



Kiinteistönvälitysalan
Keskusliitto



Kiinteistön- välitysalan yleisohje

asiakkaan tuntemiseksi sekä
rahanpesun ja terrorismin
rahoittamisen estämiseksi ja
pakotteiden noudattamiseksi

22.5.2024

Sisällys

1.	JOHDANTO	1
1.1	Mitä rahanpesulla ja terrorismin rahoittamisella tarkoitetaan	1
1.2	Rahanpesulainsäädäntö ja välityslikkeet	1
1.3	Ohjeen tarkoitus	2
2.	ASIAKKAAN TUNTEMINEN	3
2.1	Yleistä asiakkaan tuntemisesta	3
2.1.1	Mitä tarkoittaa asiakkaan tunteminen	3
2.1.2	Ketkä ovat välityslikkeen asiakkaita rahanpesun estämisen näkökulmasta	4
2.1.2.1	Toimeksiantajat	4
2.1.2.2	Toimeksiantajan vastapuolet - välitystoimeksiannot	4
2.1.2.3	Toimeksiantajan vastapuolet - muut kuin välitystoimeksiannot	4
2.1.3	Tuntemisen ajankohta	5
2.1.3.1	Toimeksiantaja	5
2.1.3.2	Ostotarjouksen tekijä	6
2.1.3.3	Myyjä (ostotoimeksiannon vastapuolena)	6
2.1.3.4	Vuokralainen	7
2.1.4	Riskiperusteinen lähestymistapa	7
2.1.5	Ilmoitusvelvollisuus tuntemistietojen käyttämisestä	7
2.2.	Kansainväliset finanssipakotteet ja jäädyttämisspäätökset	7
2.2.1	Mitä finanssipakotteet ja jäädyttämisspäätökset ovat?	7
2.2.2	Pakotesäätelyn ja jäädyttämisspäätösten velvoitteet välityslikkeille	8
2.2.2.1	Yleistä	8
2.2.2.2	Kuka on tarkistuksen kohteena	8
2.2.2.3	Milloin tarkistus tehdään	8
2.2.2.4	Mistä listat voi tarkistaa	9
2.2.3	Miten toimin, jos asiakas on pakote- tai jäädytyslistalla	9
2.3	Henkilöasiakkaan tunteminen	9
2.3.1.	Yleistä	9
2.3.2	Todentamisasiakirjat	12
2.3.3	Henkilöasiakkaan tuntemiseksi selvitettävät ja säilytettävät tiedot	13
2.3.4	Poliittisesti vaikutusvaltaiset henkilöt (PEP)	14
2.3.4.1	Yleistä poliittisesti vaikutusvaltaisista henkilöistä	14
2.3.4.2	Kuka on poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö?	14
2.3.4.3	Onko asiakas poliittisesti vaikutusvaltaisen henkilön perheenjäsen?	15
2.3.4.4	Onko asiakas poliittisesti vaikutusvaltaisen henkilön yhtiökumppani?	16
2.3.4.5	PEP-tiedon selvittäminen	16
2.3.4.6	Toiminta PEP-henkilön kanssa	17
2.4	Kuolinpesäasiakkaan tunteminen	17
2.5	Yritys- ja yhteisöasiakkaan tunteminen	18
2.5.1	Yleistä	18
2.5.2	Yritys- ja yhteisöasiakkaan tosiasialliset edunsaajat	19
2.5.2.1	Tosiasiallisen edunsaajan selvittäminen ja tunnistaminen	19
2.5.2.2	Yritysasiakkaan tosiasiallisten edunsaajien tarkistaminen rekisteristä	20
2.5.2.3	Tosiasiallinen edunsaaja osakeyhtiössä	21
2.5.2.4	Tosiasiallinen edunsaaja muissa yhteisömuodoissa	22
2.5.3	Tosiasiallisen edunsaajan tunnistaminen ja henkilöllisyyden todentaminen sekä PEP-statuksen selvittäminen	23
2.5.4	Yritys- ja yhteisöasiakkaan tuntemiseksi selvitettävät ja säilytettävät tiedot	24
2.6	Yksinkertaistettu asiakkaan tunteminen	24
2.7	Tehostettu asiakkaan tunteminen	25
2.7.1	Yleistä	25
2.7.2	Poliittisesti vaikutusvaltaiseen henkilöön liittyvä tehostettu tuntemisvelvollisuus	26
2.7.3	Etätunnistamiseen liittyvä tehostettu tuntemisvelvollisuus	26
2.7.4	Euroopan talousalueen ulkopuoliseen korkean riskin valtioon liittyvä tehostettu tuntemisvelvollisuus	28
2.7.5	Muu tehostettu tunteminen	29

3.	SELONOTTOVELVOLLISUUS JA ASIAKASSUHTEEN JATKUVA SEURANTA	30
3.1	Selonottovelvollisuus ja jatkuva seuranta	30
3.2	Epäilyttävä tai tavanomaisesta poikkeava liiketoimi.....	30
3.3	Miten tulee toimia, jos liiketoimi on tavanomaisesta poikkeava tai epäilyttävä.....	31
4.	LIIKETOIMEN KESKEYTTÄMINEN JA SIITÄ KIELTÄYTYMINEN.....	33
5.	ILMOITUSVELVOLLISUUS EPÄILYTTÄVÄSTÄ LIIKETOIMESTA	34
5.1	Ilmoitusmenettely	34
5.2	Mistä ilmoitan.....	34
5.3	Miten ilmoitus epäilyttävästä liiketoimesta tehdään.....	35
5.4	Ilmoitukseen liittyvien tietojen säilyttäminen ja salassapito.....	36
5.5	Esimerkki epäilyttävästä liiketoimesta ja rahanpesulain mukaisten veloitteiden täyttämistä.....	36
6.	USEIMMIN KYSYTYT KYSYMYKSET	37
6.1	Asiakkaan tunteminen.....	37
6.2	Poliittisesti vaikutusvaltaiset henkilöt	41
6.3	Tosiasialliset edunsaajat	42
6.4	Etätunnistaminen	42
6.5	Muut aiheet.....	43
7.	OHJEEN PÄIVITYS	45

1. JOHDANTO

1.1 Mitä rahanpesulla ja terrorismin rahoittamisella tarkoitetaan

Rahanpesulla tarkoitetaan toimia, joilla pyritään häivyttämään tai peittämään rikoksella saadun omaisuuden alkuperä niin, että omaisuus näyttää laillisesti hankitulta. Rahanpesu on liitännäinen teko, joka edellyttää aina ns. esirikosta, josta varat ovat lähtöisin. Rahanpesulle on tyypillistä, että omaisuus muuttaa muotoaan vaikeuttaen rikollisen alkuperän havaitsemista. Rahanpesijän tavoitteena on palauttaa rikollista alkuperää olevat varat takaisin taloudelliseen kiertoon. Rahanpesun onnistuttua omaisuus näyttää laillisesti hankitulta. Rahanpesun selvittelykeskuksen mukaan suurin osa Suomessa pestävistä varoista on peräisin talous- ja huumausainerikoksista.

Terrorismin rahoittamisella tarkoitetaan toimintaa, jossa annetaan tai kerätään varoja terrorismirikosta varten tai yksittäisen terroristin tai terroristiryhmän rahoittamiseksi. Terrorismin rahoittamisessa epäily kohdistuu varojen käyttökohteeseen, ei varojen alkuperään. Terrorismin rahoittamiseen käytetyt varat itsessään voivat olla peräisin laillisistakin lähteistä.

Sekä rahanpesua että terrorismin rahoittamista pyritään torjumaan samoin keinoin eli puuttumalla rikoshyötyyn ja rahoituskanaviin.

1.2 Rahanpesulainsäädäntö ja välitysliikkeet

Rahanpesun ja terrorismin rahoittamisesta annetun lain (jäljempänä rahanpesulaki) tavoitteena on estää rahanpesua ja terrorismin rahoittamista, edistää tällaisen toiminnan paljastamista ja selvittämistä sekä tehostaa rikoksen tuottaman hyödyn jäljittämistä ja takaisinsaantia. Rahanpesulaissa on määrätty laaja joukko elinkeinonharjoittajia, jotka voivat toiminnassaan tunnistaa rahanpesuun ja terrorismin rahoittamiseen liittyviä riskejä tai joita voidaan arvella käytettävän hyväksi näihin tarkoituksiin, ns. ilmoitusvelvolliseksi. Myös kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annetussa laissa tarkoitetut kiinteistönvälitysliikkeet sekä vuokrahuoneiston välitysliikkeet (jäljempänä välitysliike) ovat laissa tarkoitettuja ilmoitusvelvollisia.

Rahanpesulaissa säädetään velvollisuuksista, joita välitysliikkeen on noudatettava. Välitysliikkeen tulee:

- **tunnistaa ja arvioida** omaan liiketoimintaansa liittyvien rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskit ja laatia niitä koskeva **kirjallinen riskiarvio**;
- riskiarvion pohjalta laatia omaan toimintaansa soveltuvat **sisäiset toimintaohjeet** rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskien hallitsemiseksi ja lain velvoitteiden noudattamiseksi, asiakkaiden tuntemisessa noudatettavista menettelyistä ja asiakasta koskevien tietojen hankkimisesta, rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämiseen liittyvästä selonottoja ilmoitusvelvollisuuden noudattamisesta sekä jatkuvasta seurannasta;
- päivittää laatimaansa riskiarviota säännöllisesti ja esimerkiksi silloin, kun toimintaan, asiakaskuntaan tai lainsäädäntöön tulee muutoksia;
- **tuntea asiakkaansa sekä heidän toimintansa ja taustansa** riittävässä laajuudessa;
- järjestää riittävä **koulutus työntekijöille** rahanpesulain ja sen nojalla annettujen säännösten noudattamisen varmistamiseksi;

- laatia menettelytavat, joita noudattamalla välitysliikkeen palveluksessa olevat voivat riippumattoman kanavan kautta ilmoittaa mahdollisista välitysliikkeen sisällä tapahtuvista rahanpesulain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten rikkomusepäilyistä (**whistleblowing**);
- järjestää riittävä **sisäinen valvonta** rahanpesulain velvoitteiden ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamisesta; sekä
- **suojella** rahanpesun selvittelykeskukselle ilmoituksia tekeviä **työntekijöitä**.

1.3 Ohjeen tarkoitus

Rahanpesulain noudattamista välitysliikkeiden osalta valvova Etelä-Suomen aluehallintovirasto (ESAVI) on antanut valvottavilleen ohjeita edellä luvussa 1.2 lueteltujen velvoitteiden täyttämisestä. ESAVI:n rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä annetussa ohjeessa käsitellään mm. asiakkaan tuntemista, riskiarvion laadintaa sekä sisäisen valvonnan järjestämistä. Asiakkaan tuntemista koskevia menettelyitä on viranomaisohjeissa kuitenkin käsitelty melko yleisellä tasolla.

Asiakkaan tunteminen on keskeinen työkalu rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisessä. Kun välitysliike tuntee asiakkaansa ja hänen toimintansa riittävässä laajuudessa, on välitysliikkeen mahdollista havaita myös mahdolliset poikkeamat asiakkaan toiminnassa. Koska välitysliikkeen tulee tuntea kaikki asiakkaansa, ovat tuntemista koskevat menettelyt välitysliikkeiden päivittäisen työn kannalta keskeisessä roolissa. Asiakkaan tunteminen koostuu monista eri asiakokonaisuuksista, ja niiden tarkempi sisältö vaihtelee sen mukaan, onko asiakkaana esimerkiksi yritys vai luonnollinen henkilö. Välitystyön arjessa törmätäänkin usein tilanteisiin, joissa rahanpesulaki tai viranomaisohjeet eivät anna selkeää vastausta siihen, miten välitysliikkeen tulisi käytännön tilanteissa konkreettisesti toimia.

Tämän ohjeen tarkoituksena on toimia käytännönläheisenä oppaana nimenomaan asiakkaan tuntemista koskevissa kysymyksissä. Ohjeessa pyritään ohjeistamaan välitysliikkeitä siitä, miten niiden tulee menetellä asiakkaan tuntemiseksi erilaisissa tilanteissa, millaista selvitystä missäkin tilanteessa tyypillisesti tulee hankkia sekä miten tulee toimia, jos tarvittavia selvityksiä ei saada tai niissä on puutteita. Ohjeen loppuun on myös koottu välitysalalla usein heränneitä rahanpesulakia koskevia kysymyksiä vastauksineen. Ohjeen ulkopuolelle on jätetty muut rahanpesulain välitysliikkeille asettamat veloitteet, sillä niitä on kattavasti käsitelty ESAVI:n antamissa ohjeissa.

2. ASIAKKAAN TUNTEMINEN

2.1 Yleistä asiakkaan tuntemisesta

2.1.1 Mitä tarkoittaa asiakkaan tunteminen

Rahanpesulaki asettaa välitysliikkeelle velvollisuuden tuntea asiakkaansa sekä seurata asiakas-suhdetta. Asiakkaan tuntemisella tarkoitetaan kaikkia niitä toimia, joilla varmistutaan asiakkaan oikeasta henkilöllisyydestä sekä siitä, että välitysliike tuntee asiakkaan toimintaa ja taustoja niin laajasti kuin asiakassuhde edellyttää.

Rahanpesulain keskeisimpänä tavoitteena on, että ilmoitusvelvolliset tuntevat asiakkaansa. Asiakkaan tunteminen tarkoittaa asiakkaan kokonaisvaltaista tuntemista, ja tunteminen muodostuu monesta eri asiakokonaisuudesta, muun muassa asiakkaan/asiakkaan edustajan **tunnistamisesta** (eli kysytään henkilön nimi ja henkilötunnus/syntymäaika, jos henkilöllä ei ole suomalaista henkilötunnusta) ja asiakkaan/asiakkaan edustajan henkilöllisyyden **todentamisesta** (eli varmennetaan henkilöllisyys luotettavasta ja riippumattomasta lähteestä), tietojen hankkimisesta asiakkaan taustoista ja toiminnasta, yritys-/yhteisöasiakkaan tosiasiallisten edunsaajien selvittämisestä sekä tietojen hankkimisesta yritys-/yhteisöasiakkaan liiketoiminnan laadusta ja laajuudesta. Kerättäviä tietoja hyödyntämällä voidaan arvioida asiakkaan rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskiä. Asiakkaan tuntemista koskevat asiakirjat ja tiedot on säilytettävä. Asiakkaan tuntemistiedot on pidettävä ajantasaisina koko asiakassuhteen ajan.

Mikäli liiketoimi vaikuttaa epäilyttävältä, tulee välitysliikkeen selvittää liiketoimen tausta ja tarkoitus (rahanpesulain mukainen selonottovelvollisuus). Välitysliikkeen on hankittava selonotto-velvollisuutensa täyttämiseksi lisätietoja epäilyttävän liiketoimen taustan ja tarkoituksen ymmärtämiseksi. Liiketoimi (esim. toimeksiannon hoitaminen tai kaupan/vuokrasopimuksen solmimisen valmistelu) on keskeytettävä lisäselvityksiä varten, ja välitysliikkeen tulee ko. tilanteessa selvittää muun muassa liiketoimeen sisältyvien varojen alkuperä ja käyttötarkoitus. Mikäli liiketoimi vielä selonottovelvollisuuden täyttämisen jälkeenkin vaikuttaa epäilyttävältä, on välitysliikkeen harkittava, että 1) perustaako se asiakassuhteen vai kieltäytyykö asiakassuhteen perustamisesta (esim. toimeksiantosopimuksen solmimisesta), 2) jatkaako se jo perustettua asiakassuhdetta vai päättääkö jo perustetun asiakassuhteen (esim. jo solmitun toimeksiantosopimuksen hoitamisen), 3) jatkaako se liiketoimintaa vai keskeyttääkö liiketoimen (esim. kaupan/vuokrasopimuksen solmimisen valmistelun) ja 4) suorittaako se liiketoimen vai kieltäytyykö liiketoimen suorittamisesta (esim. kaupan/vuokrasopimuksen solmimisesta).

Asiakkaan tuntemista koskeviin toimiin liittyy läheisesti myös jäädytys- ja pakotesäätely. Välitysliikkeellä on oltava tehokkaat toimintaperiaatteet, menettelytavat ja sisäinen valvonta sen varmistamiseksi, että se noudattaa pakotesäätelyä ja jäädyttämispäätöksistä seuraavia velvoitteita. Katso tarkemmin kansainvälisistä finanssipakotteista ja jäädyttämispäätöksistä ohjeen luvusta 2.2.

Asiakkaalle on ilmoitettava, että hänen tuntemistietojaan ja muita henkilötietojaan voidaan käyttää rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämiseen, paljastamiseen ja selvittämiseen sekä rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen ja sen rikoksen, jolla rahanpesun tai terrorismin rahoittamisen kohteena oleva omaisuus tai rikosshyöty on saatu, tutkintaan saattamista varten. Katso tarkemmin luvusta 2.1.5.

Asiakkaalla on oikeus tarkastaa hänestä rekisteröidyt itseään koskevat tuntemistiedot. Asiakkaan tarkastusoikeus ei kuitenkaan koske niitä tietoja, jotka liittyvät välitysliikkeen selonotto- ja

ilmoitusvelvollisuuden täyttämiseksi hankittuihin tietoihin, esimerkiksi tiedot ja asiakirjat, jotka on kerätty osana epäilyttävän liiketoimen selvittelyä ja rahanpesuepäilyilmoituksen tekemistä. Asiakkaalla ei siis ole tarkastusoikeutta näihin tietoihin.

2.1.2 Ketkä ovat välitysliikkeen asiakkaita rahanpesun estämisen näkökulmasta

2.1.2.1 Toimeksiantajat

Asiakas on henkilö tai taho, jolla on voimassa oleva sopimus palvelusta välitysliikkeen kanssa. Rahanpesulaissa välitysliikkeelle säädetty tuntemisvelvollisuus koskee käytännössä kaikkia välitysliikkeen asiakkaita. Aluehallintoviraston näkemyksen mukaan rahanpesulaissa tarkoitetuiksi asiakkaiksi katsotaan välitysliikkeen kaikki toimeksiantajat. Näin ollen myös muut kuin välitystoimeksiantosopimusten toimeksiantajat (esimerkiksi pelkän kauppakirjan tai arviokirjan laadinnan tilaajat) ovat välitysliikkeen asiakkaita.

2.1.2.2 Toimeksiantajan vastapuolet – välitystoimeksiannot

Kun kyse on välitystoimeksiannosta (myynti tai vuokraus), välitysliikkeen asiakkaana pidetään myös toimeksiantajan vastapuolta (yleensä siis ostajaa tai vuokralaista) siitä huolimatta, että vastapuolella ei ole sopimussuhdetta välitysliikkeeseen, vaan hän on osapuolena yksittäisessä liiketoimessa, esimerkiksi asuntokaupassa ostajana.

2.1.2.3 Toimeksiantajan vastapuolet – muut kuin välitystoimeksiannot

Silloin, kun kyse on oikeudelliseen palveluun luettavasta toimeksiannosta, eli muusta kuin välityspalvelusta (esim. pelkän kauppakirjan tai vuokrasopimuksen laadinnasta), välitysliikkeen asiakkaana pidetään vain välitysliikkeen toimeksiantajaa (eli esim. kauppakirjan tilaajaa). Välitysliikkeen tulee kohdistaa asiakkaan tuntemistoimet vain tähän omaan sopimuskumppaniinsa. Toimeksiantajan vastapuolta (esim. laadittavalle kauppakirjalle merkittävää ostajaa) ei pidetä välitysliikkeen asiakkaana, jolloin rahanpesulain tarkoittamia tuntemistoimia ei koko laajuudessaan tarvitse ulottaa heihin. Näissäkin tilanteissa välitysliikkeen tulee kuitenkin pakotelainsäädännön noudattamisen varmistamiseksi tunnistaa toimeksiantajan vastapuoli. Esimerkiksi, mikäli myyjä on tilannut välitysliikkeeltä pelkän kauppakirjan laadinnan, tulee myös laadittavalle kauppakirjalle ostajaksi merkitty taho tunnistaa. Käytännössä tunnistaminen voi tapahtua esimerkiksi tiedustelemalla vastapuolen nimeä ja syntymäaikaa toimeksiantajalta. Tämä koskee kuitenkin vain tilanteita, joissa asiakkaalla on vastapuoli.

Jos esimerkiksi myyjä tilaa välitysliikkeeltä kauppakirjapohjan tai vuokranantaja vuokrasopimus pohjan avoimena myöhempää käyttöä varten siten, ettei siihen merkitä ostajan/vuokralaisen tietoja, ei myyjällä/vuokranantajalla tällöin toimeksiantoa toteutettaessa ole sellaista vastapuolta, joka välitysliikkeen tulisi tunnistaa pakotelainsäädännön tai selonottovelvollisuuden perusteella. Jos välitysliike kuitenkin epäilee, että tällaisen toimeksiannon tarkoituksena on jostain syystä salata välitysliikkeeltä asiakkaan (jo tiedossa olevan) vastapuolen henkilöllisyys, on liiketoimesta pyrittävä ottamaan selko. Tarvittaessa tulee tehdä ilmoitus epäilyttävästä liiketoimesta rahanpesun selvittelykeskukselle.

Mikäli jokin liiketoimeen liittyvä seikka poikkeaa tavanomaisesta (jos välittäjä esimerkiksi kauppakirjaa laatiessaan havaitsee normaalista poikkeavia ehtoja ja maksutapoja), on välitysliikkeen selonottovelvollisuutensa nojalla hankittava tarvittavia lisätietoja ja tehdä tarvittaessa ilmoitus epäilyttävästä liiketoimesta rahanpesun selvittelykeskukselle. Liiketoimea voidaan yleensä pitää tavanomaisesta poikkeavana esimerkiksi, jos kauppakirjan laadinnan tilaaja ei itse ole kaupan osapuolena.

► TESTAA TIETOSI!

Henkilö tilasi välitysliikkeeltämme arviolausunnon koskien erästä kiinteistöä. Pitääkö tässäkin tapauksessa suorittaa asiakkaan tuntemistoimet? Jos pitää, niin ketä pidetään asiakkaana ja mitä selvityksiä tarvitaan?

Vastaus: Arviolausuntojen laatimista koskevien toimeksiantojen kuulumisen rahanpesulain soveltamisen piiriin ei ole täysin yksiselitteistä. On mahdollista, että välitysliikkeen tehtävänä on puhtaasti vain pelkän arviolausunnon laatiminen, eikä palvelu ole osa minkään liiketoimen suorittamista tai suunnittelua. Tällöin kyseessä ei ole rahanpesulain soveltamisalaan kuuluva oikeudelliseen palveluun luettava toimeksianto, eikä asiakkaan tuntemistoimia tarvitse suorittaa. Sen sijaan, jos välitysliike osana arviolausunnon laadintapalvelua toimii asiakkaan puolesta tai lukuun esim. kiinteistöön liittyvässä liiketoimessa, taikka osallistuu asiakkaan puolesta kiinteistön ostamisen tai myynnin suunnitteluun tai suorittamiseen, voidaan arviolausunnon laatimista koskevan toimeksiannon katsoa olevan oikeudelliseen palveluun luettava toimeksianto, johon sovelletaan rahanpesulakia. Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi silloin, jos arviolausunto tilataan tulossa olevaa kiinteistökauppaa varten.

Mikäli arviolausunnon laatimista koskevaan toimeksiantoon sovelletaan rahanpesulakia, pidetään asiakkaana arviolausunnon tilaajaa, eli arviolausunnon laatimista koskevan toimeksiannon antanutta henkilöä. Asiakkaan tuntemista koskevat menettelyt tulee kohdistaa tähän henkilöön. Asiakas (toimeksiantaja/tilaaja) tulee tunnistaa ja tämän henkilöllisyys tulee todentaa (ks. tarkemmin luvut 2.3.1 ja 2.3.2). Välitysliikkeen tulee myös selvittää, onko asiakas poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö (PEP), tällaisen henkilön perheenjäsen tai yhtiökumppani (ks. luku 2.3.4). Lisäksi tulee selvittää, kuuluuko asiakas kansainväliselle pakotelistalle tai kansalliselle jäädytyslistalle (ks. luku 2.2). Asiakkaan taustoista, toiminnasta ja taloudellisesta asemasta sekä asiakassuhteen tarkoituksesta ja laadusta tulee myös hankkia tietoja riittävässä laajuudessa. Nämä tiedot voi hankkia pyytämällä asiakasta täyttämään asiakastietolomakkeen. Asiakkaasta säilytettävät tiedot on lueteltu ohjeen luvussa 2.3.3.

2.1.3 Tuntemisen ajankohta

2.1.3.1 Toimeksiantaja

Toimeksiantaja on tunnettava toimeksiantosopimusta tehtäessä. Asiakkaan tuntemisvelvollisuus on toimeksiantosopimuskohtainen, eli aina kun välitysliike tekee asiakkaan kanssa toimeksiantosopimuksen, tulee asiakkaan tuntemiseen liittyvät menettelyt suorittaa. Rahanpesulain mukaan asiakkaan tuntemista ja liiketoimia koskevat asiakirjat ja tiedot on pidettävä ajantasaisina ja olennaisina. Välttämättä välitysliikkeen vanhasta/vakituisesta asiakkaasta ei tarvitse aina uudelleen hankkia tuntemista koskevia tietoja (esim. siten, että asiakas antaa tarvittavat tiedot lomakkeella) uutta toimeksiantosopimusta tehtäessä. Esimerkiksi siinä tilanteessa, että välitysliike on 1/2024 tehnyt toimeksiantosopimuksen Yritys Oy X:n kanssa, ja välitysliike tekee uuden sopimuksen saman yrityksen eli Yritys Oy X:n kanssa 9/2024, on riittävää, että välitysliike tarkistaa Yritys Oy X:n 1/2024 antamien tietojen ajantasaisuuden (että 1/2024 annetut tiedot ovat edelleen ajan tasalla) uutta sopimusta 9/2024 tehtäessä. Näin toimien välitysliike täyttää laissa säädetyn tuntemisvelvollisuutensa. Ei siis yksin riitä, että välitysliike on jo kerran (eli 1/2024) hankkinut tuntemista koskevat tiedot Yritys Oy X:ltä, vaan välitysliikkeen tulee vähintään tarkistaa Yritys Oy X:n aiemmin (1/2024) antamat tiedot uutta sopimusta myöhemmin (9/2024) tehtäessä. Tarkistamisen käytännön toteutus on luonnollisesti riippuvainen muun muassa siitä, millä tavalla/missä muodossa tiedot on alun perin välitysliikkeelle annettu.

► TESTAA TIETOSI!

Vanha asiakkaani, jonka oman asunnon myin menestyksekkäästi muutama kuukausi sitten, antoi minulle nyt kesäasuntonsa myytäväksi. Täytyykö minun nyt kesäasunnosta toimeksiantosopimusta tehtäessä hankkia asiakkaastani kaikki tuntemista koskevat tiedot uudelleen?

Vastaus: Rahanpesulain mukaan asiakkaan tuntemista ja liiketoimia koskevat asiakirjat ja tiedot on pidettävä ajantasaisina ja olennaisina. Välitysliikkeen vanhasta asiakkaasta ei välttämättä tarvitse aina uudelleen hankkia tuntemista koskevia tietoja, esim. siten, että asiakas antaa tarvittavat tiedot lomakkeella, uutta toimeksiantosopimusta tehtäessä. Riittävää on, että uuden sopimuksen tekemisen yhteydessä välitysliike tarkistaa asiakkaan aiemmin antamien tuntemista koskevien tietojen ajantasaisuuden. Näin toimien välitysliike täyttää laissa säädetyn tuntemisvelvollisuutensa. Huomattava kuitenkin on, että ei riitä, että välitysliike on jo kerran hankkinut tuntemista koskevat tiedot asiakkaalta, vaan välitysliikkeen tulee vähintään tarkistaa asiakkaan aiemmin antamien tietojen ajantasaisuus uutta toimeksiantosopimusta tehtäessä.

On huomioitava, että yhteisöasiakkaiden osalta edustajana toimivan henkilön edustus oikeus on syytä tarkistaa jokaisen toimeksiannon yhteydessä uudelleen, vaikka kyse olisikin välitysliikkeen vanhasta/vakituudesta yhteisöasiakkaasta (katso lisää luvusta 2.5.1).

2.1.3.2 Ostotarjouksen tekijä

Vaikka rahanpesulaki edellyttää ostotarjouksen tekijän tuntemista viimeistään silloin, kun ostotarjous on hyväksytty, on ostotarjouksen tekijän tuntemiseen liittyvät menettelyt (katso luku 2.1.1) käytännössä järkevintä suorittaa jo tarjousta tehtäessä. Mikäli tarjouksen vakuudeksi kuitenkin maksetaan käsiraha, on tarjouksen tekijä tunnettava aina jo tarjousta tehtäessä (eli kaikki luvussa 2.1.1 mainitut toimenpiteet suoritettava).

► TESTAA TIETOSI!

Missä vaiheessa tarjouksen tekijä tulee tunnistaa ja hänen henkilöllisyytensä todentaa?

Vastaus: Rahanpesulain mukaan ostotarjouksen tekijä tulee tuntea viimeistään silloin, kun ostotarjous on hyväksytty. Jos tarjouksen vakuudeksi maksetaan käsiraha, on tarjouksen tekijä tunnettava kuitenkin jo tarjousta tehtäessä riippumatta siitä, hyväksytäänkö tarjousta. Käytännössä ostotarjouksen tekijän tuntemiseen liittyvät menettelyt on järkevintä suorittaa kaikissa tilanteissa (eli myös niissä tilanteissa, joissa tarjouksen vakuudeksi ei makseta käsirahaa) jo ostotarjousta tehtäessä vaikka laki ei tätä vaadi. On huomattava, että ostotarjouksen tekijän tuntemiseksi ei ole riittävää, että hänet vain tunnistetaan ja hänen henkilöllisyytensä todennetaan. Myös muut asiakkaan tuntemista koskevat toimenpiteet on suoritettava (katso luku 2.1.1).

2.1.3.3 Myyjä (ostotoimeksiannon vastapuolena)

Jos välitysliikkeen toimeksiantajana on ostaja (ostotoimeksianto), on myös tämän vastapuoli eli myyjä tunnettava. Vaikka rahanpesulain voitaneen katsoa edellyttävän myyjän tuntemista viimeistään silloin, kun tarjous on hyväksytty, on myyjän tuntemiseen liittyvät menettelyt (katso luku 2.1.1) käytännössä järkevintä suorittaa jo ennen kuin toimeksiantaja tekee tarjouksen kohteesta.

2.1.3.4. Vuokralainen

Kun toimeksiantajana on vuokranantaja, välitysliikkeen tulee suorittaa vuokralaisen tuntemiseen liittyvät menettelyt (katso ohjeen luku 2.1.1) viimeistään ennen vuokrasopimuksen solmimista. Välitysliikkeen ei siis tarvitse suorittaa tuntemiseen liittyviä menettelyitä kaikkien asunnonhakijoiden osalta, vaan riittävänä on pidettävä sitä, että lopullinen vuokralainen tunnetaan. Mikäli kuitenkin asunnonhakija tekee vuokraustarjouksen ja maksaa sen vakuudeksi varausmaksun, on tarjouksen tekijä tunnettava jo tarjousta tehtäessä (eli kaikki luvussa 2.1.1 mainitut toimenpiteet suoritettava).

2.1.4 Riskiperusteinen lähestymistapa

Suoritettavien tuntemistoimien laajuus ja perusteellisuus perustuvat riskiperusteiseen arviointiin. Jos välitysliike oman riskiarvionsa perusteella arvioi, että asiakassuhteeseen tai yksittäiseen liiketoimeen liittyy tavanomaista korkeampi rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riski, on asiakkaiden tuntemista koskevat toimenpiteet toteutettava tehostetusti. Välitysliikkeen täytyy ko. tilanteissa kiinnittää asiakkaaseen, tämän liiketoimintaan ja/tai liiketoimiin tavallista suurempaa huomiota sen varmistamiseksi, ettei asiakassuhteeseen liity rahanpesua tai terrorismin rahoittamista (**tehostettu tunteminen**). Katso lisää luvusta 2.7.

Jos taas välitysliike oman riskiarvionsa perusteella arvioi, että asiakassuhteeseen tai tiettyihin yksittäisiin liiketoimiin liittyy vähäinen rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riski, välitysliike voi noudattaa yksinkertaistettua menettelyä asiakkaan tuntemiseksi (**yksinkertaistettu tunteminen**). Katso lisää luvusta 2.6. Välitysliikkeen on suoritettava palveluidensa ja asiakkaidensa riskiperusteinen arviointi ja mitoitettava asiakassuhteisiin liittyvät menettelytapansa tunnistamiensa riskien perusteella.

2.1.5 Ilmoitusvelvollisuus tuntemistietojen käyttämisestä

Välitysliikkeen on ilmoitettava asiakkailleen, että näiden tuntemistietoja ja muita henkilötietoja voidaan käyttää rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämiseen, paljastamiseen ja selvittämiseen sekä rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen ja sen rikoksen, jolla rahanpesun tai terrorismin rahoittamisen kohteena oleva omaisuus tai rikoshyöty on saatu, tutkintaan saattamista varten. Ilmoittamistapa on välitysliikkeen valittavissa (esim. tietosuojaselosteella tai lomakkeella, jolla välitysliike tuntemistiedot asiakkailta kysyy).

Asiakkaan tuntemistietoja tai muita henkilötietoja, jotka on hankittu ainoastaan rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämiseksi ja paljastamiseksi, ei saa käsitellä tarkoituksessa, joka on yhteensopimaton näiden tarkoitusten kanssa (esim. markkinointiin).

2.2. Kansainväliset finanssipakotteet ja jäädyttämispäätökset

2.2.1 Mitä finanssipakotteet ja jäädyttämispäätökset ovat?

Kansainvälisillä finanssipakotteilla tarkoitetaan taloudellisen tai kaupallisen yhteistyön rajoittamista tai keskeyttämistä tietyn valtion tai tiettyjen ryhmien kanssa. Pakotteiden tavoitteena on vaikuttaa kyseisen tahon harjoittamaan politiikkaan tai toimintaan, jonka on katsottu olevan uhka kansainväliselle rauhalle ja turvallisuudelle. Pakotteet voivat perustua YK:n turvallisuusneuvoston tai EU:n neuvoston päätöksiin ja asetuksiin.

Jäädyttämispäätösten tarkoituksena on estää päätöksen kohteena olevaa henkilöä, ryhmää tai yhteisöä ohjaamasta varallisuutta terroristisiin tarkoituksiin. Jäädyttämispäätökset tekee keskusrikospoliisi (jäljempänä KRP).

2.2.2 Pakotesäntelyn ja jäädyttämispäätösten velvoitteet välitysliikkeille

2.2.2.1 Yleistä

Välitysliikkeen tulee asiakkaan tuntemista koskevissa menettelyissään huomioida sekä pakotesäntelyn että jäädyttämispäätösten mukaiset velvoitteet. Lain mukaan välitysliikkeellä tulee olla tehokkaat toimintaperiaatteet, menettelytavat ja sisäinen valvonta sen varmistamiseksi, että välitysliike noudattaa näitä velvoitteita.

Pakotesäntelyn ja jäädyttämispäätösten noudattaminen ei ole riskiperusteista. Velvoitteista ei näin ollen voi poiketa esimerkiksi silloin, kun asiakkaan tuntemiseen muutoin sovelletaan yksinkertaistettuja tuntemismenettelyitä. Välitysliikkeen on siis aina varmistuttava siitä, onko asiakas, tai muu liiketoimeen liittyvä taho (katso lisää luvusta 2.2.2.2) pakote- tai jäädytyslistalla riippumatta siitä, kuinka korkeaksi tai matalaksi asiakkaaseen tai liiketoimeen liittyvä riski on arvioitu.

2.2.2.2 Kuka on tarkistuksen kohteena

Tarkistuksen kohteena ovat kaikki välitystoimeksiantojen toimeksiantajat sekä toimeksiantajien vastapuolet riippumatta siitä, ovatko nämä luonnollisia henkilöitä vai yrityksiä tai yhteisöjä.

Myös silloin, kun kyse on oikeudelliseen palveluun luettavasta toimeksiannosta, eli muusta kuin välityspalvelusta (esim. pelkän kauppakirjan tai vuokrasopimuksen laadinnasta), välitysliikkeen tulee tehdä pakote- ja jäädytyslistatarkistus niin toimeksiantajasta kuin toimeksiantajan vastapuolesta (esim. laadittavalla kauppakirjalle merkittävä ostaja), mikäli toimeksiantajalla on vastapuoli.

Pakote- ja jäädytyslistatarkistukset tehdään myös muista liiketoimeen liittyvistä tahoista. Liiketoimeen liittyviä tahoja voivat olla esimerkiksi kuolinpesän osakkaat sekä yhteisöasiakkaan tosiasialliset edunsaajat.

2.2.2.3 Milloin tarkistus tehdään

Pakote- ja jäädytyslistatarkistukset tulee tehdä – kuten muutkin asiakkaan tuntemista koskevat toimenpiteet – asiakassuhdetta perustettaessa. Toimeksiantajan osalta tarkistus on tehtävä viimeistään toimeksiantosopimuksen solmimisen jälkeen (ennen kuin toimeksiantoa aletaan miltään osin suorittaa). Ostotarjouksen tekijän osalta tarkistus tehdään, kun ostotarjous on vastaanotettu, mutta ennen sen toimittamista toimeksiantajalle. Vuokralaisen osalta tarkistus tehdään ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Välitysliikkeen on myös säännöllisesti toimeksiannon aikana tarkistettava, että asiakas ei ole pakote- tai jäädytyslistalla. Noudatettavat toimintatavat välitysliikkeen tulee määritellä omista menettelytapaohjeissaan. Tarkistus on tehtävä uudelleen esimerkiksi aina silloin, kun toimeksiantosopimusta jatketaan ja aina ennen liiketoimen toteuttamista (kaupanteko/ vuokrasopimuksen solmiminen).

► TESTAA TIETOSI!

Olen tarkistanut heti toimeksiantosopimuksen solmimisen jälkeen, ettei toimeksiantajani ole pakote- tai jäädytyslistalla. Olemme huomenna tekemässä kohteesta kaupan. Pitääkö minun tarkistaa listat nyt uudelleen?

Vastaus: Kyllä, pakote- ja jäädytyslistatarkistus on aina tehtävä uudelleen ennen kaupantekoa.

2.2.2.4 Mistä listat voi tarkistaa

Pakote- ja jäädytyslistatarkistuksen voi tehdä esimerkiksi eri palveluntarjoajien ylläpitämissä palveluissa. On kuitenkin huomioitava, etteivät kaikkien palveluntarjoajien tarkistustoiminnot välttämättä kata molempia listoja (sekä pakotteet että jäädyttämispäätökset).

Vaihtoehtoisesti luettelon kaikista pakotteiden kohteina olevista tahoista voi hakea myös ulko-ministeriön verkkosivuilta. Luettelot ja niihin tehtävät muutokset julkaistaan aina kutakin valtiota tai esimerkiksi terroristista järjestöä koskevien asetusten liitteenä (katso tarkemmin pakotteet maittain <https://um.fi/pakotteet-maittain> ja terrorismin vastaiset pakotteet <https://um.fi/terrorismin-vastaiset-pakotteet>). Lisäksi Euroopan komissio julkaisee konsolidoitua listaa kaikkien EU:n eri pakotejärjestelmien kohteena olevista henkilöistä, ryhmistä ja yhteisöistä (EU:n komission ylläpitämä lista on ladattavissa seuraavan linkin kautta: <https://webgate.ec.europa.eu/fsd/fsf#!/files>). Lataaminen edellyttää rekisteröitymistä. On huomioitava, että ko. lista sisältää ainoastaan EU:n neuvoston päätöksiin ja asetuksiin perustuvat pakotteet.

Luettelon KRP:n tekemistä jäädyttämispäätöksistä saa rekisteröitymällä KRP:n ilmoitussovelluksen (goAML) käyttäjäksi. KRP lähettää päivitetyn julkisen luettelon automaattisesti ilmoitussovelluksen käyttäjille silloin, kun luetteloon tulee muutoksia. Ajantasaisen luettelon saa myös tilaamalla sen KRP:n kirjaamosta (kirjaamo.keskusrikospoliisi@poliisi.fi). Luetteloon tehdyt muutokset julkaistaan myös Virallisessa lehdessä.

2.2.3 Miten toimin, jos asiakas on pakote- tai jäädytyslistalla

Jos välitysliike havaitsee asiakkaissaan pakote- tai jäädytyslistalla olevan henkilön (luonnollinen henkilö tai yritys tai yhteisö), on käynnissä oleva liiketoimi keskeytettävä. Tällaiselle taholle ei tule luovuttaa mitään varoja. Pakote- tai jäädytyslistalla olevalle taholle kuuluvia varoja ei myöskään saa luovuttaa eteenpäin ilman viranomaisen antamaa lupaa. Jos asiakas on siirtänyt varoja välitysliikkeen haltuun (esim. asiakasvaratili, osakekirjat), tällaiset varat tulee jäädyttää välittömästi.

Välitysliikkeen tulee välittömästi tehdä pakote- tai jäädyttämispäätösosumasta ilmoitus Helsingin ulosottovirastolle sähköpostilla osoitteeseen ulosotto.uo@oikeus.fi. Helsingin ulosottovirastoon voi olla yhteydessä myös, jos on epäselvyyttä siitä, onko asiakkaana oleva taho sama, kuin jäädyttämispäätöksen tai pakotteiden kohteena oleva taho (esim. pakotelistalla olevat henkilön yksilöintitiedot saattavat olla niin puutteelliset, ettei välitysliikkeen ole mahdollista itse varmistua siitä, onko kyseessä sama taho).

Pakote- tai jäädytyslistalla olevan henkilön varojen liikkeet eivät välttämättä aina liity terrorismin rahoittamiseen tai muuhun epäilyttävään liiketoimintaan. Aluehallintovirasto on kuitenkin suositellut, että välitysliikkeet tekisivät pakote- ja jäädyttämispäätösosumista myös rahanpesuilmoituksen KRP:n rahanpesunselvittelykeskukselle. Ilmoitukseen tulee tällöin merkitä tieto siitä, onko välitysliike jo ilmoittanut pakote- tai jäädyttämispäätösosumasta ulosottolaitokselle.

2.3 Henkilöasiakkaan tunteminen

2.3.1. Yleistä

Asiakkaan tunteminen koostuu muun muassa asiakkaan tunnistamisesta (asiakkaan henkilöllisyyden selvittäminen, tiedustellaan asiakkaan nimeä ja henkilötunnusta) ja henkilöllisyyden todentamisesta (varmennetaan asiakkaan henkilöllisyys luotettavasta, voimassa olevasta todentamisasiakirjasta, esim. ajokortti, katso luku 2.3.2). Näin saadaan selville se, kenen kanssa ollaan tekemisissä ja onko henkilö se, joka väittää olevansa. Asiakkaalta saatuja tuntemistietoja on verrattava muihin asiakirjoihin kuten isännöitsijäntodistukseen tai osakehuoneistotulosteeseen taikka lainhuutotodistukseen.

Asiakkaan tunteminen koostuu asiakkaan tunnistamisen ja henkilöllisyyden todentamisen lisäksi monesta muusta eri asiakokonaisuudesta, muun muassa asiakkaan mahdollisen edustajan tunnistamisesta ja henkilöllisyyden todentamisesta, tietojen hankkimisesta asiakkaan taustoista ja toiminnasta, taloudellisesta asemasta, yritys-/yhteisöasiakkaan liiketoiminnan laadusta ja laajuudesta, sekä tietojen hankkimisesta asiakassuhteen tarkoituksesta ja laadusta. Asiakkaan tavanomaisesta poikkeavien liiketoimien havaitsemisen edellytyksenä on, että asiakkaan toiminnasta on hankittu riittävästi tietoa. Mikäli asiakasta edustaa toinen henkilö (edustaja, eli esimerkiksi valtuutettu, edunvalvoja tai edunvalvontavaltuutettu) on myös kyseinen edustaja tunnistettava ja hänen henkilöllisyytensä todennettava. Tilanteessa, jossa asiakas on esimerkiksi valtuuttanut toisen henkilön hoitamaan asunnon myynnin puolestaan, on asiakkaan tuntemista koskevat toimenpiteet kohdistettava tähän varsinaiseen asiakkaaseen (eli valtuuttajaan), minkä lisäksi edustaja (valtuutettu) tulee tunnistaa ja tämän henkilöllisyys todentaa. Lisäksi on varmistettava edustajan oikeus edustaa asiakasta (esim. valtakirja).

► **TESTAA TIETOSI!**

Pitääkö valtuutettu tunnistaa ja hänen henkilöllisyytensä todentaa?

Vastaus: Valtuutettu pitää tunnistaa ja hänen henkilöllisyytensä todentaa. Valtuutetusta ei hankita asiakkaasta tarvittavia tuntemistietoja, koska valtuutettu ei itse ole rahanpesulain tarkoittama asiakas. Välityслиikkeen on myös muistettava varmistaa valtuutetun edustus-oikeus.

► **TESTAA TIETOSI!**

Asunnon omistajalle on määrätty edunvalvoja, joka hoitaa myynnin omistajan puolesta. Pitääkö omistaja (myyjä) kuitenkin tunnistaa ja hänen henkilöllisyytensä todentaa?

Vastaus: Myyjä on tässä tapauksessa toimeksiantaja ja siis välityслиikkeen varsinainen asiakas. Näin ollen hänet pitää tunnistaa ja hänen henkilöllisyytensä todentaa. Lisäksi hänestä tulee hankkia myös muut asiakkaan tuntemiseksi tarvittavat tiedot. Edunvalvoja on lain tarkoittama edustaja, joten hänet pitää tunnistaa ja hänen henkilöllisyytensä todentaa, mutta hänestä ei tarvita muita tuntemistietoja. Välityслиikkeen on myös varmistettava edunvalvojan oikeus edustaa asiakasta (ote holhousasioiden rekisteristä).

► **TESTAA TIETOSI!**

Pitääkö edunvalvoja/edunvalvontavaltuutettu tunnistaa ja hänen henkilöllisyytensä todentaa?

Vastaus: Edunvalvoja ja edunvalvontavaltuutettu pitää tunnistaa ja hänen henkilöllisyytensä todentaa. Huomioi yleisen edunvalvojan tunnistamiseen ja todentamiseen liittyvät poikkeukset, katso tarkemmin ohjeen luvusta 2.3.3.

► **TESTAA TIETOSI!**

Pitääkö yleinen edunvalvoja tunnistaa ja hänen henkilöllisyytensä todentaa?

Vastaus: Yleinen edunvalvoja pitää tunnistaa. Yleisen edunvalvojan henkilöllisyys tulee todentaa normaaliin tapaan hyväksyttävästä henkilöllisyystodistuksesta. Virkakortti ei kelpaa henkilöllisyyden todentamiseen. Rahanpesulaissa on kuitenkin säädetty merkittäviä poikkeuksia yleisen edunvalvojan tunnistamiseen ja todentamiseen liittyen selvitettävien ja säilytettävien tuntemistietojen osalta. Katso tarkemmin ohjeen luvusta 2.3.3.

► **TESTAA TIETOSI!**

Pitääkö ulosottomies (kihlakunnanvouti) tunnistaa ja hänen henkilöllisyytensä todentaa, kun ulosottomies (kihlakunnanvouti) solmii välitysluokituksen kanssa toimeksiantosopimuksen ulosmitatun kohteen myynnistä?

Vastaus: Silloin, kun myyntitapana on ulosottokaaren mukainen ulosottomiehen toimittama vapaa myynti, välitysluokituksen toimeksiantajana on ulosottolaitos, jonka edustajana ulosottomies (kihlakunnanvouti) toimii. Ko. tapauksessa ulosottomies (kihlakunnanvouti) on siis asiakkaan edustajana tunnistettava ja tämän henkilöllisyys todennettava hyväksyttävästä todentamisasiakirjasta. Tuntemistoimet tulee ko. tapauksessa kohdistaa toimeksiantajana olevaan ulosottolaitokseen. Ulosmitatun kohteen omistaja (eli ulosoton velallinen) ei siis ole ko. tapauksessa välitysluokituksen asiakas eikä häntä siis tarvitse tuntea.

Tuntemiseen liittyy myös sen selvittäminen, onko asiakas poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö (PEP, politically exposed person), tällaisen henkilön perheenjäsen tai yhtiökumppani. Katso lisää poliittisesti vaikutusvaltaisista henkilöistä luvusta 2.3.4. Jokaisen asiakkaan osalta on selvitettävä, kuuluuko asiakas kansainväliselle pakotelistalle tai kansalliselle jäädytyslistalle. Kansainvälisistä finanssipakotteista ja jäädyttämispäätöksistä lisää ohjeen luvussa 2.2.

Jos välitysluokitus ei pysty toteuttamaan riittäviä asiakkaan tuntemisvelvollisuuteen liittyviä toimenpiteitä, ei asiakassuhdetta saa perustaa eikä liiketoimintaa (esim. kauppaa) suorittaa. Tällaisessa tilanteessa asiakassuhdetta ei saa myöskään ylläpitää (esim. tehty toimeksiantosopimus on päätettävä). Tällainen tilanne syntyy esimerkiksi silloin kun asiakkaan henkilöllisyyttä ei pystytä todentamaan.

► **TESTAA TIETOSI!**

Miten tulee toimia, jos asiakkaan tuntemistoimenpiteitä ei pystytä toteuttamaan, koska asiakkaalta ei saada tarvittavia tietoja?

Vastaus: Jos asiakkaan tuntemistoimenpiteitä ei pystytä toteuttamaan, asiakassuhdetta ei saa perustaa (esim. solmia toimeksiantosopimusta) eikä liiketoimintaa suorittaa (esim. tehdä asuntokauppaa). Asiakassuhdetta ei myöskään saa ylläpitää tällaisen tahon kanssa (esim. jo solmittu toimeksiantosopimus tulee päättää).

► **TESTAA TIETOSI!**

Koskeeko asiakkaan tuntemisvelvollisuus välitysluokitusta myös silloin, kun käräjäoikeus on avioerotilanteessa määrännyt pesänjakajan myymään puolisoitten yhteisen asunnon?

Vastaus: Kyllä. Välitysluokituksen tulee tunnistaa asiakkaansa ja todentaa näiden henkilöllisyys kaikissa tilanteissa - myös silloin, kun asiakkaat käyttävät edustajaa. Ko. tilanteessa toimeksiantosopimuksen kohteena olevan asunnon omistajia (eli eroavaa avioparia) pidetään rahanpesulain näkökulmasta välitysluokituksen asiakkaina, joten välitysluokituksen on tunnistettava ja todennettava eroavan avioparin henkilöllisyydet sekä hankittava muutkin tarvittavat asiakkaan tuntemista koskevat tiedot.

Riitaisessa tilanteessa rahanpesulain mukaisen tuntemisvelvollisuuden täyttäminen voi osoittautua haastavaksi, mutta laki ei mahdollista asiakkaan tuntemisvelvoitteesta poikkeamista miltei osin. Rahanpesulaki on tältä osin ehdoton. Asiakkaan tuntemisvelvollisuus koskee välitysluokitusta siis myös silloin, kun käräjäoikeus on avioerotilanteessa määrännyt pesänjakajan myymään puolisoitten yhteisen asunnon.

Välitysliike ei saa perustaa asiakassuhdetta taikka suorittaa liiketoimea, jos se ei pysty toteuttamaan asiakkaan tuntemiseksi säädettyjä toimia.

Ko. tilanteessa on välitysliikkeen varmistettava myös pesänjakajan edustus oikeus.

2.3.2 Todentamisasiakirjat

Luonnollisen henkilön henkilöllisyys on todennettava varmentamalla henkilöllisyys luotettavasta lähteestä (onko henkilö se, joka väittää olevansa). Tällöin siis verrataan todentamisasiakirjassa olevaa kuvaa asiakkaaseen ja tarkistetaan, että asiakirjaan merkitty nimi ja henkilötunnus täsmäävät asiakkaan ilmoittamiin tietoihin. Myös asiakirjan voimassaolo tulee tarkistaa. Henkilöllisyys voidaan tarkistaa seuraavista suomalaisen viranomaisen myöntämistä, voimassa olevista asiakirjoista:

- 1) ajokortti
- 2) henkilökortti
- 3) passi
- 4) kuvallinen KELA-kortti
- 5) muukalaispassi tai pakolaisen matkustusasiakirja.

Jos mitään edellä mainituista suomalaisen viranomaisen myöntämistä asiakirjoista ei ole, todentamiseen käy ulkomaan passi tai muu matkustusasiakirjana hyväksyttävä henkilöllisyystodistus. Suomen hyväksymät muiden maiden passit ja muut matkustusasiakirjat voi tarkistaa ulkoministeriön sivuilta.

► TESTAA TIETOSI!

Kelpaako virkatehtävää hoitavan virkamiehen henkilöllisyyden todentamiseen virkamerkki?

Vastaus: Virkamerkit eivät kelpaa henkilöllisyyden todentamiseen. Virkamerkkiä ei myönnetä henkilöllisyyden todentamista varten.

Asiakas tulee olla tunnistettavissa henkilöllisyystodistuksen kuvasta. Kuvattomat asiakirjat eivät kelpaa henkilöllisyyden todentamiseen. Ulkomaan viranomaisen myöntämä ajokortti ei kelpaa henkilöllisyyden todentamiseen.

Tarvittaessa välitysliike voi varmentaa henkilö- ja matkustusasiakirjojen aitouden julkisista lähteistä esim. Prado-palvelusta, joka on Euroopan unionin neuvoston aitojen henkilö- ja matkustusasiakirjojen verkkohakemisto.

Välitysliikkeen tulee kerätä ja säilyttää henkilöllisyystodistuksesta tiettyjä tietoja. Tämä tapahtuu joko kopiaimalla henkilöllisyystodistus tai tallentamalla henkilöllisyystodistuksesta tarvittavat yksilöintiedot (katso lisää luvusta 2.3.3).

Etätunnistamisessa asiakas tunnistetaan ja hänen henkilöllisyytensä todennetaan siten, että hän ei ole fyysisesti läsnä. Etätunnistamisessa tarvittavista tiedosta ja asiakirjoista katso tarkemmin luvusta 2.7.3.

2.3.3 Henkilöasiakkaan tuntemiseksi selvitettävät ja säilytettävät tiedot

Henkilöasiakkaasta tulee hankkia ja säilyttää seuraavat tiedot:

- 1) nimi ja osoite,
- 2) henkilötunnus (suomalaisen henkilötunnuksen puuttuessa asiakkaan syntymäaika ja kansalaisuus)
Jos asiakas on ulkomaalainen, jolla ei ole suomalaista henkilötunnusta, on lisäksi säilytettävä tieto asiakkaan kansalaisuudesta ja matkustusasiakirjan tiedot. Varmimmin nämä tiedot saadaan voimassa olevasta ulkomaanpassista.
- 3) asiakkaan mahdollisen edustajan nimi ja henkilötunnus (suomalaisen henkilötunnuksen puuttuessa edustajan syntymäaika)
Yleisen edunvalvojan osalta hankitaan ja säilytetään kuitenkin edunvalvojan nimen, syntymäajan ja henkilötunnuksen sijasta palveluntuottajan yksilöintitiedot, edunvalvojan nimike sekä, jos palveluntuottajalla on useampi kuin yksi yleinen edunvalvoja, edunvalvojan järjestysnumero.
- 4) tiedot asiakkaan taloudellisesta asemasta (esim. henkilöasiakkaan elämäntilanteen osalta, onko asiakas töissä, eläkeläinen, opiskelija tms.), perusteet liiketoimelle (onko asunnon oston syynä esim. muutto toiselle paikkakunnalle, asunnon vaihtaminen isompaan, loma-asunnon hankinta) ja kauppahinnan rahoitusta koskevat tiedot ostajan roolissa olevalta asiakkaalta (eli millä tavalla kauppahinta rahoitetaan, esim. pankkilainalla, oman asunnon myynnistä saaduilla varoilla, sekä tieto siitä, osallistuuko kauppahinnan rahoitukseen muita tahoja) sekä muut sellaiset tiedot, jotka ovat tarpeen asiakkaan tuntemiseksi,
- 5) henkilöllisyyden todentamisessa käytetyn asiakirjan nimi, asiakirjan numero tai muu tunnistetieto ja myöntäjä taikka kopio asiakirjasta sekä passin osalta maa tai jos asiakas on etätunnistettu, tiedot todentamisessa käytetystä menettelystä tai lähteistä,
- 6) tieto siitä, onko asiakas poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö, tällaisen henkilön perheenjäsen tai yhtiökumppani ja
- 7) tieto siitä, kuuluuko asiakas kansainväliselle pakotelistalle tai kansalliselle jäädytyslistalle.

Asiakkaan tuntemista ja liiketoimia koskevat asiakirjat ja tiedot tulee säilyttää luotettavalla tavalla vähintään viiden vuoden ajan asiakassuhteen päättymisestä. Kyseinen viiden vuoden aika on vähimmäisaika. Pidemmällekin säilytysajalle voi joissain tapauksissa olla hyväksyttävä peruste. Tietoja voidaan säilyttää esimerkiksi asiakastietojärjestelmässä tai muussa vastaavassa järjestelmässä, jossa tietojen säilyttämisen voidaan katsoa tapahtuvan riittävän tietoturvallisesti. Säilytysajan päättyessä tiedot on poistettava.

► TESTAA TIETOSI!

Mitä tietoja edunvalvojasta/edunvalvontavaltuutetusta tulee hankkia ja säilyttää?

Vastaus: Edunvalvojasta ja edunvalvontavaltuutetusta pitää hankkia ja säilyttää nimi ja henkilötunnus. Yleisen edunvalvojan osalta hankitaan ja säilytetään kuitenkin edunvalvojan nimen, syntymäajan ja henkilötunnuksen sijasta palveluntuottajan yksilöintitiedot, edunvalvojan nimike sekä, jos palveluntuottajalla on useampi kuin yksi yleinen edunvalvoja, edunvalvojan järjestysnumero.

2.3.4 Poliittisesti vaikutusvaltaiset henkilöt (PEP)

2.3.4.1 Yleistä poliittisesti vaikutusvaltaisista henkilöistä

Ennen asiakassuhteen perustamista on selvitettävä, onko asiakas henkilö, joka käyttää merkittävää julkista valtaa tai onko asiakas tällaisen henkilön läheinen (perheenjäsen tai yhtiökumppani).

Poliittisesti vaikutusvaltaiseen henkilöön liittyy tehostettu tuntemisvelvollisuus. Välitysliikkeellä tulee olla asianmukaiset menettelyt sen toteamiseksi, onko asiakas tai tosiasiallinen edunsaaja, tai onko hän ollut, poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö, poliittisesti vaikutusvaltaisen henkilön perheenjäsen tai poliittisesti vaikutusvaltaisen henkilön yhtiökumppani.

2.3.4.2 Kuka on poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö?

Poliittisesti vaikutusvaltaiset henkilöt ovat henkilöitä, joille on uskottu huomattavaa julkista valtaa. Lain mukaan poliittisesti vaikutusvaltaisella henkilöllä tarkoitetaan luonnollista henkilöä, joka toimii julkisessa tehtävässä. Julkiset tehtävät on määritelty valtioneuvoston asetuksessa.

Henkilö on poliittisesti vaikutusvaltainen, jos hän toimii jossain seuraavista merkittävistä julkisista tehtävistä:

- 1) valtionpäämiehenä, hallituksen päämiehenä, ministerinä, vara- tai apulaisministerinä, valtiosihteerinä tai Ahvenanmaan maakunnan hallituksen jäsenenä tai Ahvenanmaan maaherrana;

Tällaisia tehtäviä ovat Suomessa:

- tasavallan presidentin, pääministerin ja perustuslain 5 luvussa tarkoitetun ministerin tehtävät,
- valtiosihteerin tehtävät,
- Ahvenanmaan maakunnan hallituksen jäsenen tehtävät ja Ahvenanmaan maaherran tehtävät.

- 2) parlamentin jäsenenä;

Tällaisia tehtäviä ovat Suomessa:

- kansanedustajan tehtävät,
- Ahvenanmaan maakuntapäivien jäsenen tehtävät,
- Euroopan parlamentin jäsenen tehtävät.

- 3) puolueräkisteriin merkityn poliittisen puolueen hallituksen puheenjohtajana tai jäsenenä sekä näiden varajäsenenä;

Poliittisella puolueella tarkoitetaan puolueräkisteriin merkittyä puoluetta. Poliittisen puolueen johtoelimen jäsenen tehtäviä ovat Suomessa puolueen hallituksen puheenjohtajan ja jäsenen tehtävät sekä tällaisen henkilön varajäsenen tehtävät.

- 4) ylimpien tuomioistuinten (Suomessa korkein oikeus, korkein hallinto-oikeus, työtuomioistuin ja vakuutus-oikeus), perustuslakituomioistuimen tai muun vastaavan oikeuselimen jäsenenä tai varajäsenenä (esim. presidentti, oikeusneuvos, asessori tai asiantuntijajäsen, kuten ylilääkäri tai insinööri-neuvos), jonka päätöksiin ei voida poikkeustapauksia lukuun ottamatta hakea muutosta;

Tällaisia tehtäviä ovat Suomessa:

- korkeimman oikeuden presidentin, oikeusneuvoksen ja sotilasasioissa sotilasjäsenen tehtävät,
- korkeimman hallinto-oikeuden presidentin, oikeusneuvoksen, ympäristöasiantuntija-neuvoksen ja yli-insinööri-neuvoksen tehtävät,
- työtuomioistuimen presidentin, työtuomioistuinneuvoksen ja asiantuntijajäsenen tehtävät,

- vakuutusoikeuden ylituomarin, vakuutusoikeustuomarin, ylilääkärin, muun lääkärijäsenen ja asiantuntijajäsenen tehtävät,
- asessorin tehtävät työtuomioistuimessa ja vakuutusoikeudessa.

Sekä edellä mainittujen henkilöiden varajäsenten tehtävät.

- 5) tilintarkastustuomioistuimen ja Valtiontalouden tarkastusvirastoa vastaavan valtion varainhoitoa tarkastavan ylimmän päättävän elimen pääjohtajana (Suomessa Valtiontalouden tarkastusviraston pääjohtajan tehtävät);
- 6) keskuspankin johtokunnan jäsenenä;
Tällaisia tehtäviä ovat Suomessa Suomen Pankin johtokunnan jäsenen tehtävät.
- 7) suurlähettiläänä tai asiainhoitajana;
Suurlähettilään tehtäviä ovat Suomessa suurlähetystöä, pysyvää edustustoa, erityisedustustoa tai pääkonsulaattia johtavan edustuston päällikön tehtävät.
Asiainhoitajan tehtäviä ovat suurlähettilään sijaisena toimivan väliaikaisen asiainhoitajan tehtävät.
- 8) puolustusvoimissa vähintään kenraalikuntaan kuuluvana upseerina;
Tällaisia tehtäviä ovat Suomessa puolustusvoimain komentajan, Pääesikunnan päällikön, kenraalin ja amiraalin tehtävät.
- 9) valtion kokonaan omistaman tai enemmistöomistaiseen yritykseen taikka valtion liikelaitoksen hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenenä muussa kuin ETA-valtiossa pörssilistatussa yhtiössä;
 - valtion kokonaan omistamia yrityksiä ovat sellaiset yhtiöt, joista Suomen valtio omistaa suoraan tai välillisesti yhteensä 100 prosenttia,
 - valtion kokonaan omistaman yhtiön hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenen tehtäviä ovat yhtiön hallituksen puheenjohtajan, hallituksen jäsenen, toimitusjohtajan, hallintoneuvoston puheenjohtajan ja hallintoneuvoston jäsenen tehtävät,
 - valtion kokonaan omistaman yhtiön hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenen tehtäviä ovat myös edellä tarkoitettujen henkilöiden varajäsenen ja varatoimitusjohtajan tehtävät.
- 10) kansainvälisten yhteisöjen johtajana, varajohtajana ja hallituksen jäsenenä.
Kohdassa tarkoitettuja kansainvälisiä yhteisöjä ovat:
 - Yhdistyneet kansakunnat ja siihen liittyvät erityisjärjestöt,
 - kansainväliset alueelliset yhteisöt,
 - kansainväliset sotilaalliset yhteisöt,
 - kansainväliset taloudellista yhteistyötä edistävät yhteisöt.
 Kansainvälisen yhteisön johtajan, varajohtajan tai hallituksen jäsenen tehtäviä ovat kansainvälisen yhteisön pääsihteerin, yleissihteerin, puheenjohtajan, hallituksen puheenjohtajan ja hallituksen jäsenen tehtävät sekä tällaisen henkilön varajäsenen tehtävät.

2.3.4.3 Onko asiakas poliittisesti vaikutusvaltaisen henkilön perheenjäsen?

Asiakas on poliittisesti vaikutusvaltaisen henkilön perheenjäsen, jos edellä kohdassa 2.3.4.2 listatussa merkittävässä julkisessa tehtävässä toimii joku hänen seuraavista läheisistään:

- a) aviopuoliso tai kumppani, joka kansallisessa lainsäädännössä rinnastetaan aviopuolisoon (esimerkiksi Suomessa rekisteröity parisuhde);
- b) lapsi ja lapsen aviopuoliso tai edellä tarkoitettu kumppani; tai
- c) vanhempi.

2.3.4.4 Onko asiakas poliittisesti vaikutusvaltaisen henkilön yhtiökumppani?

Asiakas on poliittisesti vaikutusvaltaisen henkilön yhtiökumppani, jos edellä kohdassa 2.3.4.2 listatussa merkittävässä julkisessa tehtävässä toimii hänen yhtiökumppaninsa.

Poliittisesti vaikutusvaltaisen henkilön yhtiökumppanilla tarkoitetaan:

- a) kaikkia luonnollisia henkilöitä, 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
- b) kaikkia luonnollisia henkilöitä, jotka ovat sellaisten yhteisöjen tai elinkeinonharjoittajien tai oikeudellisten järjestelyjen todellisia yksinomistajia ja edunsaajia, joista tiedetään, että ne on tosiasiallisesti perustettu poliittisesti vaikutusvaltaisen henkilön tai tämän perheenjäsenen eduksi.

2.3.4.5 PEP-tiedon selvittäminen

Ennen asiakassuhteen perustamista tulee välityslitteen selvittää asiakkaalta, toimiiko asiakas tällä hetkellä tai onko hän viimeisen vuoden aikana toiminut merkittävässä julkisessa tehtävässä, tai toimiiko hänen läheisensä (perheenjäsen tai yhtiökumppani) tällaisessa tehtävässä tällä hetkellä. PEP-statusen selvittäminen on osa asiakkaan tuntemista.

Toimeksiantajan PEP-status on selvitettävä toimeksiantosopimusta tehtäessä riippumatta siitä, onko kyseessä myynti-, osto- vai vuokraustoimeksianto. Tiedon ajantasaisuus on tarkistettava myös silloin, kun toimeksiantosopimusta jatketaan. Tarjouksen tekijän PEP-status on käytännössä järkevintä selvittää jo ostotarjouksen vastaanottovaiheessa, vaikka rahanpesulaki sinänsä sallii, että tarjouksen tekijä tunnetaan vasta kun ostotarjous on hyväksytty. Jos kuitenkin tarjouksen vakuudeksi maksetaan käsiraha, on PEP-status selvitettävä jo tarjouksen vastaanottovaiheessa riippumatta siitä, hyväksytäänkö tarjousta. Mikäli kyseessä on vuokranantajan antama vuokraustoimeksianto, on vuokralaisen PEP-status selvitettävä viimeistään ennen vuokrasopimuksen solmimista.

Välityslitteen avulla on lähtökohtaisesti oikeus luottaa asiakkaan omaan ilmoitukseen, kunhan ilmoitus on dokumentoitu. PEP-statusen selvittämiseen on olemassa erilaisia kaupallisia palveluita. On kuitenkin huomioitava, että näiden palveluiden tietokannat eivät välttämättä ole täysin kattavia ja ajantasaisia. Näin ollen PEP-status tulee aina selvittää asiakkaalta itseltään tai tämän valtuuttamalta.

► TESTAA TIETOSII!

Miten asiakkaan poliittinen vaikutusvalta eli PEP-status tulee etätunnistustilanteessa selvittää?

Vastaus: Asiakkaalta tulee saada dokumentoitu ilmoitus siitä, onko hän poliittisesti vaikutusvaltaisen henkilö tai tällaisen henkilön perheenjäsen tai yhtiökumppani. Käytännössä asiakas voi esim. lähettää täytetyn tuntemistieto-/asiakastietolomakkeen, joka sisältää ns. PEP-kysymyksen, välittäjälle sähköpostitse. Asiakkaan PEP-statusen selvittäminen tulee dokumentoida esimerkiksi merkitsemällä se asiakastietoihin.

Henkilöasiakkaalta kysytään (sekä osto-, myynti- että vuokraustilanteissa), onko hän PEP-henkilö. Valtuutustilanteissa asiakkaan PEP-tieto selvitetään kysymällä asiaa asiakkaalta (eli valtuuttajalta) itseltään tai valtuutetulta. Edunvalvontatilanteissa päämiestä koskeva PEP-status selvitetään

kysymällä asia edunvalvojalta. Sama koskee edunvalvontavaltuutusta. Tosiasiallisten edunsaajien PEP-tiedon voi lähtökohtaisesti kysyä yhteisön edustajalta (yhteisön puolesta toimiva luonnollinen henkilö).

2.3.4.6 Toiminta PEP-henkilön kanssa

Poliittisesti vaikutusvaltaiseen henkilöön katsotaan lähtökohtaisesti liittyvän suuremman väärinkäytösriskin mahdollisuus. Tämän vuoksi tällaiseen henkilöön liittyy tehostettu tuntemis- ja seurantavelvollisuus. Katso lisää ohjeen luvusta 2.7.2.

2.4 Kuolinpesäasiakkaan tunteminen

Kuolinpesän ollessa asiakkaana, tuntemistoimenpiteiden kohteina ovat perittävä (vainaja) ja kuolinpesän osakkaat.

Vainajan tunteminen edellyttää käytännössä perukirjan hankkimista, mistä ilmenee vainajan henkilötiedot. Tällä varmistutaan siitä, kenen kuolinpesän kanssa asiakassuhdetta ollaan perustamassa.

Vainajasta ei tarvitse tehdä pakote- ja jäädytyslistatarkistusta (katso kansainvälisistä finanssipakotteista ja jäädyttämispäätöksistä tarkemmin luvusta 2.2), eikä vainajan PEP-statusta tarvitse selvittää.

Kaikki kuolinpesän osakkaat tulee selvittää ja tunnistaa. Osakkaiden selvittämiseksi ja tunnistamiseksi tarvitaan ainakin perukirja ja mahdollinen testamentti. Lisäksi vaaditaan lähtökohtaisesti vainajan täydellinen sukuselvitys ja (ellei perillisten elää -tieto ilmene vainajan sukuselvityksestä) perillisten virkatodistukset (sukuselvityksen ja virkatodistusten hankkimisen tarpeellisuuden osalta tarkemmin Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton Hyvän välitystavan ohjeesta, joka löytyy KVKL:n internetsivuilta www.kiinteistonvalitysala.fi). Sukuselvityksen ja virkatodistusten hankkiminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos perukirja on Digi- ja väestötietoviraston vahvistama. Digi- ja väestötietoviraston vahvistamaa perukirjan osakasluetteloa pidetään riittävänä selvityksenä pesän osakkaista (kuolinpesän osakkaiden selvittämisestä tarkemmin Hyvän välitystavan ohjeessa).

Kuolinpesän osakkaista hankitaan ja säilytetään vähintään nimi ja henkilötunnus tai syntymäaika, jos osakkaalla ei ole suomalaista henkilötunnusta.

Kuolinpesän osakkaiden henkilöllisyys tulee todentaa vain tarvittaessa. Todentamistarve riippuu asiakkaan tai liiketoimen riskitason suuruudesta, joka on arvioitava välitysliikkeen omassa riskiarviossa. Toisin sanoen vastaus siihen, missä tilanteissa kuolinpesän osakkaan henkilöllisyys todennetaan, tulisi löytyä välitysliikkeen omasta riskiarviosta.

Kuolinpesän osakkaan toimiessa valtuutettuna muiden osakkaiden puolesta, on tämän henkilöllisyys aina todennettava. Valtuutetun henkilöllisyys tulee aina todentaa riippumatta siitä, onko valtuutettu yksi kuolinpesän osakkaista tai joku muu henkilö.

Kuolinpesän osakkaista tulee tehdä pakote- ja jäädytyslistatarkistukset (katso lisää kansainvälisistä finanssipakotteista ja jäädyttämispäätöksistä luvusta 2.2). Kuolinpesän osakkaiden PEP-statusta ei tarvitse selvittää (kuolinpesä on kuolinpesän osakkaiden yhteenliittymä, jolla ei ole tosiasiallisia edunsaajia).

► **TESTAA TIETOSI!**

Pitääkö pesänselvittäjä ja pesänjakaja tunnistaa ja heidän henkilöllisyytensä todentaa, kun pesänselvittäjä tai pesänjakaja solmii toimeksiantosopimuksen välitysliikkeen kanssa kuolinpesän omistamasta kohteesta?

Vastaus: Kyllä pitää, koska ko. tilanteessa pesänselvittäjä/pesänjakaja on rahanpesulain näkökulmasta välitysliikkeen asiakkaan eli toimeksiantajana olevan kuolinpesän edustaja. Ko. tilanteissa välitysliikkeen on aina tunnettava normaaliin tapaan myös varsinainen asiakkaansa eli toimeksiantajana oleva kuolinpesä.

► **TESTAA TIETOSI!**

Myyn kuolinpesään kuuluvaa asuntoa. Kuolinpesässä on kolme osakasta, joista yksi osakas hoitaa kuolinpesän asioita valtakirjalla. Olen todentanut tämän valtuutettuna toimivan osakkaan henkilöllisyyden. En ole tavannut muita kuolinpesän osakkaita, eivätkä he ole myöskään tulossa kaupantekoon. Miten tunnistan muut kuolinpesän osakkaat ja todennan heidän henkilöllisyytensä?

Vastaus: Kaikki kuolinpesän osakkaat tulee selvittää ja tunnistaa. Osakkaiden selvittämiseksi ja tunnistamiseksi tarvitaan perukirja ja mahdollinen testamentti. Mikäli perukirja ei ole Digi- ja väestötietoviraston vahvistama, tarvitaan lisäksi vainajan täydellinen sukuselvytys ja (ellei perillisten elää -tieto ilmene vainajan sukuselvytyksestä) perillisten virkatodistukset. Kuolinpesän osakkaista tulee hankkia ja säilyttää vähintään nimi ja henkilötunnus tai syntymäaika, jos osakkaalla ei ole suomalaista henkilötunnusta. Kuolinpesän osakkaiden henkilöllisyys tulee todentaa vain tarvittaessa, ja todentamistarve riippuu asiakkaan tai liiketoimen riskitason suuruudesta, joka on arvioitava välitysliikkeen omassa riskiarviossa. Eli vastaus siihen, missä tilanteissa kuolinpesän osakkaan henkilöllisyys todennetaan, tulisi löytyä löytyy välitysliikkeen omasta riskiarviosta. Kuolinpesän osakkaan toimiessa valtuutettuna muiden osakkaiden puolesta, on tämän valtuutetun henkilöllisyys aina todennettava.

► **TESTAA TIETOSI!**

Pitääkö kuolinpesän osakkaiden osalta selvittää poliittinen vaikutusvalta eli PEP-status?

Vastaus: Ei tarvitse.

2.5 Yritys- ja yhteisöasiakkaan tunteminen

2.5.1 Yleistä

Asiakkaan tuntemisvelvollisuus koskee yhtä lailla yritysasiakkaita ja yhteisöasiakkaita (esimerkiksi yhdistys, säätiö ja asunto-osakeyhtiö). Käytännössä yritys- ja yhteisöasiakkaan tunnistaminen tarkoittaa, että yrityksen tai yhteisön edustaja kertoo edustamansa yrityksen tai yhteisön nimen ja y-tunnuksen tai yhteisön rekisterinumeron. Yritys- ja yhteisöasiakas todennetaan varmistamalla sen olemassaolo virallisesta asiakirjasta, kuten kaupparekisteri- tai yhdistysrekisteriotteesta. Todentamisasiakirja (esim. kaupparekisteriote) osoittaa yrityksen/yhteisön olemassaolon, oikeustoimikelpoisuuden, hallituksen tai muun päättävän elimen jäsenet ja pääsääntöisesti myös edustajat (nimenkirjoitusoikeudet). Saatuja tuntemistietoja on verrattava muihin asiakirjoihin kuten isännöitsijätodistukseen tai osakehuoneistotulosteeseen taikka lainhuutotodistukseen. Tuntemisen ja todentamisen lisäksi tulee tuntea myös asiakkaan taustaa ja toimintaa. Asiakkaalta voidaan esimerkiksi asiakastietolomakkeella selvittää sen liiketoiminnan laatua ja laajuutta, toimialueita sekä taloudellista asemaa (mm. liikevaihto, henkilöstömäärä). Lisäksi yrityksen ja yhteisön tosiasialliset edunsaajat on aina selvitettävä ja tunnistettava.

Asiakkaan puolesta tai sen lukuun toimiva edustaja tulee tunnistaa ja hänen henkilöllisyytensä todentaa samalla menettelyllä kuin henkilöasiakkaan osalta (katso lisää luvusta 2.3.2). Edustaja on se, joka toimii yrityksen tai yhteisön puolesta tai lukuun joko sen valtuuttamana tai lakimääräisellä edustuksella (esim. osakeyhtiön toimitusjohtaja), eli se henkilö, joka tosiasiallisesti edustaa yritystä/yhteisöä välitysvälityksen kanssa toimittaessa. Edustaja ei itse ole rahanpesulain tarkoittama asiakas, joten edustajasta ei hankita asiakkaasta tarvittavia tuntemistietoja. Lisäksi on varmistettava edustajan oikeus toimia asiakkaan puolesta kaupparekisteriotteesta tai muusta vastaavasta otteesta taikka valtakirjasta

► TESTAA TIETOSI!

Pitäkö konkurssipesän pesänhoitaja tunnistaa ja hänen henkilöllisyytensä todentaa, kun pesänhoitaja solmii toimeksiantosopimuksen konkurssipesään kuuluvasta kohteesta välitysvälityksen kanssa?

Vastaus: Kyllä pitää, koska ko. tilanteessa pesänhoitaja on rahanpesulain näkökulmasta välitysvälityksen asiakkaan eli toimeksiantajana olevan konkurssipesän edustaja. Ko. tilanteissa välitysvälityksen on aina tunnettava normaaliin tapaan myös varsinainen asiakkaansa eli toimeksiantajana oleva konkurssipesä (tosiasiallisia edunsaajia ei poikkeuksellisesti kuitenkaan tarvitse selvittää).

► TESTAA TIETOSI!

Ovatko yhteisön tosiasialliset edunsaajat sama asia kuin yhteisön lakimääräiset edustajat?

Vastaus: Eivät ole. Tosiasiallinen edunsaaja on yritys- ja muun yhteisöasiakkaan osalta luonnollinen henkilö, joka omistuksen, äänivallan tai muulla perusteella käyttää määräysvaltaa yrityksessä tai muussa yhteisössä. Lakimääräisiä edustajia ovat sen sijaan henkilöt, joilla on oikeus tehdä oikeustoimia yhteisön puolesta (esim. osakeyhtiön toimitusjohtaja). Katso tosiasiallisen edunsaajan määritelmä luvusta 2.5.2.1.

2.5.2 Yritys- ja yhteisöasiakkaan tosiasialliset edunsaajat

2.5.2.1 Tosiasiallisen edunsaajan selvittäminen ja tunnistaminen

Tosiasiallisella edunsaajalla tarkoitetaan luonnollista henkilöä, jonka hyväksi liiketoimi tehdään. Tosiasiallinen edunsaaja on yritys- ja yhteisöasiakkaan osalta luonnollinen henkilö, joka omistuksen, äänivallan tai muulla perusteella käyttää määräysvaltaa yrityksessä tai yhteisössä.

Välitysvälityksen on aina selvitettävä ja tunnistettava yritys- ja yhteisöasiakkaan tosiasialliset edunsaajat. Tämä tapahtuu käytännössä kysymällä asiakkaalta sen tosiasiallisista edunsaajista. Selvittäminen voi tapahtua myös niin, että asiakas toimittaa välitysvälitykselle omistuskäytön tai osakasluettelon. Lähtökohtaisesti välitysvälitykselle voi luottaa asiakkaan toimittamiin selvityksiin, ellei välitysvälityksellä ole jotakin erityistä syytä epäillä selvitysten aitoutta.

Tosiasiallisen edunsaajan selville saaminen edellyttää ensiksi sen selvittämistä, kuka yrityksessä/ yhteisössä käyttää omistus- ja määräysvaltaa. Mikäli esimerkiksi välitysvälityksen asiakkaana olevalla yrityksellä on yritysomistajia, on omistus- ja määräysvaltasuhteiden selvittäminen ulotettava myös näihin omistajayrityksiin niin pitkälle, että omistajayritysten takana olevat tosiasialliset edunsaajat (luonnolliset henkilöt) selviävät.

Yrityksessä tai yhteisössä on aina joku, jota pidetään tosiasiallisena edunsaajana. Jos tosiasiallista edunsaajaa ei pystytä tunnistamaan omistuksen tai määräysvallan perusteella suoraan (esimerkiksi silloin, kun osakeyhtiön omistus on jakautunut monelle pienomistajalle eikä kukaan

omista yksin yli 25 % osakkeista) tai esimerkiksi sen vuoksi, että ulkomaisesta yrityksestä ei ole saatavilla kaupparekisteriotteeseen tai osakeluetteloön rinnastettavaa asiakirjaa, tosiasiallisia edunsaajia ovat yrityksen hallituksen jäsenet (kaikki rekisteriin merkityt hallituksen jäsenet), vastuunalaiset yhtiömiehet, toimitusjohtaja tai muu vastaavassa asemassa oleva henkilö, joka on näissä tilanteissa tunnistettava. On kuitenkin huomattava, että edellä kerrottua poikkeusta sovelletaan vain ja ainoastaan siinä tilanteessa, että yrityksen/yhteisön tosiasiallista edunsaajaa ei omistuksen tai määräysvallan kautta pystytä yrityksestä huolimatta tunnistamaan. Tosiasiallinen edunsaaja on yrittävä aina tunnistaa omistus- tai määräysvallan perusteella, ja sille, että tällaista henkilöä ei yrityksessä/yhteisössä ole, on oltava uskottava syy. Edellä kerrotun poikkeuksen soveltamisen perusteeksi ei siis riitä se, että asiakas kieltäytyy luovuttamasta välitysliikkeelle tietoja tosiasiallisista edunsaajistaan.

► TESTAA TIETOSI!

Asunto-osakeyhtiö on vuokraamassa omistamaansa liikehuoneistoa ja toimeksiantosopimuksen allekirjoittaa asunto-osakeyhtiön edustajana isännöitsijä. Tarvitseeko välitysliikkeen selvittää asunto-osakeyhtiön tosiasialliset edunsaajat?

Vastaus: Välitysliikkeen tarvitsee selvittää asunto-osakeyhtiön tosiasialliset edunsaajat. Asunto-osakeyhtiön tosiasiallisiksi edunsaajiksi merkitään suoraan lainsäädännön nojalla kaupparekisteriin merkityt hallituksen jäsenet.

2.5.2.2 Yritysassiakkaan tosiasiallisten edunsaajien tarkistaminen rekisteristä

Patentti- ja rekisterihallitus eli PRH kerää tiedot yritysten tosiasiallisista edunsaajista Tosiasiallinen edunsaaja -rekisteriin. Edunsaajatietojen ilmoitusvelvollisuus ei koske kaikkia yhtiömuotoja. Muun muassa kaikkien osakeyhtiöiden ja osuuskuntien on ilmoitettava edunsaajatietonsa rekisteriin, mutta esim. toiminimiyrittäjillä (yksityiset elinkeinonharjoittajat), asunto-osakeyhtiöillä, keskinäisillä kiinteistöosakeyhtiöillä, säätiöillä ja yhdistyksillä ei ole ilmoitusvelvollisuutta.

Jos välitysliikkeen asiakkaana on sellainen yritys, joka on velvollinen ilmoittamaan edunsaajatietonsa rekisteriin, on välitysliikkeen verrattava asiakkaalta saatua tietoa Tosiasiallinen Edunsaaja -rekisterissä olevaan tietoon.

Välitysliikkeen tulee tehdä valvontailmoitus PRH:lle, jos asiakkaan antamat ja rekisterissä olevat tiedot eroavat toisistaan. Asiakasta on myös pyydettyä päivittämään tosiasiallisten edunsaajien tiedot rekisteriin. Mikäli tietoja ei ole merkitty rekisteriin lainkaan, ei valvontailmoitusta kuitenkaan tarvitse tehdä. Tällöin asiakasta on kuitenkin hyvä kehottaa tekemään edunsaajailmoitus PRH:lle viivytyksettä.

Huomautettakoon, että välitysliikkeen on aina saatava tieto yrityksen tosiasiallisista edunsaajista myös asiakkaalta itseltään, eli välitysliike ei voi luottaa pelkkiin rekisteritietoihin. Lisätietoa tosiasiallisia edunsaajia koskevasta rekisteröintivelvoitteesta löytyy PRH:n nettisivuilta.

Myös ulkomaille rekisteröidyn yrityksen tosiasialliset edunsaajat tulee selvittää. Koska ulkomaille rekisteröidyt yritykset eivät rekisteröi tosiasiallisia edunsaajiaan PRH:n rekisteriin, ei tietoja voida tarkistaa rekisteristä. Ulkomaille rekisteröidyn yrityksen tosiasialliset edunsaajat selviävät ulkomaisen rekisterinpitäjän rekisteriotteesta, joka on pyydettyä asiakkaalta. EU:n ulkopuolisissa maissa ei rekisteriä tosiasiallisista edunsaajista välttämättä vielä ole. Tällöin tosiasiallisia edunsaajia koskevat tiedot voidaan saada vain asiakkaalta itseltään.

2.5.2.3 Tosiasiallinen edunsaaja osakeyhtiössä

Osakeyhtiön tosiasiallisella edunsaajalla tarkoitetaan luonnollista henkilöä, joka viime kädessä

- 1) omistaa suoraan tai välillisesti yli 25 % osuuden osakeyhtiön osakkeista;
- 2) käyttää suoraan tai välillisesti yli 25 % osuutta yhtiön äänioikeuksista; tai
- 3) käyttää muulla tavoin tosiasiallisesti määräysvaltaa osakeyhtiössä.

1) Osakeyhtiön tosiasiallinen edunsaaja suoran tai välillisen omistuksen nojalla

Osoituksena **suorasta omistuksesta** pidetään sitä, että luonnollisella henkilöllä on suurempi kuin 25 % omistusosuus tarkasteltavasta osakeyhtiöstä. Luonnollinen henkilö on siis välityslähteen asiakkaana olevan osakeyhtiön tosiasiallinen edunsaaja, jos hän omistaa yli 25 % sen osakkeista.

Osoituksena **välillisestä omistuksesta** pidetään sitä, että oikeushenkilöllä, jossa yksi tai useampi luonnollinen henkilö käyttää itsenäistä päätösvaltaa, on suurempi kuin 25 % omistusosuus tai suurempi kuin 25 % osuus äänioikeuksista tarkasteltavasta osakeyhtiöstä. Luonnollinen henkilö on siis välityslähteen asiakkaana olevan osakeyhtiön välillinen omistaja ja tosiasiallinen edunsaaja, jos hän käyttää itsenäistä päätösvaltaa sellaisessa oikeushenkilössä (esim. toisessa osakeyhtiössä), joka puolestaan omistaa yli 25 % välityslähteen asiakkaan olevasta osakeyhtiöstä tai käyttää yli 25 % äänioikeuksista välityslähteen asiakkaana olevassa yhtiössä.

Itsenäisellä päätösvalalla tarkoitetaan edellä sitä, että kyseinen luonnollinen henkilö esim. omistaa yli 50 % osuuden yhtiön osakkeista tai käyttää yli 50 % äänistä, taikka jos hänellä on omistukseen, jäsenyyteen, yhtiöjärjestykseen, yhtiösopimukseen tai niihin verrattaviin sääntöihin perustuva oikeus nimittää tai erottaa enemmistö jäsenistä oikeushenkilön hallituksessa tai siihen verrattavassa toimielimessä.

Välillinen omistus voi ilmetä myös siten, että luonnollisella henkilöllä tai oikeushenkilöllä, jossa luonnollinen henkilö käyttää itsenäistä päätösvaltaa, on omistukseen, jäsenyyteen, yhtiöjärjestykseen, yhtiösopimukseen tai niihin verrattaviin sääntöihin perustuva oikeus nimittää tai erottaa enemmistö jäsenistä tarkasteltavan osakeyhtiön hallituksessa tai siihen verrattavassa toimielimessä. Luonnollinen henkilö on siis välityslähteen asiakkaana olevan osakeyhtiön välillinen omistaja ja tosiasiallinen edunsaaja esimerkiksi silloin, jos hän yhtiöjärjestyksen määräyksen nojalla on oikeutettu nimittämään tai erottamaan enemmistön ko. osakeyhtiön hallituksen jäsenistä.

Tosiasiallisen edunsaajan asema voi syntyä luonnollisen henkilön yksittäisestä yli 25 % suorasta omistusosuudesta, mutta myös **suoran ja välillisen omistuksen yhdistelmästä**. Näin on esimerkiksi silloin, jos luonnollinen henkilö A omistaa 14 %:n osuuden välityslähteen asiakkaana olevasta osakeyhtiöstä, minkä lisäksi A:n yksin omistama yritys omistaa 12 % osuuden välityslähteen asiakkaana olevasta osakeyhtiöstä.

2) Osakeyhtiön tosiasiallinen edunsaaja suoran tai välillisen äänivallan nojalla

Osakeyhtiössä tosiasiallisena edunsaajana pidetään henkilöä, joka omistaa esimerkiksi vain 10 % osakeyhtiön osakkeista, mutta nämä osakkeet tuottavat erilaisiin osakkeisiin liittyvien äänimäärien johdosta yli 25 % ääniosuuden.

3) Osakeyhtiön tosiasiallinen edunsaaja tosiasiallisen määräysvallan nojalla

Luonnollinen henkilö voi käyttää määräysvaltaa osakeyhtiössä esimerkiksi osakassopimukseen perustuen. Henkilö voi näin ollen olla välityslähteen asiakkaana olevan osakeyhtiön tosiasiallinen

edunsaaja, vaikka hän omistaisi vain esimerkiksi 12 % yhtiön osakkeista taikka hänellä on vain esimerkiksi 11 % äänimäärästä, mutta hänellä on osakassopimuksen nojalla tosiasiallisesti määräysvalta yhtiössä.

2.5.2.4 Tosiasiallinen edunsaaja muissa yhteisömuodoissa

Pörssiyhtiö	Tosiasiallisia edunsaajia ei tarvitse selvittää.
Avoin yhtiö	Tosiasiallisia edunsaajia ovat yhtiömiehet (huomioi kuitenkin aina yhtiösopimuksen mukainen määräysvalta).
Kommandiittiyhtiö	Tosiasiallisia edunsaajia ovat käytännössä yleensä vastuunalaiset yhtiömiehet. Myös äänetön yhtiömies voi kuitenkin olla tosiasiallinen edunsaaja, jos hän voi käyttää yhtiösopimuksen mukaan määräysvaltaa yhtiössä (äänettömän yhtiömiehen määräysvalta selviää yhtiösopimuksesta).
Asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö	Asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitetun asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tosiasiallisina edunsaajina pidetään suoraan lain nojalla kaupparekisteriin merkityt hallituksen jäseniä.
Muu kiinteistöosakeyhtiö	Muun kuin asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitetun keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön (muu kiinteistöosakeyhtiö) tosiasialliset edunsaajat tulee selvittää asiakkaalta. Tosiasialliset edunsaajat eivät tällöin määräydy suoraan lainsäädännön nojalla kuten asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitetussa keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä.
Osuuskunta	Tosiasiallisia edunsaajia ovat pääsääntöisesti hallituksen jäsenet. Myös osuuskunnan jäsen voi olla tosiasiallinen edunsaaja, jos osuuskunnassa on vain vähän jäseniä tai jäsenillä on erisuuruisia äänioikeuksia osuuskunnassa.
Ulkomainen yritys	Tosiasialliset edunsaajat määräytyvät yhtiömuodon perusteella.
Rekisteröity yhdistys	Tosiasiallisia edunsaajia ovat suoraan lain nojalla yhdistysrekisteriin merkityt hallituksen jäsenet.
Uskonnollinen yhdyskunta	Tosiasiallisia edunsaajia ovat suoraan lain nojalla uskonnollisen yhdyskunnan rekisteriin merkityt hallituksen jäsenet.
Säätiö	Tosiasiallisia edunsaajia ovat suoraan lain nojalla säätiörekisteriin merkityt hallituksen ja hallintoneuvoston jäsenet.
Toiminimi/elinkeinonharjoittaja	Tosiasiallinen edunsaaja on yritystoimintaa harjoittava luonnollinen henkilö.
Julkisyhteisöt (pl. viranomaiset)	Tosiasiallisia edunsaajia ovat toimitusjohtajaa ja/tai hallituksen jäsentä vastaavassa tehtävässä toimivat henkilöt, esim. kunnan osalta kunnanjohtaja ja kunnanhallituksen jäsenet.
Viranomaiset (esim. kunnalliset viranomaiset, aluehallintovirasto)	Tosiasiallisena edunsaajana pidetään toimitusjohtajaa vastaavassa tehtävässä toimivaa henkilöä, esim. kunnan kyseessä olevan viraston päällikköä.
Valtion kokonaan omistama yhtiö	Tosiasialliset edunsaajat tulee selvittää samalla tavoin kuin muidenkin yhtiöiden osalta.
Suurlähetystö	Tosiasiallinen edunsaaja on suurlähettiläs.
Rahasto	Tosiasialliset edunsaajat määräytyvät yhtiömuodon perusteella.
Konkurssipesä	Konkurssipesällä ei ole tosiasiallisia edunsaajia.

2.5.3 Tosiasiallisen edunsaajan tunnistaminen ja henkilöllisyyden todentaminen sekä PEP-statusen selvittäminen

Välitysliikkeen on tunnistettava tosiasiallinen edunsaaja. Tosiasiallisen edunsaajan täydellinen nimi, suomalainen henkilötunnus tai ulkomaalaisen henkilön syntymäaika ja kansalaisuus tulee selvittää. Myös se tulee selvittää, onko asiakkaan tosiasiallinen edunsaaja PEP, eli henkilö, joka käyttää merkittävää julkista valtaa tai onko tosiasiallinen edunsaaja tällaisen henkilön perheenjäsen tai yhtiökumppani. Lisäksi tulee varmistaa, ettei tosiasialliseen edunsaajaan kohdistu pakotteita tai jäädyttämisspäätöksiä.

► TESTAA TIETOSI!

Pitääkö tosiasiallisen edunsaajan poliittinen vaikutusvalta eli PEP-status selvittää?

Vastaus: Tosiasiallisten edunsaajien PEP-tieto pitää selvittää. Lähtökohtaisesti tosiasiallisten edunsaajien PEP-tieto selvitetään yhteisön edustajalta (oikeushenkilön puolesta toimivalta luonnolliselta henkilöltä). Jos selvitystä ei edustajalta saada, tulee jokaisen tosiasiallisen edunsaajan antaa selvitys itse.

Jos välitysliike ei pysty tunnistamaan tosiasiallista edunsaajaa sen vuoksi, että asiakas kieltäytyy luovuttamasta tietoja tosiasiallisista edunsaajistaan (esim. selvityksen tosiasiallisen edunsaajan PEP-statusesta), asiakassuhdetta ei saa perustaa. Jos asiakassuhde on jo perustettu, se on lopetettava. Tällaisissa tapauksissa välitysliikkeen on tehtävä rahanpesun selvittelykeskukselle rahanpesuepäilyilmoitus.

► TESTAA TIETOSI!

Miten tulee toimia, jos yhteisö- tai yritysasiakkaalta ei saada kaikkia asiakkaan tuntemiseksi tarvittavia tietoja?

Vastaus: Jos välitysliike ei saa kaikkia asiakkaan tuntemiseksi tarvittavia tietoja (esim. selvitystä tosiasiallisten edunsaajien merkittävistä julkisista tehtävistä), asiakassuhdetta ei saa perustaa. Jos asiakassuhde on jo perustettu (eli toimeksiantosopimus on jo solmittu), se on lopetettava. Tällaisissa tapauksissa välitysliikkeen on tehtävä rahanpesun selvittelykeskukselle rahanpesuepäilyilmoitus.

Tosiasiallisen edunsaajan henkilöllisyys tulee todentaa vain tarvittaessa. Tosiasiallisen edunsaajan henkilöllisyyttä ei näin ollen tarvitse välttämättä todentaa kaikissa tapauksissa. Todentamistarve riippuu asiakkaan tai liiketoimen riskitason suuruudesta, joka on arvioitava välitysliikkeen omassa riskiarviossa. Toisin sanoen vastaus siihen, missä tilanteissa tai minkäläisten asiakkaiden kohdalla tosiasiallisen edunsaajan henkilöllisyys todennetaan, tulisi löytyä välitysliikkeen omasta riskiarviosta. Jos välitysliike ei pysty ko. tilanteissa (eli tilanteissa, joissa tosiasiallisen edunsaajan henkilöllisyys tulee poikkeuksellisesti todentaa) todentamaan tosiasiallisen edunsaajan henkilöllisyyttä, asiakassuhdetta ei saa perustaa. Jos asiakassuhde on jo perustettu, on se lopetettava. Tällaisissa tapauksissa välitysliikkeen on tehtävä rahanpesun selvittelykeskukselle rahanpesuepäilyilmoitus.

2.5.4 Yritys- ja yhteisöasiakkaan tuntemiseksi selvittävät ja säilytettävät tiedot

Yritys- ja yhteisöasiakkaan osalta tulee selvittää ja säilyttää seuraavat tiedot:

- 1) virallinen nimi, yhteystiedot, rekisterinumero (esim. Y-tunnus) ja rekisteriviranomainen (esim. kaupparekisteriotteesta) sekä yhtiöjärjestys tai yhteisösäännöt (yrityksen määräysvallan ja nimenkirjoitusoikeuksien selvittämiseen),
- 2) kotipaikan osoite ja pääasiallisen liiketoimintapaikan osoite (esim. yrityksen pääkonttorin osoite), jos se on eri kuin kotipaikan osoite,
- 3) toimiala (esim. yhtiöjärjestyksestä tai YTJ:stä),
- 4) rekisteröintipäivä ja -valtio (esim. kaupparekisteriotteesta),
- 5) hallituksen tai vastaavan päättävän toimielimen jäsenten täydelliset nimet, syntymäajat ja kansalaisuudet (esim. kaupparekisteriotteesta),
- 6) yhteisön puolesta toimivan luonnollisen henkilön tiedot (edustajan nimi ja henkilötunnus tai suomalaisen henkilötunnuksen puuttuessa edustajan syntymäaika),
- 7) tosiasiallisten edunsaajien tiedot: tosiasiallisen edunsaajan nimi ja suomalainen henkilötunnus tai sen puuttuessa syntymäaika ja kansalaisuus sekä tarvittaessa tarkempi kuvaus omistus- ja määräysvaltarakenteesta tai jos tosiasiallista edunsaajaa ei yrityksestä huolimatta pystytä tunnistamaan omistuksen tai määräysvallan perusteella suoraan, edellä tarkoitetut tiedot yrityksen hallituksen jäsenistä, vastuunalaisista yhtiömiehistä, toimitusjohtajasta tai muusta vastaavassa asemassa olevasta,
- 8) tieto siitä, onko asiakkaan tosiasiallinen edunsaaja poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö tai onko tosiasiallinen edunsaaja tällaisen henkilön perheenjäsen tai yhtiökumppani,
- 9) tiedot asiakkaan toiminnasta, liiketoiminnan laadusta ja laajuudesta (esimerkiksi liikevaihto, henkilöstön määrä, tase, toiminnan kuvaus ja tärkeimmät toimipaikat), taloudellisesta asemasta, perusteet liiketoimelle ja tiedot varojen alkuperästä ja
- 10) tieto siitä, kuuluuko asiakas tai sen tosiasiallinen edunsaaja taikka muu liiketoimeen liittyvä taho kansainväliselle pakotelistalle tai kansalliselle jäädytyslistalle.

Asiakkaan tuntemista ja liiketoimia koskevat asiakirjat ja tiedot tulee säilyttää luotettavalla tavalla vähintään viiden vuoden ajan asiakassuhteen päättymisestä. Kyseinen viiden vuoden aika on vähimmäisaika. Pidemmällekin säilytysajalle voi joissain tapauksissa olla hyväksyttävä peruste. Tietoja voidaan säilyttää esimerkiksi asiakastietojärjestelmässä tai muussa vastaavassa järjestelmässä, jossa tietojen säilyttämisen voidaan katsoa tapahtuvan riittävän tietoturvaselvästi. Säilytysajan päättyessä tiedot on poistettava.

Lisäksi välitysliikkeen tulee pitää kirjaa tosiasiallista edunsaajaa koskevista tunnistamistoimenpiteistä asiakassuhteen aikana.

2.6 Yksinkertaistettu asiakkaan tunteminen

Jos välitysliikkeen laatimassa omassa riskiarviossa arvioidaan, että jonkinlaiseen asiakassuhteeseen tai yksittäiseen liiketoimeen liittyy vähäinen rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riski, voi välitysliike noudattaa ko. vähäisen riskin tilanteissa yksinkertaistettua menettelyä asiakkaan tuntemiseksi.

Välitystoimeksiantojen osalta yksinkertaistetun menettelyn soveltaminen ei ole mahdollista, ja näissä välitysliikkeen tulee aina noudattaa vähintään normaaleja tuntemistoimenpiteitä. Yksinkertaistettua menettelyä asiakkaan tuntemiseksi voidaan käyttää vain silloin, kun kyse on oikeudelliseen palveluun luettavasta toimeksiannosta, eli muusta kuin välityspalvelusta

(esim. pelkän kauppakirjan tai vuokrasopimuksen taikka arviokirjan laadinnasta, oikeudelliseen palveluun luettavista toimeksiannoista tarkemmin ohjeen luvussa 2.1.2.3). Lähtökohtana oikeudellisten palveluidenkin osalta voidaan pitää normaaleja tuntemistoimenpiteitä, mutta yksittäiseen asiakkaaseen tai toimeksiantoon voi liittyä seikkoja, joiden vuoksi yksinkertaistetun menettelyn voidaan arvioida olevan riittävä tietyn asiakasryhmän tai liiketoimen tunnistamiseksi. Arviointi käytettävästä menettelystä tehdään aina yrityksen oman riskiperusteisen arvion sekä rahanpesulain perusteella, ja yksinkertaistetun menettelyn soveltamisen tulee olla perusteltavissa ilmoitusvelvollisen riskiarviossa. Yksinkertaistetun menettelyn tapauksissakin asiakassuhdetta on kuitenkin aina seurattava poikkeuksellisten tai epätavallisten liiketoimien havaitsemiseksi (asiakassuhteen jatkuvasta seurannasta ohjeen luvussa 3).

Yksinkertaistetussa menettelyssä välitysliike voi suorittaa kevennettynä seuraavat velvoitteet:

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

Yksinkertaistettu menettely ei kuitenkaan vapauta mistään asiakkaan tuntemisvelvollisuutta koskevasta menettelystä. Välitysliikkeen tulee noudattaa kaikkia asiakkaan tuntemiseen liittyviä rahanpesulaissa säädettyjä menettelyjä myös yksinkertaistetussa tuntemismenettelyssä. Kaikki rahanpesulaissa säädetyt asiakkaan tuntemiseen liittyvät menettelyt on tehtävä myös näissä tilanteissa. Myös pakote- ja jäädytyslistatarkistukset on tehtävä. Välitysliikkeen täytyy näissä vähäisen riskin tapauksissakin järjestää asiakassuhteen riittävä seuranta poikkeuksellisten tai epätavallisten liiketoimien havaitsemiseksi.

Yksinkertaistettu menettely asiakkaan tuntemiseksi tarkoittaa käytännössä sitä, että vähäisen rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskin vuoksi asiakkaan tuntemiseksi suoritettavia menettelyjä voidaan sopeuttaa riskitason mukaisiksi, mutta niitä ei voi jättää kokonaan tekemättä. Sopeuttaminen voi koskea esimerkiksi tuntemistietojen määrää tai lähteitä taikka henkilöllisyyden todentamisen ajoitusta. Olennaista on, että yksinkertaistettu menettely on perusteltavissa ilmoitusvelvollisen riskiarviossa.

Vaikka ilmoitusvelvollinen olisi riskiarviossaan arvioinut yksinkertaistetun tuntemismenettelyn olevan riittävä tietyn asiakasryhmän tai liiketoimen tunnistamiseksi, yksinkertaistettua asiakkaan tuntemismenettelyä ei saa noudattaa, jos ilmoitusvelvollinen havaitsee asiakkaan normaalista toiminnasta poikkeavia tai epäilyä herättäviä liiketoimia.

2.7 Tehostettu asiakkaan tunteminen

2.7.1 Yleistä

Jos asiakkaaseen arvioidaan välitysliikkeen riskiarvion perusteella liittyvän korkeampi rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riski, tulee välitysliikkeen toteuttaa asiakkaan tuntemiseen liittyvät toimenpiteet tehostetusti. Samoin täytyy välitysliikkeen toimia, jos asiakkaalla tai liiketoimella on liittymäkohta valtioon, jonka rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämis- ja selvittelyjärjestelmä muodostaa EU:n komission arvion mukaan merkittävän riskin EU:n sisämarkkinalle tai ei täytä kansainvälisiä velvoitteita. Tehostettua menettelyä täytyy noudattaa myös silloin, kun kyse on poliittisesti vaikutusvaltaisesta henkilöstä (katso tarkemmin ohjeen luvusta 2.7.2) tai etätunnistamisesta (katso tarkemmin ohjeen luvusta 2.7.3).

Korkean riskin tilanteissa välitysl liikkeen täytyy kiinnittää asiakkaaseen, tämän liiketoimintaan ja/ tai liiketoimiin tavallista suurempaa huomiota sen varmistamiseksi, ettei asiakassuhteeseen liity rahanpesua tai terrorismin rahoittamista.

Tehostetut asiakkaan tuntemistoimet voivat merkitä esimerkiksi erityisen huomion kiinnittämistä asiakkaan henkilöllisyyden todentamiseen ja luotettavaan dokumentaatioon, liiketoimien taustan ja tarkoituksen selvittämiseen, varojen alkuperään sekä asiakassuhteen seuraamiseen.

Korkean riskin tilanteissa asiakkaan tunnistamisen ja todentamisen lisäksi asiakkaasta, asiakassuhteen laadusta, asiakkaan liiketoiminnasta ja varojen alkuperästä tulee hankkia tavanomaista enemmän tietoa jo ennen asiakassuhteen aloittamista ja asiakassuhteen aikana. Toimenpiteet vaihtelevat sen mukaan, millä perusteella asiakas on korkean riskin asiakas.

Välitysl liikkeen on päivitettävä asiakkaan tuntemistietoja tavallista tiheämmin ja tarvittaessa hankittava ylemmän johdon (esim. toimitusjohtaja tai myyntijohtaja) suostumus asiakassuhteen aloittamiselle tai jatkamiselle. Lisäksi on toteutettava jatkuvan seurannan toimenpiteitä tavallista tiheämmin aikaväleihin asiakassuhteessa tapahtuvien muutosten ja tavanomaisesta poikkeavien liiketoimien havaitsemiseksi sekä asiakassuhteeseen liittyvien riskien hallitsemiseksi (katso asiakassuhteen jatkuvasta seurannasta tarkemmin luvusta 3.1). Asiakkaan antamat tuntemistiedot on varmistettava yhdestä tai useammasta välitysl liikkeen luotettavaksi arvioimasta lähteestä.

2.7.2 Poliittisesti vaikutusvaltaiseen henkilöön liittyvä tehostettu tuntemisvelvollisuus

Jos asiakas tai asiakkaan tosiasiallinen edunsaaja on poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö, tällaisen henkilön perheenjäsen tai yhtiökumppani:

- a) välitysl liikkeen ylimmän johdon on hyväksyttävä asiakassuhteen aloittaminen merkittävässä julkisessa tehtävässä toimivan henkilön tai tällaisen henkilön perheenjäsenen tai yhtiökumppanin kanssa;
- b) välitysl liikkeen on toteutettava asianmukaiset toimenpiteet saadakseen selvityksen sellaisen varallisuuden ja varojen alkuperästä, jotka liittyvät kyseiseen asiakassuhteeseen tai liiketoimeen (eli millä varoilla myytävä kohde on hankittu ja millä varoilla ostettava kohde hankitaan), ja
- c) välitysl liikkeen on järjestettävä tehostettu ja jatkuva asiakassuhteen seuranta.

Välitysl liikkeen tulee ko. tilanteissa seurata asiakassuhdetta tarkemmin siihen liittyvän mahdollisen suuremman väärinkäytösrisikin vuoksi. Huomiota tulee kiinnittää epätavallisiin ja poikkeuksellisiin liiketoimiin. Tehostettu seuranta voi tarkoittaa esimerkiksi asiakastietojen tiheämpää päivittämistä, tietojen hankkimista useammista luotettavista lähteistä ja/ tai tarkempaa selvitystä poliittisesti vaikutusvaltaisen henkilön sidonnaisuuksista tai harjoittamasta liiketoiminnasta.

Edellä kuvattua tehostettua tuntemista ei ole välttämätöntä noudattaa sellaisenaan enää sen jälkeen, kun henkilö ei enää toimi merkittävässä julkisessa tehtävässä. Välitysl liikkeen on kuitenkin vähintään 12 kuukauden ajan tehtävän päättymisen jälkeen otettava huomioon kyseiseen henkilöön liittyvä jatkuva riski ja sovellettava asianmukaisia riskiperusteiseen arviointiin perustuvia toimenpiteitä siihen asti, kun kyseiseen henkilöön ei enää katsota liittyvän poliittisesti vaikutusvaltaiselle henkilölle ominaista riskiä.

2.7.3 Etätunnistamiseen liittyvä tehostettu tuntemisvelvollisuus

Koska asiakassuhteen perustamiseen etätunnistamista käyttämällä katsotaan liittyvän normaalia korkeampi rahanpesuriski, on etätunnistamisen yhteydessä noudatettava tehostettua

tuntemisvelvollisuutta. Etätunnistaminen tarkoittaa kaikkia sellaisia tilanteita, joissa asiakas ei ole fyysisesti läsnä tunnistamistilanteessa ja henkilöllisyyttä todennettaessa.

Etätunnistamistilanteessa tulee välityслиikkeen rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskin vähentämiseksi jokin seuraavista toimenpiteistä:

- 1) todentaa asiakkaan henkilöllisyys vahvan sähköisen tunnistamisen välineellä (esimerkiksi pankin myöntämä verkkopalvelutunnus) tai sähköiseen allekirjoitukseen hyväksytyllä varmenteella taikka muun sähköisen tunnistamistekniikan avulla, joka on tietoturvallinen ja todisteellinen; tai
- 2) varmistaa, että liiketoimeen liittyvä suoritus tulee luottolaitoksen tililtä tai se maksetaan tilille, joka on aiemmin avattu liiketoimen osapuolena olevan asiakkaan nimiin (tämä voidaan tehdä esimerkiksi pyytämällä asiakasta toimittamaan tiliote, jossa näkyy liiketoimessa käytettävä tilinumero ja omistaja); tai
- 3) todentaa asiakkaan henkilöllisyys hankkimalla lisäasiakirjoja tai -tietoja luotettavasta lähteestä (hankkia henkilöllisyyden todentamisasiakirjan kopion lisäksi esim. ote väestötietojärjestelmästä tai julkisen notaarin oikeaksi todistama passikopio)

Todennettaessa asiakkaan henkilöllisyys etätunnistamistilanteessa edellä kohdassa 1 mainitulla tavalla ei kopiota henkilöllisyyden todentamisasiakirjasta eikä todentamisasiakirjan yksilöintitietoja (katso tarkemmin edellä ohjeen luvusta 2.3.2) tarvita. Tiedot todentamisessa käytetystä menettelystä (esim. sähköinen tunnistamisväline) tai lähteestä (tunnistusvälineen myöntänyt palveluntarjoaja) tallentuvat osana sähköisesti allekirjoitettua asiakirjaa.

Mikäli taas etätunnistaminen tapahtuu edellä kohdassa 2 tai 3 kuvatulla tavalla, on myös luvussa 2.3.2. kohdassa 5 tarkoitetut henkilöllisyyden todentamisessa käytetyn asiakirjan yksilöintitiedot kerättävä ja säilytettävä.

► TESTAA TIETOSI!

Asiakkaani myy sijoitusasuntonsa kauttani. Asiakas asuu ulkomailla ja olen asioinut hänen kanssaan vain puhelimitse ja sähköpostitse. Teemme toimeksiantosopimuksen sähköisesti ja hän allekirjoittaa sen verkkopankkitunnuksillaan. Tarvitsenko lisäksi kopion hänen henkilöllisyystodistuksestaan?

Vastaus: Et tarvitse. Tässä tapauksessa on kyse etätunnistamisesta. Rahanpesulain mukaan tällöin on riittävää, että asiakkaan henkilöllisyyden todentamisessa käytetään vahvan sähköisen tunnistamisen välinettä, esim. pankin myöntämää verkkopalvelutunnusta.

► TESTAA TIETOSI!

Ulkomaalainen asiakkaani, jolla ei ole suomalaista henkilötunnusta, myy Suomessa sijaitsevan asuntonsa kauttamme. Asiakas on antanut valtakirjan Suomessa asuvalle ystävälleen, joka tekee toimeksiantosopimuksen sekä allekirjoittaa kauppakirjan. Miten tunnistan myyjän, kun hänellä ei ole verkkopankkitunnuksia?

Vastaus: Tässä tapauksessa on kyse etätunnistamisesta. Koska asiakas on ulkomaalainen, jolla ei ole suomalaista henkilötunnusta, tarvitset tiedon asiakkaan kansalaisuudesta sekä kopion asiakkaan ulkomaan passista tai muusta matkustusasiakirjana hyväksyttävästä henkilöllisyystodistuksesta. Lisäksi tarvitset asiakkaan henkilöllisyydestä lisäasiakirjoja tai tietoja luotettavasta lähteestä, esim. kyseisen maan virkatodistusta vastaavan asiakirjan.

► TESTAA TIETOSI!

Jos toimeksiantaja allekirjoittaa toimeksiantosopimuksen verkkopankkitunnuksilla, riittääkö tämä asiakkaan tunnistamiseksi ja henkilöllisyyden todentamiseksi?

Vastaus: Kyllä riittää. Jos asiakkaan henkilöllisyys on todennettu vahvan sähköisen tunnistamisen välineellä, esimerkiksi pankin myöntämällä verkkopankkitunnuksella, ei asiakkaan henkilöllisyyttä tarvitse tällöin tarkistaa henkilöllisyystodistuksesta. Näissä tilanteissa myöskään kopiota henkilöllisyyden todentamisasiakirjasta ei tarvita, eikä todentamisasiakirjan yksilöintitietoja myöskään tarvitse kerätä eikä säilyttää. Tiedot todentamisessa käytetystä menettelystä (esim. sähköinen tunnistamisväline) tai lähteestä (tunnistusvälineen myöntänyt palveluntarjoaja) tallentuvat osana sähköisesti allekirjoitettua asiakirjaa.

Etätunnistamisesta on kyse myös silloin, kun asiakas esittää henkilöllisyystodistuksensa videon välityksellä (esim. Teams, Facetime). Tässä tilanteessa pelkkä henkilöllisyystodistuksen esittäminen videon välityksellä ei ole riittävää, vaan välitysliikkeen tulee hankkia kopio samasta, videolla esitetystä henkilöllisyystodistuksesta. Lisäksi välitysliikkeen tulee hankkia lisäselvitystä luotettavasta lähteestä, esim. ote väestötietojärjestelmästä.

Kaikkia asiakkaan tuntemiseen liittyviä veloituksia on noudatettava myös silloin, kun asiakas etätunnistetaan. Asiakkaasta on siis esimerkiksi tällöinkin kerättävä ja säilytettävä luvussa 2.3.2. luetellut tiedot sekä yhteisöstä luvussa 2.5.4. mainitut tiedot, minkä lisäksi on selvitettävä, onko asiakas PEP-henkilö. Jos asiakas on yritys tai yhteisö, on sen tosiasialliset edunsaajat tunnistettava ja näiden PEP-status selvitettävä.

2.7.4 Euroopan talousalueen ulkopuoliseen korkean riskin valtioon liittyvä tehostettu tuntemisvelvollisuus

Tehostettua tuntemisvelvollisuutta edellytetään myös silloin, jos asiakkaalla tai liiketoimella on liittymäkohta Euroopan talousalueen ulkopuoliseen, komission yksilöimään korkean rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskin valtioon. Liittymäkohta voi ilmetä eri tavoin. Liittymäkohdan korkean riskin valtioon voidaan katsoa olevan olemassa esimerkiksi seuraavissa tilanteissa:

- henkilöasiakas on riskivaltion kansalainen
- henkilöasiakkaan asuinpaikka sijaitsee riskivaltiossa
- yhteisöasiakkaan kotipaikka sijaitsee korkean riskin valtiossa
- yhteisöasiakas harjoittaa liiketoimintaansa ko. valtiossa
- kauppahinta suoritetaan riskivaltiossa sijaitsevan pankin tililtä tai tilille

Näissä tilanteissa välitysliikkeen tulee:

- 1) hankkia lisätietoja asiakkaasta ja tosiasiallisesta edunsaajasta;
- 2) hankkia lisätietoja perustettavan asiakassuhteen tarkoituksesta;
- 3) hankkia lisätietoja asiakkaan ja tosiasiallisen edunsaajan varojen ja varallisuuden alkuperästä;
- 4) hankkia lisätietoja liiketoimien syistä;
- 5) hankkia välitysliikkeen ylemmän johdon hyväksyntä asiakassuhteen aloittamiselle ja jatkamiselle ja
- 6) järjestää tehostettu jatkuva asiakassuhteen seuranta lisäämällä tarkastusten määrää lukumääräisesti ja ajoituksellisesti sekä valitsemalla liiketoimia, joita on selvitettävä laajemmin.

Lisäksi välitysliikkeen täytyy soveltaa seuraavia menettelyjä silloin, kun ne on riskiperusteisessa arvioissa katsottu tarpeellisiksi:

- 1) välitysliikkeen on sovellettava muita tarpeellisia tehostettuja asiakkaan tuntemismenettelyjä;
- 2) välitysliikkeen on käytettävä tarvittavia liiketoimien raportointimenetelmiä;
- 3) välitysliikkeen on rajoitettava asiakassuhteita ja liiketoimia asiakkaiden kanssa, jotka ovat korkean riskin valtioista.

Lisätietoja maista, joissa rahanpesun riski on kohonnut, löytyy Euroopan komission sivuilta.

Ajantasainen lista on tarkastettavissa seuraavasta linkistä:

https://finance.ec.europa.eu/financial-crime/high-risk-third-countries-and-international-context-content-anti-money-laundering-and-countermeasures_en

Myös Financial Action Task Force (FATF) julkaisee verkkosivuillaan listaa korkean riskin valtioista.

FATF:n niin kutsuttu "musta lista" korkean riskin valtioista sisältää maat, joiden rahanpesun ja terrorismin torjunnan toimissa on vakavia strategisia puutteita. Näihin maihin liittyvien asiakkaiden ja liiketoimien kanssa on käytettävä tehostettua menettelyä ja harkittava vakavasti asiakassuhteesta kieltäytymistä. Ajantasainen lista on tarkastettavissa seuraavasta linkistä:

<https://www.fatf-gafi.org/en/publications/High-risk-and-other-monitored-jurisdictions/Call-for-action-February-2023.html>

FATF:n "harmaa lista" puolestaan sisältää maat, jotka aktiivisesti pyrkivät korjaamaan strategisia puutteitaan rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen saralla. Välitysliikkeen tulee huomioida riskiarviossaan mahdolliset kytkökset harmaan listan maihin. Ajantasainen lista on tarkastettavissa seuraavasta linkistä: <https://www.fatf-gafi.org/en/publications/High-risk-and-other-monitored-jurisdictions/Increased-monitoring-february-2023.html>

2.7.5 Muu tehostettu tunteminen

Asiakkaan rahanpesuriski voi olla kohonnut myös muista kuin edellä luvuissa 2.7.2–2.7.4 mainituista syistä. Tällaisessa tapauksessa tulee myös noudattaa tehostettua tuntemista (katso luku 2.7.1). Käytännössä tehostettu tuntemisvelvollisuus tulee kyseeseen aina silloin kun asiakkaasta tai liiketoimesta ilmenee jotain tavanomaisesta poikkeavaa. Tällainen tilanne voi olla käsillä esimerkiksi silloin kun liiketoimi toteutetaan epätavallisissa olosuhteissa (esim. kohdetta ollaan myymässä tappiolla pian sen ostamisen jälkeen), kauppahinta halutaan suorittaa huomattavana käteissuorituksena tai asiakasyrityksen omistussuhteet vaikuttavat epätavallisilta tai liian monimutkaisilta verrattuna yrityksen liiketoiminnan luonteeseen.

3. SELONOTTOVELVOLLISUUS JA ASIAKASSUHTEEN JATKUVA SEURANTA

3.1 Selonottovelvollisuus ja jatkuva seuranta

Välitysliikkeen täytyy perehtyä asiakkaansa toimintaan niin, että sen on mahdollista kiinnittää huomiota asiakkaan poikkeaviin liiketoimiin. Tämä edellyttää, että välitysliike hankkii tietoja asiakkaansa ja tämän tosiasiallisen edunsaajan toiminnasta, asiakkaan liiketoiminnan laadusta ja laajuudesta sekä perusteista palvelun tai tuotteen käyttämiselle. Välitysliikkeellä täytyy olla selkeä käsitys siitä, kuinka sen liiketoimintaan kuuluvia tuotteita ja palveluita käytetään, sekä siitä, mitä asiakkaan liiketoiminta pitää sisällään, kuinka asiakkaan liiketoimintaa harjoitetaan ja miten laajaa asiakkaan liiketoiminta on. Se, kuinka paljon tietoja tulee hankkia ja mistä lähteistä, riippuu siitä, mitä välitysliike pitää riskiarvionsa perusteella tarpeellisena.

Välitysliikkeen on lisäksi järjestettävä asiakkaan toiminnan laatuun ja laajuuteen, asiakassuhteen pysyvyyteen ja kestoon sekä riskeihin nähden riittävä seuranta sen varmistamiseksi, että asiakkaan toiminta vastaa sitä kokemusta ja tietoa, joka välitysliikkeellä on asiakkaasta ja tämän toiminnasta. Huomioon on otettava myös sellaiset seikat, joiden voidaan katsoa olevan yleisesti tiedossa asiakkaan toimialaan liittyen.

Välitysliikkeen (ja siten myös jokaisen asiakkuutta hoitavan henkilön) tulee tuntee vakituisen asiakkaansa talous ja liiketoiminta siinä laajuudessa, että se pystyy havaitsemaan asiakkaan normaalista liiketoiminnasta poikkeavan liiketoimen.

Välitysliikkeen on erityisesti kiinnitettävä huomiota liiketoimiin, jotka rakenteeltaan tai suuruudeltaan taikka välitysliikkeen koon tai toimipaikan osalta ovat epätavallisia. Samoin on meneteltävä, jos liiketoimilla ei ole ilmeistä taloudellista tarkoitusta tai ne eivät sovi yhteen sen kokemuksen tai tietojen kanssa, jotka välitysliikkeellä on asiakkaasta. Tarvittaessa liiketoimeen liittyvien varojen alkuperä on selvitettävä tarkemmin (katso ohjeen luku 3.3).

3.2 Epäilyttävä tai tavanomaisesta poikkeava liiketoimi

Jos välitysliikkeellä on asiakasta koskevien tietojen tai jonkin muun seikan valossa syytä pitää jotakin liiketointa tavanomaisesta poikkeavana tai asiassa on jotain muuta epäilyttävää, selonottovelvollisuus edellyttää, että välitysliike selvittää liiketoimen tarkoituksen/tavoitteen. Jos asiakas ei toimita pyydettyjä lisäselvityksiä tai liiketoimi vaikuttaa vielä saadun selvityksen arvioinnin jälkeenkin poikkeavalta tai epäilyttävältä, on välitysliikkeen tehtävä ilmoitus tavanomaisesta poikkeavasta liiketoimesta.

Epäilyttävällä liiketoimella tarkoitetaan kaikkia asiakkaan epätavallisia liiketoimia, joiden tosiasiallista tarkoitusta tai tavoitetta välitysliike ei ole kyennyt selvittämään, sekä asiakkaan liiketoimia, jotka selvityksen jälkeen vaikuttavat epätavallisilta ilman asianmukaista perustetta.

Esimerkkejä epäilyttävistä liiketoimista, mikäli niille ei ole perusteltua syytä:

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

Välitysliikkeen kannalta rahanpesulain tarkoittamia liiketoimia ovat ennen kaikkea asunto- ja kiinteistökaupat. Esimerkkejä tavanomaisesta poikkeavista liiketoimista:

- 1) kohde on huomattavan yli- tai alihintainen,
- 2) ostaja ei ole kiinnostunut näkemään ostettavaa kohdetta tai saamaan siitä tietoa,
- 3) ensiasunnon ostaja on hankkimassa huomattavan arvokasta kohdetta eikä hän tarvitse kauppahinnan maksamiseen luottoa,
- 4) muutoin on itsestään selvästi havaittavissa, että välityskohteen hankintahinta on epäsuhteessa ostajan varallisuusoloihin,
Huom! Ostajan varallisuustilanteen selvittäminen on käytännössä hyvin haasteellista, eikä välitysliikkeellä pääsäännön mukaan ole aihetta epäillä liiketoimea pelkästään sen vuoksi, että välityskohteen myyntihinta vaikuttaa ylimitoitetulta suhteessa ostajan oletettuun varallisuusasemaan tai tulotasoon.
- 5) ostaja pyrkii suorittamaan kauppahinnan kokonaan tai osin käteisellä tai muun kuin Suomessa toimivan luottolaitoksen tililtä,
- 6) kauppahinnan maksaa kokonaan tai osittain joku muu kuin asunnon ostaja tai kauppahinta maksetaan muun kuin ostajan tililtä,
- 7) normaalisti vähemmän kiinnostavaan kohteeseen investoidaan merkittävästi tai
- 8) kohde myydään ilman selkeää syytä pian ostamisen jälkeen taikka kauppa muuten leimaa perusteeton kiire.

Edellä oleva luettelo on vain esimerkinomainen ja liiketoimen epätavallisuus pitää arvioida aina tapauskohtaisesti.

3.3 Miten tulee toimia, jos liiketoimi on tavanomaisesta poikkeava tai epäilyttävä

Kun liiketoimi poikkeaa tavanomaisesta, tai kun välitysliike epäilee asiakkaan liiketoimella olevan yhteyttä rahanpesuun, taikka on epäily, että varoja käytetään terrorismin rahoittamiseen, välitysliikkeen on selvitettävä varojen alkuperä ja käyttötarkoitus. Selvityksen pyytämiseksi ei ole asetettu euromääräistä alarajaa. Jos tilanne vaikuttaa vähänkin epäilyttävältä, tulee selvitys pyytää, vaikka taloudellinen intressi olisi pieni. Käytännössä selvitys varojen alkuperästä pyydetään pääsääntöisesti tähän tarkoitukseen laaditulla lomakkeella.

Pyydetävästä selvityksestä tulee selvittää ainakin seuraavat seikat:

- 1) liiketoimeen liittyvä rahamäärä;
- 2) mistä varat ovat peräisin;
- 3) keneltä varat ovat peräisin (nimi ja yhteystiedot);
- 4) suhde varojen maksajaan eli siihen henkilöön/tahoon keneltä varat ovat peräisin; sekä
- 5) mikä on varojen käyttötarkoitus (eli mihin tarkoitukseen varat tullaan käyttämään).

Pelkkä selvityksen pyytäminen ei täytä välitysliikkeen selonottovelvollisuutta. Välitysliikkeen tulee arvioida, onko saatu selvitys (mahdollisine liitteineen) riittävä ja luotettava. Jos välitysliike arvioi, että asiakkaan antama selvitys on riittävä, ei lisäselvityksiä tarvita. Mikäli saadun selvityksen jälkeen liiketoimi ei vaikuta epäilyttävältä, välitysliikkeelle ei synny ilmoitusvelvollisuutta (katso ilmoitusvelvollisuudesta tarkemmin ohjeen luvusta 5).

Jos liiketoimi saadusta selvityksestä huolimatta vaikuttaa edelleen epäilyttävältä tai epätavanomaiselta, asiakkaalta tulee pyytää lisäselvityksiä ja/tai selvitystä tukevia asiakirjoja (esim. perinnönjakosopimus, kauppakirja, lahjakirja).

► **TESTAA TIETOSI!**

Myyjä myy kohdetta, jonka hän on hankkinut vasta lyhyen aikaa sitten. Mielestäni myös kauppahinta on epäilyttävän alhainen. Tämän vuoksi olen päättänyt pyytää myyjältä selvitystä varojen alkuperästä. Mitä seikkoja selvityksen tulisi koskea?

Vastaus: Ko. tapauksessa on saatava selvitys ainakin myynnin syystä (onko hetki sitten hankitun kohteen myynnille ymmärrettävä syy) sekä kohteen hankintaan käytettyjen varojen alkuperästä. Välitysliikkeen tulee saadun selvityksen perusteella arvioida, vaikuttaako asia edelleen poikkeavalta tai epäilyttävältä. Jos asiakkaalta ei saada pyydettyä selvitystä, tai jos asia saadun selvityksen jälkeenkin vaikuttaa vielä epäilyttävältä, on välitysliikkeen tehtävä ilmoitus rahanpesun selvittelykeskukselle viipymättä. Tällaisiin tilanteisiin voi liittyä kohonnut rahanpesuriski.

► **TESTAA TIETOSI!**

Ostaja on ulkomaalainen, eikä hänellä ole tiliä Suomessa. Kauppahinta maksettaisiin ulkomaalaisen pankin tililtä suoraan myyjälle tämän suomalaisen pankin tilille. Voidaanko näin toimia?

Vastaus: Näin voidaan toimia. Näissä tilanteissa on tarvittaessa kuitenkin syytä selvittää varojen alkuperä. Tällaisiin tilanteisiin voi liittyä kohonnut rahanpesuriski (välitysliikkeen on tarvittaessa tehtävä ilmoitus KRP:n rahanpesun selvittelykeskukselle viipymättä).

4. LIIKETOIMEN KESKEYTTÄMINEN JA SIITÄ KIELTÄYTYMINEN

Jos välitysliike ei kykene selvittämään liiketoimen tosiasiallista tarkoitusta tai tavoitetta taikka asiakkaan liiketoimi selvityksen jälkeenkin vaikuttaa epätavalliselta ilman asianmukaista perustetta, on välitysliikkeellä kolme toimintavaihtoehtoa:

- 1) suorittaa liiketoimi normaalisti loppuun,
- 2) keskeyttää liiketoimi lisäselvityksiä varten tai
- 3) kieltäytyä liiketoimesta.

Vaikka liiketoimi vaikuttaa epäilyttävältä, voidaan se lähtökohtaisesti suorittaa normaalisti loppuun, mikäli sen keskeyttäminen tai siitä kieltäytyminen ei ole mahdollista tai tämä todennäköisesti vaikeuttaisi liiketoimen tosiasiallisen edunsaajan selville saamista tai saattaisi paljastaa asiakkaalle, että liiketoimesta ollaan tekemässä rahanpesuilmoitusta. Ongelmatilanteessa voi olla yhteydessä KRP:n rahanpesun selvittelykeskukseen. On myös huomattava, että välitysliikkeelle syntyy joka tapauksessa ilmoitusvelvollisuus (katso luku 5), 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. ILMOITUSVELVOLLISUUS EPÄILYTTÄVÄSTÄ LIIKETOIMESTA

5.1 Ilmoitusmenettely

Aina kun välitysliike havaitsee epäilyttävän liiketoimen, tulee KRP:ssa toimivalle rahanpesun selvittelykeskukselle tehdä ilmoitus epäilyttävästä liiketoimesta (ns. rahanpesuilmoitus). Rahanpesuilmoitus tulee tehdä matalalla kynnyksellä, viipymättä ja huolellisesti. Ilmoituksen tueksi ei vaadita mitään todisteita eikä välitysliikkeen tarvitse arvioida, täyttyykö jonkin rikoksen tunnusmerkistö. Kyse ei ole rikosilmoituksen tekemisestä vaan ennemminkin vihjeestä, jolla välitysliike kertoo viranomaiselle työtehtäviensä ohessa havaitsemastaan poikkeuksellisesta toiminnasta, jota viranomaisen voisi olla syytä selvittää tarkemmin.

5.2 Mistä ilmoitan

Jos liiketoimi vaikuttaa lisäselvitysten jälkeenkin epäilyttävältä, välitysliikkeen on viipymättä ilmoitettava epäilyttävästä liiketoimesta rahanpesun selvittelykeskukselle. Ilmoitus epäilyttävästä liiketoimesta on tehtävä riippumatta siitä, onko asiakassuhdetta perustettu tai onko siitä kieltäydytty, tai onko liiketoimi suoritettu, keskeytetty tai onko siitä kokonaan kieltäydytty. Ilmoitus on tehtävä myös silloin, kun välitysliike saa vasta liiketoimen suoritettuaan tietoonsa sellaisen seikan, jonka vuoksi liiketoimi osoittautuu epäilyttäväksi.

Välitysliikkeen on viipymättä tehtävä ilmoitus epäilyttävästä liiketoimesta esimerkiksi seuraavissa tapauksissa:

- Asiakkaan tuntemiseksi vaadittavat asiakirjat ja selvitykset ovat puutteellisia,
- Asiakas pyrkii käyttämään väärä tai väärennetyjä tunnistamisasiakirjoja (identiteettivarkaudet),
- Asiakkaan antamat tiedot ovat ristiriidassa asiakastietojen, asiakkaan profiilin (sijoittaja-asiakas, omaan käyttöön asuntoa hankkiva jne.) tai käyttäytymisen kanssa (ristiriita voi ilmetä esimerkiksi toteutettavan kaupan ja asiakkaan taloudellisen tilanteen välillä),
- Asiakas tarjoaa huomattavaa ylihintaa kohteesta tai on valmis myymään kohteen huomattavaan alihintaan,
- Asiakas tekee ostotarjouksen näkemättä kohdetta tai pyrkii kiirehtimään kauppoja ilman perusteltua syytä,
- Asiakas tekee lyhyessä ajassa useita kiinteistö- tai asuntokauppoja,
- Asiakas tekee taloudellisesti kannattamattomia tai muutoin epärationaalisia liiketoimia (asiakas voi esimerkiksi myydä juuri ostamansa kohteen eteenpäin, jopa tappiolla),
- Asiakas käyttää bulvaania tai valtakirjalla toimivaa edustajaa kiinteistö- ja vuokraustoiminnassa,
- Asiakkaan edustaja vaihtuu ilman, että edustamiseen oikeuttavia asiakirjoja esitetään,
- Asiakas maksaa perusteetta varoja asiakasvaratilille ja vaatii rahojen palauttamista eri tilille kuin mistä on ne siirtänyt välitysliikkeen asiakasvaratilille.
- Poikkeukselliset maksujärjestelyt ilman perusteltua syytä (esim. asiakassuhteeseen liittymätön henkilö maksaa kauppahinnan asiakkaan puolesta osittain tai kokonaan tai kauppahinta maksetaan muulta kuin ostajan tililtä),
- Asiakas pyrkii maksamaan käsirahan tai koko kauppasumman käteisellä,
- Ensiasunnon ostaja hankkii huomattavan arvokkaan kohteen, eikä hän tarvitse kauppa varten luottoa.

► **TESTAA TIETOSI!**

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

Vastaus: Asiakasvaratilin käyttöön liittyy aina kohonnut rahanpesun riski, ja rahanpesun riskien minimoimiseksi on suositeltavaa kieltäytyä tilanteesta, jossa kauppasumma kokonaisuudessaan siirretään välitysliikkeen asiakasvaratilille. Menettelytapa ei ole missään tapauksessa suositeltava, vaikka sille ei ole suoranaisesti laissa asetettua estettä. Mikäli näin toimittaisiin, on välitysliikkeen syytä ottaa yhteyttä KRP:n rahanpesun selvittelykeskukseen. Mikäli esim. myyjän pankki epäilee rahanpesua, selvitysvaatimukset kohdistuvat tässä tilanteessa välitysliikkeeseen eikä kaupan osapuoliin.

► **TESTAA TIETOSI!**

Asiakas on maksanut tekemänsä tarjouksen vakuudeksi käsirahan välitysliikkeen asiakasvaratilille. Myyjä ei hyväksynyt ostajan tekemää tarjousta, jonka vuoksi käsiraha on palautettava ostajalle. Tarjouksen tekijä pyytää välitysliikettä palauttamaan maksamansa käsirahan täysin ulkopuolisen henkilön tilille. Voiko välitysliike palauttaa käsirahan tälle tarjouksen tekijän ilmoittamalle, ulkopuolisen henkilön tilille?

Vastaus: Asiakasvaratilille maksettujen käsirahojen palauttamisessa tulee noudattaa erityistä huolellisuutta. Välitysliikkeen tulee omassa riskiarviossaan ohjeistaa, miten asiakasvaratilille maksettujen käsirahojen palauttamisessa menetellään. Välitysliikkeen tulisi palauttaa käsiraha sille samalle asiakkaan tilille kuin mistä asiakas on käsirahan siirtänyt välitysliikkeen asiakasvaratilille.

► **TESTAA TIETOSI!**

Meillä on tulossa kiinteistönkauppa ja ostaja haluaisi maksaa koko kauppahinnan käteisellä. Voiko näin tehdä?

Vastaus: Käteisen käyttöön liittyy kohonnut rahanpesun riski, joten kauppahinnan maksua käteisellä ei tule hyväksyä. Ostajan tulee tallettaa varat pankkitilille, josta ne voidaan siirtää normaaliin tapaan myyjän tilille. Lisäksi on selvítettävä varojen alkuperä.

► **TESTAA TIETOSI!**

Ulkomaalainen asiakas on ostamassa välitettävänäni olevaa erittäin arvokasta kohdetta. Asiakas ei tarvitse kauppaan lainarahoitusta, mikä vaikuttaa mielestäni epäilyttävältä. Pyysin sen vuoksi asiakasta antamaan selvityksen kaupassa käytettävien varojen alkuperästä. Selvityksen mukaan asiakas sai rahat lahjaksi, liitteeksi hän oli laittanut lahjakirjan. Lahjakirja on laadittu Argentiinassa ja se on espanjankielinen. Mistä tiedän, voinko luottaa saatuun selvitykseen ja edetä kaupanteossa?

Vastaus: Ostajaa on kehotettava toimittamaan virallinen käänös lahjakirjasta. Tämän lisäksi on syytä olla yhteydessä KRP:n rahanpesun selvittelykeskukseen tarkempien ohjeiden saamiseksi.

5.3 Miten ilmoitus epäilyttävästä liiketoimesta tehdään

Ilmoitus epäilyttävästä liiketoimesta tehdään rahanpesun selvittelykeskukselle sähköisesti ilmoitussovelluksella, johon pääsee KRP:n internet-sivuston kautta <https://poliisi.fi/rahanpesu>

Epäilyttävää liiketoimea koskevassa ilmoituksessa on oltava asiakkaan tuntemistiedot sekä tiedot liiketoimen laadusta, liiketoimeen sisältyvien varojen tai muun omaisuuden määrästä ja valuutasta, varojen tai muun omaisuuden alkuperästä tai kohteesta ja syystä, joka teki liiketoimesta epäilyttävän, sekä siitä, onko liiketoimi suoritettu, onko se keskeytetty vai onko siitä kieltäydytty.

Ilmoituksen tekemistä tai asiaan liittyvää selvittelyä ei saa missään olosuhteissa paljastaa asiakkaalle tai tämän edustajalle, eikä kenellekään muullekaan (ei edes välitysliikkeen palveluksessa olevalle henkilölle). Salassa pidettävää tietoa ovat myös ilmoituksen tekijän nimi ja henkilöllisyys. .

5.4 Ilmoitukseen liittyvien tietojen säilyttäminen ja salassapito

Ilmoitusta varten kerätyt tiedot tulee säilyttää viisi vuotta ilmoituksen tekemisestä. Tiedot on pidettävä erillään välitysjärjestelmästä tai asiakasrekisteristä. Viiden vuoden jälkeen tiedot ja asiakirjat on poistettava, ellei niiden edelleen säilyttäminen ole tarpeen rikostutkinnan, vireillä olevan oikeudenkäynnin tai välitysliikkeen/sen palveluksessa olevan oikeuksien turvaamiseksi. Jos tietojen ja asiakirjojen säilyttäminen on tämänlaisesta syystä edelleen tarpeen, on säilyttämisen tarpeellisuus tutkittava viimeistään kolmen vuoden kuluttua edellisestä säilyttämisen tarpeellisuuden tarkistamisesta. Tarkistamisesta ja sen ajankohdasta on tehtävä merkintä.

Asiakkaalla ei ole oikeutta tarkastaa tietoja, jotka liittyvät rahanpesuepäilyilmoituksen tekemiseen.

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, ostajaehdokas ottaa välitysliikkeen edustajaan yhteyttä ja tarjoutuu ostamaan välityskohteen täydestä hinnasta kohdetta näkemättä. Tiedusteltaessa 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 vastaavan määräinen saatava. Välitysliikkeen edustaja käy tilanteen läpi ja päättää pyytää ostajaehdokkaalta lisäselvitystä. Välitysliike pyytää, että ostaja esittää mihin saamissuhde perustuu, esimerkiksi velkakirjalla tai muulla dokumentilla. Asiakas lähettää selvityksensä tueksi asiakirjoja, joista ei kuitenkaan käy selville, mikä varojen alkuperä lopulta on. Välitysliike tekee ilmoituksen epäilyttävästä liiketoimesta rahanpesun selvittelykeskukseen ja liittää siihen kaiken ostajalta saamansa kirjallisen dokumentaation.

Kauppa suoritetaan normaalisti loppuun. Välitysliike arkistoi epäilyttävästä liiketoimesta tehtävän ilmoituksen tekemiseksi hankkimansa tiedot ja asiakirjat erillään asiakasrekisteristä ja toimeksiannon muista asiakirjoista.

6. USEIMMIN KYSYTYT KYSYMYKSET

6.1 Asiakkaan tunteminen

Kysymys: Mitä tietoja asiakkaasta pitää hankkia?

Vastaus: Seuraavat tiedot ovat välttämättömiä ja tarpeellisia asiakassuhdetta perustettaessa ja sitä ylläpidettäessä:

- 1) nimi ja osoite,
- 2) henkilötunnus (suomalaisen henkilötunnuksen puuttuessa asiakkaan syntymäaika ja kansalaisuus)

Jos asiakas on ulkomaalainen, jolla ei ole suomalaista henkilötunnusta, on lisäksi säilytettävä tieto asiakkaan kansalaisuudesta ja matkustusasiakirjan tiedot. Varmimmin nämä tiedot saadaan voimassa olevasta ulkomaanpassista.

- 3) asiakkaan mahdollisen edustajan nimi ja henkilötunnus (suomalaisen henkilötunnuksen puuttuessa edustajan syntymäaika)

Yleisen edunvalvojan osalta hankitaan ja säilytetään kuitenkin edunvalvojan nimen, syntymäajan ja henkilötunnuksen sijasta palveluntuottajan yksilöintitiedot, edunvalvojan nimike sekä, jos palveluntuottajalla on useampi kuin yksi yleinen edunvalvoja, edunvalvojan järjestysnumero.

- 4) tiedot asiakkaan taloudellisesta asemasta (esim. henkilöasiakkaan elämäntilanteen osalta, onko asiakas töissä, eläkeläinen, opiskelija tms.), perusteet liiketoimelle (onko asunnon oston syynä esim. muutto toiselle paikkakunnalle, asunnon vaihtaminen isompaan, loma-asunnon hankinta) ja kauppahinnan rahoitusta koskevat tiedot ostajan roolissa olevalta asiakkaalta (eli millä tavalla kauppahinta rahoitetaan, esim. pankkilainalla, oman asunnon myynnistä saaduilla varoilla, sekä tieto siitä, osallistuuko kauppahinnan rahoitukseen muita tahoja) sekä muut sellaiset tiedot, jotka ovat tarpeen asiakkaan tuntemiseksi,
- 5) henkilöllisyyden todentamisessa käytetyn asiakirjan nimi, asiakirjan numero tai muu tunnistetieto ja myöntäjä taikka kopio asiakirjasta sekä passin osalta maa tai jos asiakas on etätunnistettu, tiedot todentamisessa käytetystä menettelystä tai lähteistä,
- 6) tieto siitä, onko asiakas poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö, tällaisen henkilön perheenjäsen tai yhtiökumppani ja
- 7) tieto siitä, kuuluuko asiakas kansainväliselle pakotelistalle tai kansalliselle jäädytyslistalle.

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

Kysymys: Olen tunnistanut toimeksiantajan toimeksiantosopimusta allekirjoitettaessa sekä tällöin myös todentanut hänen henkilöllisyytensä ajokortista. Missä vaiheessa minun tulisi kerätä häneltä muut asiakkaan tuntemista koskevat tiedot?

Vastaus: Toimeksiantaja on tunnettava toimeksiantosopimusta tehtäessä. Tämä tarkoittaa toimeksiantajan tunnistamista, hänen henkilöllisyytensä todentamista sekä kaikkien muidenkin tuntemistietojen keräämistä. Näin ollen toimeksiantajan tulisi täyttää asiakkaan tuntemistietolomake/asiakastietolomake tms. toimeksiantosopimusta tehtäessä. Mikäli lomakkeen täyttäminen (tietojen antaminen) jää myöhempään vaiheeseen, ei toimeksiannon suorittamista voida aloittaa ennen kuin tiedot on saatu.

Kysymys: Olen tarkistanut heti toimeksiantosopimuksen solmimisen jälkeen, ettei toimeksiantajani ole pakote- tai jäädytyslistalla. Olemme huomenna tekemässä kohteesta kaupan. Pitääkö minun tarkistaa listat nyt uudelleen?

Vastaus: Kyllä, pakote- ja jäädytyslistatarkistus on aina tehtävä uudelleen ennen kaupantekoa.

Kysymys: Vanha asiakkaani, jonka oman asunnon myin menestyksekkäästi muutama kuukausi sitten, antoi minulle nyt kesäasuntonsa myytäväksi. Täytyykö minun nyt kesäasunnosta toimeksiantosopimusta tehtäessä hankkia asiakkaastani kaikki tuntemista koskevat tiedot uudelleen?

Vastaus: Rahanpesulain mukaan asiakkaan tuntemista ja liiketoimia koskevat asiakirjat ja tiedot on pidettävä ajantasaisina ja olennaisina. Välitysliikkeen vanhasta asiakkaasta ei välttämättä tarvitse aina uudelleen hankkia tuntemista koskevia tietoja, esim. siten, että asiakas antaa tarvittavat tiedot lomakkeella, uutta toimeksiantosopimusta tehtäessä. Riittävää on, että uuden sopimuksen tekemisen yhteydessä välitysliike tarkistaa asiakkaan aiemmin antamien tuntemista koskevien tietojen ajantasaisuuden. Näin toimien välitysliike täyttää laissa säädetyn tuntemisvelvollisuutensa. Huomattava kuitenkin on, että ei riitä, että välitysliike on jo kerran hankkinut tuntemista koskevat tiedot asiakkaalta, vaan välitysliikkeen tulee vähintään tarkistaa asiakkaan aiemmin antamien tietojen ajantasaisuus uutta toimeksiantosopimusta tehtäessä.

Kysymys: Pitääkö valtuutettu tunnistaa ja hänen henkilöllisyytensä todentaa?

Vastaus: Valtuutettu pitää tunnistaa ja hänen henkilöllisyytensä todentaa. Valtuutetusta ei hankita asiakkaasta tarvittavia tuntemistietoja, koska valtuutettu ei itse ole rahanpesulain tarkoittama asiakas. Välitysliikkeen on myös muistettava varmistaa valtuutetun edustus oikeus.

Kysymys: Asunnon omistajalle on määrätty edunvalvoja, joka hoitaa myynnin omistajan puolesta. Pitääkö omistaja (myyjä) kuitenkin tunnistaa ja hänen henkilöllisyytensä todentaa?

Vastaus: Myyjä on tässä tapauksessa toimeksiantaja ja siis välitysliikkeen varsinainen asiakas. Näin ollen hänet pitää tunnistaa ja hänen henkilöllisyytensä todentaa. Lisäksi hänestä tulee hankkia myös muut asiakkaan tuntemiseksi tarvittavat tiedot. Edunvalvoja on lain tarkoittama edustaja, joten hänet pitää tunnistaa ja hänen henkilöllisyytensä todentaa, mutta hänestä ei tarvita muita tuntemistietoja. Välitysliikkeen on myös varmistettava edunvalvojan oikeus edustaa asiakasta (ote holhousasioiden rekisteristä).

Kysymys: Pitääkö edunvalvoja/edunvalvontavaltuutettu tunnistaa ja hänen henkilöllisyytensä todentaa?

Vastaus: Edunvalvoja ja edunvalvontavaltuutettu pitää tunnistaa ja hänen henkilöllisyytensä todentaa. Huomioi yleisen edunvalvojan tunnistamiseen ja todentamiseen liittyvät poikkeukset, katso tarkemmin seuraavista kysymyksistä.

Kysymys: Pitääkö yleinen edunvalvoja tunnistaa ja hänen henkilöllisyytensä todentaa?

Vastaus: Yleinen edunvalvoja pitää tunnistaa. Yleisen edunvalvojan henkilöllisyys tulee todentaa normaaliin tapaan hyväksyttävästä henkilöllisyystodistuksesta. Virkakortti ei kelpaa henkilöllisyyden todentamiseen. Rahanpesulaissa on kuitenkin säädetty merkittäviä poikkeuksia yleisen edunvalvojan tunnistamiseen ja todentamiseen liittyen selvitettävien ja säilytettävien tuntemistietojen osalta. Katso tarkemmin seuraava kysymys.

Kysymys: Mitä tietoja edunvalvojasta/edunvalvontavaltuutetusta tulee hankkia ja säilyttää?

Vastaus: Edunvalvojasta ja edunvalvontavaltuutetusta pitää hankkia ja säilyttää nimi ja henkilötunnus. Yleisen edunvalvojan osalta hankitaan ja säilytetään kuitenkin edunvalvojan nimen, syntymäajan ja henkilötunnuksen sijasta palveluntuottajan yksilöintitiedot, edunvalvojan nimike sekä, jos palveluntuottajalla on useampi kuin yksi yleinen edunvalvoja, edunvalvojan järjestysnumero.

Kysymys: Pitääkö ulosottomies (kihlakunnanvouti) tunnistaa ja hänen henkilöllisyytensä todentaa, kun ulosottomies (kihlakunnanvouti) solmii välitysliikkeen kanssa toimeksiantosopimuksen ulosmitatun kohteen myynnistä?

Vastaus: Silloin, kun myyntitapana on ulosottokaaren mukainen ulosottomiehen toimittama vapaa myynti, välitysliikkeen toimeksiantajana on ulosottolaitos, jonka edustajana ulosottomies (kihlakunnanvouti) toimii. Ko. tapauksessa ulosottomies (kihlakunnanvouti) on siis asiakkaan edustajana tunnistettava ja tämän henkilöllisyys todennettava hyväksyttävästä todentamisasiakirjasta. Tuntemistoimet tulee ko. tapauksessa kohdistaa toimeksiantajana olevaan ulosottolaitokseen. Ulosmitatun kohteen omistaja (eli ulosoton velallinen) ei siis ole ko. tapauksessa välitysliikkeen asiakas eikä häntä siis tarvitse tuntea.

Kysymys: Kelpaako virkatehtävää hoitavan virkamiehen henkilöllisyyden todentamiseen virkamerkki?

Vastaus: Virkamerkit eivät kelpaa henkilöllisyyden todentamiseen. Virkamerkkiä ei myönnetä henkilöllisyyden todentamista varten.

Kysymys: Pitääkö pesänselvittäjä ja pesänjakaja tunnistaa ja heidän henkilöllisyytensä todentaa, kun pesänselvittäjä tai pesänjakaja solmii toimeksiantosopimuksen välitysliikkeen kanssa kuolinpesän omistamasta kohteesta?

Vastaus: Kyllä pitää, koska ko. tilanteessa pesänselvittäjä/pesänjakaja on rahanpesulain näkökulmasta välitysliikkeen asiakkaan eli toimeksiantajana olevan kuolinpesän edustaja. Ko. tilanteissa välitysliikkeen on aina tunnettava normaaliin tapaan myös varsinainen asiakkaansa eli toimeksiantajana oleva kuolinpesä.

Kysymys: Myyn kuolinpesään kuuluvaa asuntoa. Kuolinpesässä on kolme osakasta, joista yksi hoitaa kuolinpesän asioita valtakirjalla. En ole tavannut muita osakkaita, eivätkä he ole myöskään tulossa kaupantekoon. Miten tunnistan muut osakkaat ja todennan heidän henkilöllisyytensä?

Vastaus: Kaikki kuolinpesän osakkaat tulee tunnistaa, eli osakkaista täytyy hankkia ja säilyttää ainakin nimet, syntymäajat ja henkilötunnukset. Edellä mainitut, tarvittavat tiedot selviävät yleensä perukirjasta. Kuolinpesän osakkaiden henkilöllisyys tulee todentaa vain tarvittaessa, ja todentamistarve riippuu asiakkaan tai liiketoimen riskitason suuruudesta, joka on arvioitava välitysliikkeen omassa riskiarviossa. Eli vastaus siihen, missä tilanteissa kuolinpesän osakkaan henkilöllisyys todennetaan, tulisi löytyä löytyy välitysliikkeen omasta riskiarviosta. Kuolinpesän osakkaan toimiessa valtuutettuna muiden osakkaiden puolesta, on tämän valtuutetun henkilöllisyys aina todennettava.

Kysymys: Pitääkö konkurssipesän pesänhoitaja tunnistaa ja hänen henkilöllisyytensä todentaa, kun pesänhoitaja solmii toimeksiantosopimuksen konkurssipesään kuuluvasta kohteesta välitysliikkeen kanssa?

Vastaus: Kyllä pitää, koska ko. tilanteessa pesänhoitaja on rahanpesulain näkökulmasta välitysliikkeen asiakkaan eli toimeksiantajana olevan konkurssipesän edustaja. Ko. tilanteissa välitysliikkeen on aina tunnettava normaaliin tapaan myös varsinainen asiakkaansa eli toimeksiantajana oleva konkurssipesä (tosiasiallisia edunsaajia ei poikkeuksellisesti kuitenkaan tarvitse selvittää).

Kysymys: Koskeeko asiakkaan tuntemisvelvollisuus välitysliikettä myös silloin, kun käräjäoikeus on avioerotilanteessa määrännyt pesänjakajan myymään puolisoiden yhteisen asunnon?

Vastaus: Kyllä. Välitysliikkeen tulee tunnistaa asiakkaansa ja todentaa näiden henkilöllisyys kaikissa tilanteissa - myös silloin, kun asiakkaat käyttävät edustajaa. Ko. tilanteessa toimeksiantosopimuksen kohteena olevan asunnon omistajia (eli eroavaa avioparia) pidetään rahanpesulain näkökulmasta välitysliikkeen asiakkaina, joten välitysliikkeen on tunnistettava ja todennettava eroavan avioparin henkilöllisyydet sekä hankittava muutkin tarvittavat asiakkaan tuntemista koskevat tiedot.

Riitaisessa tilanteessa rahanpesulain mukaisen tuntemisvelvollisuuden täyttäminen voi osoittautua haastavaksi, mutta laki ei mahdollista asiakkaan tuntemisvelvoitteesta poikkeamista miltei osin. Rahanpesulaki on tältä osin ehdoton. Asiakkaan tuntemisvelvollisuus koskee välitysliikettä siis myös silloin, kun käräjäoikeus on avioerotilanteessa määrännyt pesänjakajan myymään puolisoiden yhteisen asunnon.

Välitysliike ei saa perustaa asiakassuhdetta taikka suorittaa liiketoimea, jos se ei pysty toteuttamaan asiakkaan tuntemiseksi säädettyjä toimia.

Ko. tilanteessa on välitysliikkeen varmistettava myös pesänjakajan edustus oikeus.

Kysymys: Missä vaiheessa tarjouksen tekijä tulee tunnistaa ja hänen henkilöllisyytensä todentaa?

Vastaus: Rahanpesulain mukaan ostotarjouksen tekijä tulee tuntea viimeistään silloin, kun ostotarjous on hyväksytty. Jos tarjouksen vakuudeksi maksetaan käsiraha, on tarjouksen tekijä tunnettava kuitenkin jo tarjousta tehtäessä riippumatta siitä, hyväksytäänkö tarjousta. Käytännössä ostotarjouksen tekijän tuntemiseen liittyvät menettelyt on järkevintä suorittaa kaikissa tilanteissa (eli myös niissä tilanteissa, joissa tarjouksen vakuudeksi ei makseta käsirahaa) jo ostotarjousta tehtäessä vaikka laki ei tätä vaadi. On huomattava, että ostotarjouksen tekijän tuntemiseksi ei ole riittävää, että hänet vain tunnistetaan ja hänen henkilöllisyytensä todennetaan. Myös muut asiakkaan tuntemista koskevat toimenpiteet on suoritettava (katso luku 2.1.1).

Kysymys: Miten tulee toimia, jos asiakkaan tuntemistoimenpiteitä ei pystytä toteuttamaan, koska asiakkaalta ei saada tarvittavia tietoja?

Vastaus: Jos asiakkaan tuntemistoimenpiteitä ei pystytä toteuttamaan, asiakassuhdetta ei saa perustaa (esim. solmia toimeksiantosopimusta) eikä liiketoimintaa suorittaa (esim. tehdä asuntokauppaa). Asiakassuhdetta ei myöskään saa ylläpitää tällaisen tahon kanssa (esim. jo solmittu toimeksiantosopimus tulee päättää).

Kysymys: Minulla on välitettävänä vuokra-asunto. Pitääkö kaikkien asunnonhakijoiden henkilöllisyys todentaa?

Vastaus: Vuokravälitystoimeksiantojen osalta rahanpesulain tarkoittaman asiakkaana voidaan pitää lopullista vuokralaista. Näin ollen kaikkien asunnonhakijoiden henkilöllisyyttä ei ole pakko todentaa, vaan riittävää on, että vuokralaiseksi valikoituneen tahon henkilöllisyys todennetaan viimeistään ennen vuokrasopimuksen solmimista.

Kysymys: Minulla on välitystoimeksianto vuokra-asunnosta. Missä vaiheessa minun pitää pyytää vuokralaista täyttämään asiakastietolomake?

Vastaus: Vuokralaista koskevat tuntemistiedot on kerättävä viimeistään ennen vuokrasopimuksen solmimista.

Kysymys: Minulla on ostotoimeksianto ja löysin kohteen, josta toimeksiantajani haluaisi tehdä tarjouksen. Missä vaiheessa minun täytyy tunnistaa myyjä ja todentaa hänen henkilöllisyytensä sekä kerätä muutkin myyjää koskevat tuntemistiedot?

Vastaus: Vaikka rahanpesulain voitaneen katsoa edellyttävän myyjän tuntemista viimeistään silloin, kun tarjous on hyväksytty, on myyjän tuntemiseen liittyvät menettelyt (katso luku 2.1.1) käytännössä järkevintä suorittaa jo ennen kuin toimeksiantaja tekee tarjouksen kohteesta.

6.2 Poliittisesti vaikutusvaltaiset henkilöt

Kysymys: Miten asiakkaan poliittinen vaikutusvalta eli PEP-status tulee selvittää etätunnistustilanteessa?

Vastaus: Asiakkaalta tulee saada dokumentoitu ilmoitus siitä, onko hän poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö tai tällaisen henkilön perheenjäsen tai yhtiökumppani. Käytännössä asiakas voi esim. lähettää täytetyn tuntemistieto-/asiakastietolomakkeen, joka sisältää ns. PEP-kysymyksen, välittäjälle sähköpostitse. Asiakkaan PEP-statusen selvittäminen tulee dokumentoida esimerkiksi merkitsemällä se asiakastietoihin.

Kysymys: Pitääkö edunvalvojan/edunvalvontavaltuutetun tai valtuutetun osalta selvittää poliittinen vaikutusvalta eli PEP-status?

Vastaus: Ei tarvitse.

Kysymys: Pitääkö kuolinpesän osakkaiden osalta selvittää poliittinen vaikutusvalta eli PEP-status?

Vastaus: Ei tarvitse. Katso lisää luvusta 2.4.

Kysymys: Pitääkö kuolinpesän osakkaiden osalta selvittää poliittinen vaikutusvalta eli PEP-status? Entä vainajan?

Vastaus: Kuolinpesän osakkaiden tai vainajan PEP-statusta ei tarvitse selvittää. Katso lisää luvusta 2.4.

Kysymys: Asunto-osakeyhtiö on vuokraamassa omistamaansa liikehuoneistoa ja toimeksiantosopimuksen allekirjoittaa asunto-osakeyhtiön edustajana isännöitsijä. Tarvitseeko isännöitsijästä poliittinen vaikutusvalta eli PEP-status?

Vastaus: Ei tarvitse.

Kysymys: Pitääkö minun selvittää vuokralaisen PEP-status, jos toimeksiantajana on vuokranantaja?

Vastaus: Kyllä pitää. Asiakkaan tuntemista koskevat menettelyt koskevat myös vuokravälitystä, jolloin välitysvälityksen tulee tuntea sekä toimeksiantajana oleva vuokranantaja että tämän vastapuoli, eli henkilö, joka vuokralaiseksi valikoituu

6.3 Tosiasialliset edunsaajat

Kysymys: Ovatko yhteisön tosiasialliset edunsaajat sama asia kuin yhteisön lakimääräiset edustajat?

Vastaus: Eivät ole. Tosiasiallinen edunsaaja on yritys- ja muun yhteisöasiakkaan osalta luonnollinen henkilö, joka omistuksen, äänivallan tai muulla perusteella käyttää määräysvaltaa yrityksessä tai muussa yhteisössä. Lakimääräisiä edustajia ovat sen sijaan henkilöt, joilla on oikeus tehdä oikeustoimia yhteisön puolesta (esim. osakeyhtiön toimitusjohtaja). Katso tosiasiallisen edunsaajan määritelmä luvusta 2.5.2.1.

Kysymys: Pitääkö yhteisön tosiasiallisen edunsaajan poliittinen vaikutusvalta eli PEP-status selvittää?

Vastaus: Tosiasiallisten edunsaajien PEP-tieto pitää selvittää. Lähtökohtaisesti tosiasiallisten edunsaajien PEP-tieto selvitetään yhteisön edustajalta (oikeushenkilön puolesta toimivalta luonnolliselta henkilöltä). Jos selvitystä ei edustajalta saada, tulee jokaisen tosiasiallisen edunsaajan antaa selvitys itse.

Kysymys: Miten tulee toimia, jos yhteisö- tai yritysasiakkaalta ei saada kaikkia asiakkaan tuntemiseksi tarvittavia tietoja?

Vastaus: Jos välitysvälitysliike ei saa kaikkia asiakkaan tuntemiseksi tarvittavia tietoja (esim. selvitystä tosiasiallisten edunsaajien merkittävistä julkisista tehtävistä), asiakassuhdetta ei saa perustaa. Jos asiakassuhde on jo perustettu (eli toimeksiantosopimus on jo solmittu), se on lopetettava. Tällaisissa tapauksissa välitysvälityksen on tehtävä rahanpesun selvittelykeskukselle rahanpesuepäilyilmoitus.

Kysymys: Asunto-osakeyhtiö on vuokraamassa omistamaansa liikehuoneistoa ja toimeksiantosopimuksen allekirjoittaa asunto-osakeyhtiön edustajana isännöitsijä. Tarvitseeko välitysvälityksen selvittää asunto-osakeyhtiön tosiasialliset edunsaajat?

Vastaus: Välitysvälityksen tarvitsee selvittää asunto-osakeyhtiön tosiasialliset edunsaajat. Asunto-osakeyhtiön tosiasiallisiksi edunsaajiksi merkitään suoraan lainsäädännön nojalla kaupparekisteriin merkityt hallituksen jäsenet.

6.4 Etätunnistaminen

Kysymys: Asiakkaani myy sijoitusasuntonsa kauttani. Asiakas asuu ulkomailla ja olen asioinut hänen kanssaan vain puhelimitse ja sähköpostitse. Teemme toimeksiantosopimuksen sähköisesti ja hän allekirjoittaa sen verkkopankkitunnuksillaan. Tarvitseeko lisäksi kopion hänen henkilöllisyystodistuksestaan?

Vastaus: Et tarvitse. Tässä tapauksessa on kyse etätunnistamisesta. Rahanpesulain mukaan tällöin on riittävää, että asiakkaan henkilöllisyyden todentamisessa käytetään vahvan sähköisen tunnistamisen välinettä, esim. pankin myöntämää verkkopalvelutunnusta.

Kysymys: Ulkomaalainen asiakkaani, jolla ei ole suomalaista henkilötunnusta, myy Suomessa sijaitsevan asuntonsa kauttamme. Asiakas on antanut valtakirjan Suomessa asuvalle ystävälleen, joka tekee toimeksiantosopimuksen sekä allekirjoittaa kauppakirjan. Miten tunnistan myyjän, kun hänellä ei ole verkkopankkitunnuksia?

Vastaus: Tässä tapauksessa on kyse etätunnistamisesta. Koska asiakas on ulkomaalainen, jolla ei ole suomalaista henkilötunnusta, tarvitset tiedon asiakkaan kansalaisuudesta sekä kopion asiakkaan ulkomaan passista tai muusta matkustusasiakirjana hyväksyttävästä henkilöllisyystodistuksesta. Lisäksi tarvitset asiakkaan henkilöllisyydestä lisäasiakirjoja tai tietoja luotettavasta lähteestä, esim. kyseisen maan virkatodistusta vastaavan asiakirjan.

Kysymys: Jos toimeksiantaja allekirjoittaa toimeksiantosopimuksen verkkopankkitunnuksilla, riittääkö tämä asiakkaan tunnistamiseksi ja henkilöllisyyden todentamiseksi?

Vastaus: Kyllä riittää. Jos asiakkaan henkilöllisyys on todennettu vahvan sähköisen tunnistamisen välineellä, esimerkiksi pankin myöntämällä verkkopankkitunnuksella, ei asiakkaan henkilöllisyyttä tarvitse tällöin tarkistaa henkilöllisyystodistuksesta. Näissä tilanteissa myöskään kopiota henkilöllisyyden todentamisasiakirjasta ei tarvita, eikä todentamisasiakirjan yksilöintitietoja myöskään tarvitse kerätä eikä säilyttää. Tiedot todentamisessa käytetystä menettelystä (esim. sähköinen tunnistamisväline) tai lähteestä (tunnistusvälineen myöntänyt palveluntarjoaja) tallentuvat osana sähköisesti allekirjoitettua asiakirjaa.

6.5 Muut aiheet

Kysymys: Myyjä myy kohdetta, jonka hän on hankkinut vasta lyhyen aikaa sitten. Mielestäni myös kauppahinta on epäilyttävän alhainen. Tämän vuoksi olen päättänyt pyytää myyjältä selvitystä varojen alkuperästä. Mitä seikkoja selvityksen tulisi koskea?

Vastaus: Ko. tapauksessa on saatava selvitys ainakin myynnin syystä (onko hetki sitten hankitun kohteen myynnille ymmärrettävä syy) sekä kohteen hankintaan käytettyjen varojen alkuperästä. Välitysliikkeen tulee saadun selvityksen perusteella arvioida, vaikuttaako asia edelleen poikkeavalta tai epäilyttävältä. Jos asiakkaalta ei saada pyydettyä selvitystä, tai jos asia saadun selvityksen jälkeenkin vaikuttaa vielä epäilyttävältä, on välitysliikkeen tehtävä ilmoitus rahanpesun selvittelykeskukselle viipymättä. Tällaisiin tilanteisiin voi liittyä kohonnut rahanpesuriski.

Kysymys: Ostaja on ulkomaalainen, eikä hänellä ole tiliä Suomessa. Kauppahinta maksettaisiin ulkomaalaisen pankin tililtä suoraan myyjälle tämän suomalaisen pankin tilille. Voidaanko näin toimia?

Vastaus: Näin voidaan toimia. Näissä tilanteissa on tarvittaessa kuitenkin syytä selvittää varojen alkuperä. Tällaisiin tilanteisiin voi liittyä kohonnut rahanpesuriski (välitysliikkeen on tarvittaessa tehtävä ilmoitus KRP:n rahanpesun selvittelykeskukselle viipymättä).

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

Vastaus: Asiakasvaratilin käyttöön liittyy aina kohonnut rahanpesun riski, ja rahanpesun riskien minimoimiseksi on suositeltavaa kieltäytyä tilanteesta, jossa kauppasumma kokonaisuudessaan siirretään välitysliikkeen asiakasvaratilille. Menettelytapa ei ole missään tapauksessa suositeltava, vaikka sille ei ole suoranaisesti laissa asetettua estettä. Mikäli näin toimittaisiin, on välitysliikkeen syytä ottaa yhteyttä KRP:n rahanpesun selvittelykeskukseen. Mikäli esim. myyjän pankki epäilee rahanpesua, selvitysvaatimukset kohdistuvat tässä tilanteessa välitysliikkeeseen eikä kaupan osapuoliin.

Kysymys: Asiakas on maksanut tekemänsä tarjouksen vakuudeksi käsirahan välitysliikkeen asiakasvaratilille. Myyjä ei hyväksynyt ostajan tekemää tarjousta, jonka vuoksi käsiraha on palautettava ostajalle. Tarjouksen tekijä pyytää välitysliikettä palauttamaan maksamansa käsirahan täysin ulkopuolisen henkilön tilille. Voiko välitysliike palauttaa käsirahan tälle tarjouksen tekijän ilmoittamalle, ulkopuolisen henkilön tilille?

Vastaus: Asiakasvaratilille maksettujen käsirahojen palauttamisessa tulee noudattaa erityistä huolellisuutta. Välitysliikkeen tulee omassa riskiarviossaan ohjeistaa, miten asiakasvaratilille maksettujen käsirahojen palauttamisessa menetellään. Välitysliikkeen tulisi palauttaa käsiraha sille samalle asiakkaan tilille kuin mistä asiakas on käsirahan siirtänyt välitysliikkeen asiakasvaratilille.

Kysymys: Meillä on tulossa kiinteistönkauppa ja ostaja haluaisi maksaa koko kauppahinnan käteisellä. Voiko näin tehdä?

Vastaus: Käteisen käyttöön liittyy kohonnut rahanpesun riski, joten kauppahinnan maksua käteisellä ei tule hyväksyä. Ostajan tulee tallettaa varat pankkitilille, josta ne voidaan siirtää normaaliin tapaan myyjän tilille. Lisäksi on selvitettävä varojen alkuperä.

Kysymys: Ulkomaalainen asiakas on ostamassa välitettävänäni olevaa erittäin arvokasta kohdetta. Asiakas ei tarvitse kauppaan lainarahoitusta, mikä vaikuttaa mielestäni epäilyttävältä. Pyysin sen vuoksi asiakasta antamaan selvityksen kaupassa käytettävien varojen alkuperästä. Selvityksen mukaan asiakas sai rahat lahjaksi, liitteeksi hän oli laittanut lahjakirjan. Lahjakirja on laadittu Argentiinassa ja se on espanjankielinen. Mistä tiedän, voinko luottaa saatuun selvitykseen ja edetä kaupanteossa?

Vastaus: Ostajaa on kehotettava toimittamaan virallinen käänös lahjakirjasta. Tämän lisäksi on syytä olla yhteydessä KRP:n rahanpesun selvittelykeskukseen tarkempien ohjeiden saamiseksi.

7. OHJEEN PÄIVITYS

Ohjeen on laatinut Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton lakivaliokunta. Ensimmäisen kerran välitysalalle suunnattu rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämistä koskeva ohje on laadittu vuonna 2010. Ohjeen kannessa on päiväys sen mukaisesti, milloin ohje on viimeksi päivitetty.

Viimeisimmän ohjeen päivitykseen ovat osallistuneet seuraavat tahot:

Marianne Palo	Lakiasiaintoimisto Palo & Co Oy, valiokunnan puheenjohtaja
Petri Keskitalo	Properta Asianajotoimisto Oy, Suomen Asianajajaliiton edustajana, valiokunnan varapuheenjohtaja
Tiina Aho	Suomen Kiinteistönvälittäjät ry (SKVL)
Peter Juslin	RE/MAX Finland
Sari Kantele	Sp-Koti Oy
Harriet Rydberg	Procopé & Hornborg Asianajotoimisto Oy, Aktia Kiinteistönvälitys Oy:n edustajana
Sanna Suni	Kiinteistömaailma Oy
Taru Vesterberg	OP Osuuskunta
Panu Koskimäki	Huoneistokeskus Oy / Retta Group
Tuomas Viljamaa	Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry
Heli Yli-Kauppila	Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry, valiokunnan sihteeri

Copyright © 2024 Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry