

Välitysliikkeiden riskiarvioissa havaittiin jälleen laajasti puutteita

Lupa- ja valvontavirasto valvoo rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä annetun lain (444/2017, jäljempänä rahanpesulaki, ResL) ja sen nojalla annettujen säännösten noudattamista.

Lupa- ja valvontavirasto toteutti kesällä 2026 rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisen valvontaan liittyvän riskiarvioiden valvontakampanjan diaarinumerolla LVV-U/89374/2026 pyytämällä kiinteistönvälitysliikkeitä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeitä toimittamaan rahanpesulain mukaisen riskiarvionsa valvontaviranomaisen arvioitavaksi. Riskiarviopyyntö kohdistettiin viiteenkymmeneen välitysliikerekisterin välitysliikkeeseen, joiden riskiarvioita ei ollut lähivuosina pyydetty nähtäväksi. Otos perustui satunnaisotantaan.

Riskiarvio on ajantasainen kuvaus ilmoitusvelvollisen omaan toimintaan kohdistuvasta riskiympäristöstä ja riskitekijöistä. Siinä esitetään perusteltu näkemys siitä, miten ilmoitusvelvollisen tarjoamia tuotteita ja palveluita voidaan käyttää hyväksi rahanpesussa tai terrorismin rahoittamisessa.

Rahanpesulain 2 luvun 3 §:n mukaan ilmoitusvelvollisen on laadittava riskiarvio rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskien tunnistamiseksi ja arvioimiseksi. Riskiarvio on päivitettävä säännöllisesti. Lisäksi ilmoitusvelvollisen on otettava riskiarvion laadinnassa huomioon toimintansa luonne, koko ja laajuus. Ilmoitusvelvollisella on oltava edellä mainitut tekijät huomioon ottaen riittävät toimintaperiaatteet, menettelytavat ja valvonta rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskien vähentämiseksi ja tehokkaaksi hallitsemiseksi. Näihin liittyviä toimenpiteitä on myös seurattava ja kehitettävä.

Rahanpesulain 3 luvun 1 §:n 2 momentin mukaan ilmoitusvelvollisen on asiakassuhteeseen liittyviä rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskejä arvioidessaan otettava huomioon uusiin ja jo olemassa oleviin asiakkaisiin, maihin tai maantieteellisiin alueisiin sekä uusiin, kehitettäviin ja jo olemassa oleviin tuotteisiin, palveluihin ja liiketoimiin sekä jakelukanaviin ja teknologioihin liittyvät rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskit (*riskiperusteinen arviointi*).

Valvontakampanjan tarkoituksena on ollut selvittää, täyttävätkö välitysliikkeiden riskiarviot rahanpesulain vähimmäisvaatimukset. Lupa- ja valvontavirasto on arvioinut valvontaviranomaiselle toimitetut riskiarviot.

Ilmoitusvelvollisista 46 (92 %) toimitti riskiarvion valvontaviranomaiselle. Suurin osa riskiarvioista saatiin määräajassa. Kaksi ilmoitusvelvollista jätti riskiarvion toimittamatta ja kaksi ilmoitusvelvollista ilmoitti, ettei enää harjoita välitystoimintaa. Aineiston perusteella havaittiin, että kymmenen riskiarviota oli laadittu ja kymmenen päivitetty vasta sen jälkeen, kun valvontaviranomainen oli pyytänyt riskiarvion nähtäväkseen.

Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa rahanpesulain mukaisen riskiarvion laatimisen olevan jokaisen rahanpesulain soveltamisalaan kuuluvan toimijan velvollisuus, jonka laiminlyöminen voi johtaa hallinnollisiin sanktioihin.

Lupa- ja valvontaviraston tekemät havainnot riskiarvioista

- Rahanpesulain vähimmäisvaatimukset täyttäviä riskiarvioita oli ainoastaan 13 %. Kaikki hyväksytyt riskiarviot arvioitiin kelvollisesti laadituksi.
- Lain vähimmäisvaatimukset täyttävissä riskiarvioissa yrityksen toimintaa oli kuvattu kattavasti. Riskejä oli tunnistettu ja arvioitu sekä perusteltu eri asiakas- ja palveluryhmien näkökulmista. Hallintakeinojen tarkoituksenmukaisuutta oli arvioitu, ja niissä oli huomioitu yrityksen toiminnan erityispiirteet. Hyväksytyissä riskiarvioissa riskiarvioinnin vaiheet esitettiin johdonmukaisesti ja perustellusti.
- Riskiarvioista 87 % ei katsottu täyttävän rahanpesulain vähimmäisvaatimuksia, koska ne olivat joko puutteellisia tai muuten riskiarvioksi soveltumattomia.
- Puutteellisia riskiarvioita oli 54 %. Aineiston perusteella yleisin ja merkittävin puute riskiarvioissa oli se, että rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskejä oli tunnistettu, mutta niiden arviointi jäi pinnalliseksi eikä tunnistettuja riskejä perusteltu tai kytketty riittävän konkreettisesti yrityksen omaan toimintaan. Riskien arvioinnin puutteellisuus heijastui myös hallintakeinojen mitoitukseen ja jäännösriskin arviointiin, sillä ilman riittävää riskien arviointia ei ollut mahdollista osoittaa, että hallintakeinot olisivat oikeasuhtaisia, tai että jäljelle jäävän riskin hyväksyttävyyden olisi arvioitu asianmukaisesti.
- Tehostettua asiakkaan tuntemismenettelyä ei monissa riskiarvioissa käsitelty lainkaan tai sitä käsiteltiin liian yleisellä tasolla, minkä vuoksi jäi epäselväksi, millaisissa asiakassuhteissa tehostettua tuntemismenettelyä sovellettiin. Erityisesti havaittiin tapauksia, joissa riskiarviossa ei ollut huomioitu tehostetun tuntemisen tarvetta, vaikka välitysliikkeellä oli asiakkanaan poliittisesti vaikutusvaltaisia henkilöitä (PEP) tai ulkomaalaisia luonnollisia henkilöitä ja oikeushenkilöitä. Rahanpesulain mukaan tehostettua menettelyä tulee soveltaa esimerkiksi etätunnistamistilanteissa, PEP-asiakkaiden kohdalla, korkean riskin valtioihin liittyvissä asiakassuhteissa sekä muissa tilanteissa, joissa asiakkaaseen, liiketoimeen tai asiakassuhteeseen liittyy tavanomaista suurempi rahanpesun tai terrorismin rahoittamisen riski.
- Puutteellisissa riskiarvioissa kaikkein riskialttiimpia asiakas- ja liiketoimitilanteita ei ollut tunnistettu tai arvioitu asianmukaisesti, mikä ei vastaa rahanpesulain mukaista riskiarvion tarkoitusta kuvata ilmoitusvelvollisen toimintaan kohdistuvaa riskiympäristöä ja siihen liittyviä riskitekijöitä.
- Maantieteellisiin riskeihin liittyvä arviointi jäi useissa tapauksissa puutteelliseksi. Vaikka ulkomaisia asiakkaita tai ulkomaisiin maihin liittyviä liiketoimia tunnistettiin useimmissa riskiarviossa, niiden rahanpesu- ja terrorismin rahoittamisen riskejä ei arvioitu riittävän kattavasti. Erityisesti ulkomaisiin luonnollisiin henkilöihin ja välitysliikkeiden asiakkaisiin liittyviä riskejä käsiteltiin usein liian yleisellä tasolla.
- Pakotesäätelyn ja jäädytyspäätösten noudattamisen osalta noin 20 % välitysliikkeistä ei ollut huomionnut pakote- ja jäädytyslistojen tarkistamista riskien hallintakeinona riskiarvioissaan.

- PEP-henkilöihin liittyviä riskejä oli käsitelty suurimmassa osassa riskiarvioita kohtuullisen hyvin. Joissakin riskiarvioissa käsittely jäi kuitenkin melko yleiselle tasolle, ja PEP-henkilöt mainittiin ainoastaan yhtenä toimintaan liittyvänä riskinä. Lisäksi osasta riskiarvioita puuttui kuvaus niistä menettelyistä, joiden avulla tunnistetaan, onko asiakas tai tosiasiallinen edunsaaja poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö, tällaisen henkilön perheenjäsen tai yhtiökumppani tai onko hän aiemmin ollut tällaisessa asemassa.
- Riskiarvioista 2 % oli suoria kopioita, ja 11 %:ssa arvioista havaittiin merkittäviä määriä kopioitua sisältöä. Lupa- ja valvontavirasto korostaa, että riskiarvion tulee perustua ilmoitusvelvollisen omaan toimintaan, eikä pelkkä mallipohjan tai toisen toimijan riskiarvion hyödyntäminen sellaisenaan täytä rahanpesulain vaatimuksia. Kopioiksi katsottiin esimerkiksi etujärjestöjen tai välityslieketjujen yhteiset riskiarviopohjat, joissa ilmoitusvelvollisen toiminnan luonnetta, kokoa ja laajuutta ei ollut esitetty yrityskohtaisesti.
- Osittain tai kokonaan kopioiduissa riskiarvioissa toistuivat myös muut yleiset puutteet: riskejä oli tunnistettu, mutta niitä ei ollut arvioitu riittävän kattavasti tai sidottu yrityksen omaan toimintaan, minkä seurauksena hallintakeinojen mitoitukset ja jäännösriskin arviointi jäivät puutteellisiksi. Myöskään vähäiset muutokset muutoin kopioituun asiakirjaan eivät osoita, että riskiarvio olisi laadittu kyseisen välitysliekeen omien riskien tunnistamiseksi ja arvioimiseksi.
- Riskiarvioiden laadinnassa 26 % oli käytetty Lupa- ja valvontaviraston mallipohjaa. Niiden osalta havaittiin toistuvasti, että näkemyksiä ei ollut perusteltu kattavasti. Lisäksi niissä oli huomattavan paljon tekstiä LVV:n mallipohjasta sekä riskiarvion laatimisen ohjeesta.
- Jäännösriskin arviointi osoittautui yhdeksi yleisimmistä kehityskohteista. Jäännösriskillä tarkoitetaan jäljelle jäävää riskiä, jota ei voida poistaa hallintakeinoista huolimatta. Monissa riskiarvioissa jäännösriskiä ei ollut arvioitu lainkaan, se oli kuvattu vain numeromuodossa ilman perusteluja tai se oli kopioitu sellaisenaan ilman yrityskohtaista arviointia. Lisäksi jäännösriskin hyväksyttävyyttä käsiteltiin vain harvoin.
- Noin 20 % riskiarvioissa jäännösriski oli kopioitu suoraan tai osittain etujärjestön yleisohjeesta asiakkaan tuntemiseksi sekä rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämiseksi ja pakotteiden noudattamiseksi tai LVV:n ohjeesta ilmoitusvelvolliselle.
- Kopioiden ja puutteellisten riskiarvioiden lisäksi hylättyjä riskiarvioita oli 20 %. Näiden riskiarvioiden havaittiin olevan niin puutteellisia, että niiden arvioitiin olevan riskiarvioksi soveltumattomia. Hylätyt riskiarviot olivat enimmäkseen suppeita. Aineiston perusteella näissä riskiarvioissa ei ollut esitetty riskiarvioinnin vaiheita johdonmukaisesti. Ne eivät sisältäneet esimerkiksi riskien tunnistamista ja arviointia, hallintakeinoja ei ollut huomioitu tai riskiarvio keskittyi pelkästään hallintakeinoihin.

- Monissa riskiarvioissa oli hyödynnetty tekoälyä laatimisen tukena, mikä on lähtökohtaisesti sallittua. Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa kuitenkin, että riskiarvion tulee perustua yrityksen omaan toimintaan ja kuvata sen todellisia rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskejä. Tekoälyn tuottama sisältö ei sellaisenaan riitä, vaan riskiarvion tulee olla yrityskohtainen, riittävän perusteellinen ja heijastaa yrityksen asiakkaita, palveluita, jakelukanavia sekä toimintaympäristöä. Pinnalliseksi tai yleisluontoiseksi jäävä riskiarvio ei täytä sille asetettuja vaatimuksia.
- Tehdyn analyysin perusteella välitysalalla on havaittavissa puutteita rahanpesulain velvoitteiden sekä riskiarvion laatimisen tarkoituksen ymmärtämisessä. Lisäksi vaikuttaa siltä, että riskiarviota ei kaikissa tapauksissa nähdä osana riskiperusteisen toiminnan kokonaisuutta, vaan pikemminkin yksittäisenä veloitteena. Tämä voi osaltaan heikentää riskiarvion hyödyntämistä toiminnan suunnittelussa ja asiakkaisiin liittyvien riskien hallinnassa.

Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa, että rahanpesulaki edellyttää ilmoitusvelvollisia laatimaan riskiarvion rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskien tunnistamiseksi ja arvioimiseksi yrityksen omaan käyttöön ja päivittämään sitä säännöllisesti. Ilmoitusvelvollisen on osoitettava, että riskiarvio antaa todellisen kuvan välitysliikkeen toiminnasta.

Lupa- ja valvontavirasto kiittää kaikkia riskiarvionsa toimittaneita aktiivisuudesta ja hyvästä yhteistyöstä. Riskiarvioaineistosta saatiin arvokasta tietoa välitysliikkeiden riskiarvioiden tilanteesta. Arvioinnin tuloksia tullaan jatkossa hyödyntämään valvontakampanjan jatkotoimenpiteiden suuntaamisessa.

Niitä toimijoita, joiden toimittama riskiarvio ei täyttänyt lain vaatimuksia, kehoitetaan korjaamaan riskiarvionsa ensi tilassa. Lupa- ja valvontavirasto voi pyytää ilmoitusvelvollista esimerkiksi toimittamaan riskiarvion uudelleen. Ilman pyyntöä asiakirjoja ei tarvitse lähettää. Lupa- ja valvontavirasto harkitsee vielä erikseen, millaisia toimenpiteitä tullaan kohdistamaan niihin toimijoihin, jotka eivät toimittaneet riskiarviota.

Lisätietoja ilmoitusvelvollisille rahanpesulain velvoitteiden noudattamiseksi

[Ohje ilmoitusvelvollisille: Riskiarvion laatiminen](#)

[Lupa- ja valvontaviraston laatima riskiarviolomakepohja](#)

[Rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estäminen - ohje ilmoitusvelvollisille](#)

Sovellettavat säännökset

ResL (444/2017) 1 luku 2 § 1 mom. 18 kohta, 2 luku 3 §, 3 luku 1 § 2 mom., 7 luku 1 § 1 mom. 4 kohta



Lisätietoja

Lisätietoja antaa tarvittaessa ylitarkastaja Pia Nivalainen, sähköposti pia.nivalainen@lvv.fi, puhelin 0295 255 451.

Korkeakouluharjoittelija

Ida Jussila

Asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti.

Lupa- ja valvontavirasto

Postiosoite: PL 20, 13035 LVV

Puhelinvaihte: 0295 254 000

kirjaamo@lvv.fi | lvv.fi

Tämä asiakirja LVV-U/89374/2026 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument LVV-U/89374/2026 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Nivalainen Pia 26.08.2026 09:59