä siitä, onko asiakkaana oleva taho sama kuin jäädytyspäätöksen tai pakotteiden kohteena oleva. Pakoteosumista on hyvä tehdä myös rahanpesuilmoitus. Ilmoitukseen tulee merkitä tieto siitä, onko ilmoitusvelvollinen jo ilmoittanut (mahdollisesta) pakoteosumasta ulosottolaitokselle.

Kysymys: Mistä välitysliike voi selvittää, onko asiakas pakotelistalla?

Vastaus: Asiakastieto ja Alma Talent Tietopalvelu tarjoavat välitysliikkeille ajantasaista palvelua. Palvelu on maksullista. Ohessa linkit tutustumista varten.

10.3.2022

<https://www.asiakastieto.fi/web/fi/kiinteisto-ja-huoneistotiedot/palvelut-kiinteistonvalittajille.html>

<https://www.almatalent.fi/kaikki-tuotteet-ja-palvelut/pep-ja-pakotelistakysely/>

Kysymys: Miten toimin, jos toimeksiantaja ohjeistaa, että ostaja tai vuokralainen ei saa olla venäläinen?

Vastaus: Tilanteessa tulee huomioida yhdenvertaisuuslaki ja sen 3 luvun 8 §:n sisältämä syrjintäkielto. Ketään ei tule syrjiä alkuperän tai kansalaisuuden perusteella.

Vuokralaisen valintaa tai tarjouksen hyväksymistä ei voida tehdä syrjivin perustein, esimerkiksi henkilön alkuperän perusteella. Myös välittäjä syyllistyy syrjintään, jos hän hyväksyy toimeksiantajan asettamat syrjivät ehdot kuten sen, ettei vuokranantaja halua vuokrata asuntoa tai toimeksiantajan myydä asuntoa ulkomaalaistaustaiselle henkilölle, esimerkiksi venäläiselle. Välittäjän tulee tarvittaessa informoida toimeksiantajaa syrjinnän kiellosta ja viime kädessä syrjiviä ehtoja sisältävän toimeksiannon vastaanottamisesta tulee kieltäytyä. Jos syrjivä ehto tulee vastaan toimeksiannon aikana, välittäjän tulee pyrkiä saamaan toimeksiantaja muuttamaan mielipiteensä tai viime kädessä purkaa toimeksiantosopimus.

Kysymys: Ostaja on ulkomaalainen, eikä hänellä ole tiliä Suomessa. Kauppahinta maksettaisiin ulkomaalaisen pankin tililtä välitysliikkeen asiakasvaratilille, josta se siirrettäisiin myyjän tilille. Voidaanko näin toimia?

Vastaus: Asiakasvaratilin käyttöön liittyy aina kohonnut rahanpesun riski. Näin ollen tämä menettelytapa ei ole missään tapauksessa suositeltava, vaikka sille ei ole suoranaisesti laissa asetettua estettä. Mikäli näin toimittaisiin, on syytä ottaa yhteyttä KRP:n rahanpesun selvittelykeskukseen. Mikäli pankki epäilee rahanpesua, selvitysvaatimukset kohdistetaan tässä tilanteessa välitysliikkeeseen eikä kaupan osapuoliin. Asiakasvaratilille ei voida ottaa rahaa pakotelistalla olevasta pankista.

KVKL muistuttaa lisäksi välitysliikkeitä riskiperusteisesta lähestymistavasta asiakkaan (henkilö- ja yhteisöasiakkaan) tuntemistoimiin. Mikäli asiakkaaseen liittyy normaalia korkeampi riski välitysliikkeen oman riskiarvion perusteella, on tuntemista koskevat toimet tehtävä tehostetusti.

KVKL muistuttaa myös siitä, että Euroopan talousalueen ulkopuolisen korkean riskin valtioon liittyy tehostettu asiakkaan tuntemisvelvollisuus, jolloin on hankittava lisätietoja:

- asiakkaasta ja tosiasiallisesta edunsaajasta
- perustettavan liikesuhteen tarkoituksesta
- asiakkaan ja tosiasiallisen edunsaajan varojen ja varallisuuden alkuperästä
- liiketoiminnan syistä

Lisäksi välittäjän on syytä käydä läpi KVKL:n antama rahanpesuohje.

10.3.2022

Linkki luetteloon korkean riskin valtioista:

https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/banking-and-finance/financial-supervision-and-risk-management/anti-money-laundering-and-countermeasures/financing-terrorism/eu-policy-high-risk-third-countries_fi

Kiinteistönvälitysalan yleisohje rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämiseksi sekä pakotteiden noudattamiseksi:

<https://kiinteistonvalitysala.fi/muut-ohjeet-ja-opaat/>

Linkki AVI:n ohjeisiin:

<https://avi.fi/asioi/henkiloasiakas/valvonta-ja-kantelut/raha-ja-omaisuus/rahanpesulain-valvonta>