

KARELIA-AMMATTIKORKEAKOULU
Liiketalouden koulutus

Heidi Heinonen

RAHANPESUN ESTÄMISTOIMET
KIINTEISTÖNVÄLITYSTOIMINNASSA

Opinnäytetyö
Joulukuu 2018



OPINNÄYTETYÖ
Joulukuu 2018
Liiketalouden koulutu

Tikkarinne 9
80200 JOENSUU
+358 13 260 600 (vaihde)

Tekijä
Heidi Heinonen

Nimeke
Rahanpesun estämistoimet kiinteistönvälitystoiminnassa

Toimeksiantaja
Karelia-amk

Tiivistelmä

Opinnäytetyöni käsittelee rahanpesun estämistoimia kiinteistönvälitystoiminnassa. Rahanpesulla tarkoitetaan toimia, jossa otetaan vastaan, pidetään hallussa tai yritetään siirtää rahoja, joilla on laiton alkuperä. Tavoitteena on saada näyttämään rahojen laiton alkuperä lailliselta. Työssä käsitellään mitkä ovat keskeiset keinot, joilla tällaista toimintaa pyritään estämään kiinteistönvälityksessä.

Lähteinä tässä työssä on käytetty ensisijaisesti lakeja, keskeisimmät lait ovat olleet Laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä, rikoslaki, laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä sekä laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneistonvälitysliikkeistä. Muita keskeisiä lähteitä ovat olleet oikeustapaukset, viranomaisten julkaisut, kirja lähteet ja muutama hallituksen esitys.

Yhteenvetona voidaan todeta, että tärkeimmät keinot rahanpesun estämiseksi kiinteistönvälitystoiminnassa ovat asiakkaan tunteminen ja tunnistaminen, riskiperusteinen arviointi, poliittisesti vaikutusvaltaisen henkilön tunnistaminen ja rahanpesun riskiarvion tekeminen.

Kieli	Sivuja	37
suomi	Liitteet	0
	Liitesivumäärä	0

Asiasanat

rahanpesu, rahanpesun estäminen, kiinteistönvälitys



THESIS
December 2018
Degree Programme in Business
Economics

Tikkarinne 9
80200 JOENSUU
FINLAND
+ 358 13 260 600

Author
Heidi Heinonen

Title
Preventive Measures Against Money Laundering in Real Estate Industry

Commissioned by
Karelia UAS

Abstract

The thesis deals with preventive measures against money laundering in real estate industry. Money laundering involves various actions from taking and holding illegal money to placing that money into a legal financial system. The goal is to make the origin of the money seem legitimate.

The Sources used include first instance laws. The most relevant legislative pieces are the Act on Detecting and Preventing Money Laundering and Terrorist Financing, the Criminal Code of Finland, Law on real estate agencies and rental office brokers. Other central sources of information included court cases, publications written by authorities and books relevant to the topic. Furthermore, some government proposals were used for information.

It was concluded that it can be concluded that the most important means to prevent money laundering in real estate industry are knowing the customer, performing correct identification of the customer, risk based assessment and identifying a politically influential person and performing a money laundering risk analysis.

Language

Finnish

Pages

37

Appendices

0

Pages of Appendices 0

Keywords

money laundering, prevent money laundering, real estate industry

Sisältö

1	Johdanto	5
2	Kiinteistönvälitys lyhyesti	7
2.1	Välitysliike ja välitystoiminnan harjoittaminen	7
2.2	Vastaava hoitaja	9
2.3	Hyvä välitystapa.....	9
3	Rahanpesu	10
3.1	Rahanpesun muodot	11
3.1.1	Törkeä rahanpesu.....	11
3.1.2	Tuottamuksellinen rahanpesu.....	13
3.1.3	Itsepesu	14
3.2	Rahanpeseminen prosessina	14
4	Rahanpesun estämistoimet kiinteistönvälityksessä	17
4.1	Rahanpesun ilmeneminen kiinteistönvälitystoiminnassa	18
4.2	Asiakkaan tunteminen ja tunnistaminen	19
4.3	Riskiperusteinen arviointi.....	21
4.4	Poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö	22
4.5	Asiakkaan tietojen hankkiminen ja selonottovelvollisuus	23
4.6	Ilmoitusvelvollisuus ja salassapitovelvollisuus	24
4.7	Ilmoitusvelvollisen riskiarvio.....	25
4.8	Henkilökunnan jatkuva koulutus	26
4.9	Asiakassuhteen jatkuva seuranta	27
5	Valvonta ja seuraamukset laiminlyönnistä	27
5.1	Rahanpesua valvovat viranomaiset	28
5.2	Hallinnolliset seuraamukset	30
6	Pohdinta.....	31
7	Lähteet.....	36

1 Johdanto

Valitsin opinnäytetyöni aiheeksi rahanpesun estämistoimet kiinteistönvälitystoiminnassa, koska aihe on mielestäni tärkeä ja ajankohtainen. Ajankohtaisen aiheesta tekee mediassa esille tulleet rahanpesutapaukset ja 3.7.2017 uudistunut laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä (444/2017). Uudessa laissa keskeisessä osassa on riskiperusteisuus, jolla tarkoitetaan, että rahanpesuun altistuvien toimijoiden on laadittava vuosittain riskiarvo omasta toiminnastaan. Riskiarviosta ja sen laatimisesta on kerrottu enemmän myöhemmässä kappaleessa. Olennaista kuitenkin on, että tämän muutoksen jälkeen jokaisen edellä mainitun kaltaisen toimijan on täytynyt tehdä kyseinen riskiarvio alkuvuonna. Toinen muutos uudistuneesta rahanpesulaista on, että Etelä-Suomen aluehallintovirasto on alkanut pitää rekisteriä, jossa on mainittu kaikki valvottavat ilmoitusvelvolliset toimijat. Uudistuneen rahanpesulain myötä viranomaisilla on paremmat mahdollisuudet määrätä rikemaksuja toimijoille, jotka laiminlyövät velvollisuuksiaan rahanpesun estämisessä. (Aluehallintovirasto 2017.)

Rahanpeseminen on erittäin vakava rikos ja monet eivät varmastikaan edes tiedä, minäkalaisia prosesseja tämä pitää sisällään tai kuinka yleistä kyseisen rikoksen tapahtuminen on. Rahanpesuun käytettyjen varojen arvioiminen on melkein mahdotonta, koska tämä toiminta tapahtuu piilossa. Tapahtuvasta rahanpesusta on kuitenkin esitetty arvio, että talous- ja huumausainerikokset kerryttävät eniten laitonta omaisuutta. (Sahavirta 2008, 38–40.)

Opinnäytetyössäni olen perehtynyt rahanpesuun ja sen estämistöimiin erityisesti kiinteistönvälitystoiminnassa. Kiinteistönvälitysalan keskusliitto on tehnyt ohjeen rahanpesun torjumisesta ja tätä ohjetta alalla työskentelevien tulee huolella pyrkiä noudattamaan. Säännökset ovat pakottavia ja mikäli välitysliike laiminlyö asetettuja velvollisuuksia, voi siitä tulla vakavat seuraukset. Asuntojen ostaminen ja myyminen on arkipäivää ja tässä toimenpiteessä liikkuu isot rahat, sen takia on erityisen tärkeää pitää huolta, että kaikki keinot rahanpesun estämiseksi tulee täytettyä. Kyseisessä työssä ollaan myös tekemisissä paljon eri ihmisten kanssa ja asiakkaana on ulkomaa-

lasiakin henkilöitä, jolloin myös annettujen ohjeiden noudattaminen on erityisen tärkeää. Jokaisen uuden asiakkaan kohdalla tehdään riskiarvio ja sen mukaan tulee asiakassuhteessa edetä.

Opinnäytetyöni keskeisin tavoite on käsitellä rahanpesun estämistoimia kiinteistönvälitystoiminnassa. Työssä selvitetään kiinteistönvälityksen ja rahanpesun käsitteet ja keinot, joilla rahanpesua voidaan estää. Lisäksi käsitellään, minkälaiset ovat seuraukset mahdollisista keinojen laiminlyönneistä ja ketkä ovat näitä valvovat tahot. Rahanpesuun liittyviä oikeustapauksia löytyi vähänlaisesti, joten tästä syystä olen käyttänyt eri rahanpesu muotoja selventämään myös Keskusrikospoliisin julkaisussa esitettyjä käräjäoikeuden ratkaisuja.

Keskisimmät lait, joita tässä työssä on käytetty, ovat laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä (444/2017), myöhemmin rahanpesulaki, rikoslaki (39/1889), laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (1074/2000), myöhemmin välityslaki ja laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä (1075/2000), myöhemmin välitysliikelaki. Ensisijaisesti lähes jokainen kappale on pyritty aloittamalla avaamalla sitä aiheeseen liittyvän lain perusteella. Lakien lisäksi aiheita on tutkittu oikeustapausten ja hallitusten esitysten avulla. Näistä on saanut hyvin täsmennystä varsinkin rahanpesun muotojen avaamiseen. Keskeisinä lähteinä toimivat myös kirjat ja nettilähteet. Nettilähteistä on löytynyt monia viranomaisten antamia ohjeita ja vuosikertomuksia, joista on myös ollut paljon apua. Kaiken kaikkiaan olen yrittänyt käyttää monipuolisesti lähteitä, tukeutumatta liikaa yhteen lähteeseen.

Opinnäytetyössäni on käytetty tutkimusmenetelmänä oikeusdogmatiikkaa, joka tarkoittaa lainoppia. Lainopillisella tutkimuksella tarkoitetaan tutkimusta, jossa tieto perustuu voimassa oleviin oikeuslähteisiin. Keskeisenä tavoitteena on saada oikeudelliseen kysymykseen vastaus voimassaolevista oikeudellisista lähteistä ja näiden pohjalta antaa vastaus siihen, miten ihmisen tulisi eri tilanteissa toimia. Tavoitteena on myös tutkia oikeudellisia sääntöjä ja pyrkiä selvittämään niiden sisältöä. Lähteitä tulee käyttää oikeassa järjestyksessä, niin että etusija- ja käyttöjärjestyssäännöt täyttyvät. (Husa, Mutanen & Pohjolainen 2008, 20.)

Oikeuslähteiden voidaan katsoa kuuluvan kolmeen eri ryhmään, ensimmäisenä vahvasti velvoittavat, johon katsotaan kuuluvaksi lait ja maantavat. Toisena heikosti velvoittavat eli tuomioistuinten ratkaisut ja lainsäätäjien tarkoitukset. Viimeisenä hyväksytyt, joihin katsotaan kuuluvaksi oikeustiede, oikeushistorialliset, oikeusvertailevat ja reaaliset argumentit. (Husa ym. 2008, 33.)

2 Kiinteistönvälitys lyhyesti

Kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneistonvälitysliikkeistä annetun lain (1075/2000) 1 §:n mukaan kiinteistönvälityksellä tarkoitetaan toimintaa, jossa tarkoituksena on saada kaksi osapuolta tekemisiin toistensa kanssa, taloudellisen hyödyn saavuttamiseksi. Kun kiinteistöä, osaa siitä, rakennusta tai osakkaita luovutetaan, antaa se samalla hallintaoikeuden niihin. Kiinteistönvälitys voi olla myös vuokrahuoneiston välitystoimintaa, jossa sopijapuolet saatetaan kosketukseen, jotta he saavat solmittua vuokrasopimuksen.

Kiinteistönvälityksessä välittäjän tehtävät ovat laajat. Niihin kuuluu esimerkiksi asunnon arvioiminen eli hinta-arvion laatiminen, kaikki mahdolliset markkinointi toimenpiteet, jotta asunto saadaan kaikkien näkyville, asunnon myyntiin liittyvät neuvonnat, ostajaehdokkaiden perehdyttäminen asuntoon ja sen ominaisuuksiin, neuvottelut kaupoista, mahdollisen käsirahan tallessa pitäminen ja viimeisenä kauppakirjan tekeminen. (Jokimäki 2001, 1.)

2.1 Välitysliike ja välitystoiminnan harjoittaminen

Kiinteistönvälitystoiminnan harjoittamista säädetään välitysliikelailta, jonka seurauksena kuka tahansa ei voi toimia kiinteistönvälittäjänä. Kiinteistönvälitysliikkeen on rekisteröidyttävä välitysliikelain 3 §:n mukaan ennen kuin se voi alkaa harjoittamaan toimintaansa, rekisteröityminen tapahtuu oman alueen aluehallintovirastoon. (Aluehallintovirasto 2018.)

Kiinteistönvälitystä harjoittavan täytyy olla edellä mainitusti välitysliikelain 3 §:n mukaisesti rekisteröitynyt kiinteistönvälitysliikkeeksi ja kyseessä täytyy olla yksityinen elinkeinonharjoittaja tai oikeushenkilö. Vastaavasti vuokrahuoneenvälitykseen pätee sama sääntö, jotta vuokranvälitystoimintaa voi harjoittaa, tulee välitysliikkeen olla rekisteröitynyt joko vuokrahuoneenvälitysliikkeeksi tai kiinteistönvälitysliikkeeksi. (Kiinteistölainsäädäntö 2018, 403.)

Seuraavaksi lueteltujen edellytysten tulee täytyä, jotta välitysliikkeen rekisteröinti on mahdollista. Henkilöllä, joka tekee rekisteröinnistä ilmoituksen, tulee olla lupa harjoittaa elinkeinotoimintaa Suomessa. Kyseinen henkilö ei saa myöskään olla konkurssissa, alaikäinen eikä hänen toimikelpoisuus saa olla mitenkään rajoitettu. Vastuuvakuutuksen täytyy olla kunnossa, ja sen on oltava riittävä, kun arvioidaan mahdollisen toiminnasta aiheutuvat vahingot. Vastaavan hoitajan tulee olla valittuna jo ennen välitysliikkeen rekisteröimistä. (Nevala, Palo, Siren & Haulos 2010, 31.)

Välitysliikkeen on noudatettava kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain (1074/2000) 7 §:n ammattitaitoista, tarkkaa ja hyvän välitystavan mukaista toimintaa. On tärkeää, että välittäjä muistaa valvoa sekä toimeksiantajan sekä vastapuolen etuja. Välitysliikkeen on tietynlaisissa tilanteissa myös toimittava toimeksiantajan kannalta epäedullisesti, esimerkiksi annettaessa kaikki dokumentit ja tiedot asunnosta mahdolliselle ostajalle. (HVT-ohje 2017, 16.)

Välitysliikkeen solmittua toimeksiantosopimus toimeksiantajan kanssa, on sen aloitettava kohteen välittäminen heti tämän jälkeen. Poikkeuksena on koti- ja etämyynti, jossa välitystehtävä saatetaan aloittaa vasta myöhemmin. On tärkeää pitää huolta, että toimeksiantaja ymmärtää sopimuksen sisällön tarkasti, mikäli hän olisi esimerkiksi ulkomaalainen. (HVT-ohje 2017, 16.)

2.2 Vastaava hoitaja

Välitysliikelain 5 §:n mukaan välitysliikkeellä tulee olla vastaava hoitaja, jonka tulee olla välitysliikkeen palveluksessa päätoimisesti. Vastaavan hoitajan tulee olla täysi-ikäinen, konkurssi vapaa ja toimintakelpoisuutta ei saa olla rajoitettu. Lisäksi henkilön täytyy olla luotettava ja hänellä tulee olla ammattipätevyys, mutta hänen ei tarvitse itse hoitaa välitystoimeksiantoja. Luotettavaksi hoitajaksi luetaan henkilö, joka ei ole kärsinyt viiden viimeisen vuoden aikana vankeusrangaistusta tai saanut sakkorangaistusta viiden kolmen vuoden aikana. (Nevala ym. 2010, 35.)

Vastaavan hoitajan velvollisuuksiin kuuluu välitysliikelain 5 §:n mukaan pitää huolta, että kyseisen välitysliikkeen palveluksessa yli puolella on ammatin vaatima ammattipätevyys eli laillistettu kiinteistönvälitys tutkinto. Mikäli lukumäärä alenee vakituisesti puoleen, on vastaavan hoitajan hoidettava asia kuntoon kolmen kuukauden kuluessa. Vastaavan hoitajan töihin kuuluu edellä mainittujen lisäksi henkilökunnan asian mukainen perehdyttäminen työtehtäviin, pitää huolta, että työntekijöillä on riittävä koulutus ja pitää huolta, että jokainen työntekijä noudattaa työssään Hyvää välitystapaa sekä työskentelee asiallisesti sääntöjen mukaan. (Kasso 2001, 467–469.)

Välitysliikelain 6 §:n mukaan vastaavan hoitajan laiminlyödessä tahallisesti tai erittäin huolimattomasti velvollisuuksiaan, on toimeksiantajalla ja vastapuolella vahingon sattuessa oikeus vaatia korvauksia vastaavalta hoitajalta. Tällaisessa tilanteessa myös esimerkiksi välitysliike voi myös olla korvausvelvollinen. (Kiinteistölainsäädäntö 2018, 404.)

2.3 Hyvä välitystapa

Välitysliikelain 4 §:n mukaan hyvää välitystapaa tulee aina noudattaa, kun hoidetaan välitystehtävää. Kyseisessä laissa ei ole annettu tarkempaa tietoa, mitä hyvällä välitystavalla oikeastaan konkreettisesti tarkoitetaan, mutta siihen katsotaan vaikuttavan

moni eri taho. Tällaisia tahoja ovat esimerkiksi viranomaisten antamat ohjeet, tuomioistuimessa tehdyt päätökset ja kuluttajariitalautakunnalta saadut suositukset, lisäksi otetaan huomioon tapa, jolla alalla yleisesti toimitaan. (HVT-ohje 2017, 5.)

Hyvään välitystapaan katsotaan kuuluvan toimeksiannon hoitaminen luottamuksellisesti ja tunnollisesti, asiakkaiden ja toimeksiantajan kanssa avoin keskustelu ja luotettava toiminta molempia kohtaan. Nämä asiat ovat tulleet ilmi lain esitöistä ja sitä kautta yhdistetty hyvään välitystapaan. (Nevala ym. 2010, 37.)

Hyvä välitystapa kieltää välittäjien arveluttavat toimet, kuten asiakkaiden hankkiminen väärin keinoin tai väärällä tavalla saatu toimeksianto. Tällaiseksi voidaan luokitella tilanne, jossa välittäjä ilmoittaa hänellä olevan valmis ostaja myytävälle asunnolle, vaikka todellisuudessa hän haluaa tällä keinolla vain saada toimeksiantosopimuksen. Välittäjän tulee aina hyvän välitystavan mukaan valvoa asiakkaansa etua ja näin ollen välitysliikkeen ei ole suositeltavaa ostaa omien asiakkaidensa asuntoja. Mikäli näin tapahtuisi useasti, ei toimeksiantajan etu olisi välttämättä paras mahdollinen. Kiellettyä on myös toimeksiantajan turha painostaminen ja asiakkaan painostaminen tarjouksen tekemiseen harkinta tilanteessa. Ostotarjousta miettivälle on suotavaa kertoa mahdollisista toisista ja hylätyistä tarjouksista, mutta vireillä olevan tarjouksen sisältöä ei saa paljastaa. Hyvä välitystapa kieltää välittäjää pitämästä asiakkaan hänelle antamia varoja yhdessä omien varojen kanssa, joten on tärkeää muistaa perustaa niille oma pankkitili. (Kasso 2001, 464–465.)

3 Rahanpesu

Rahanpesulla tarkoitetaan Rikoslain (39/1889) 32 luvun 6 §:n tarkoittamaa tapahtumaa, jossa esimerkiksi otetaan vastaan, käytetään, siirretään tai pidetään hallussa omaisuutta, joka on hankittu rikoksella ja sillä yritetään peittää omaisuuden laitton alkuperä ja saada raha näyttämään lailliselta.

Rikoslain 32 luvun 6 §:ssä määritellään, että rahanpesurikoksesta voidaan tuomita henkilö, joka edellä mainitusti ottaa vastaan, käyttää, muuntaa, luovuttaa, siirtää, välittää tai pitää hallussaan omaisuutta, joka on hankittu rikksellisilla keinoilla tai on pyrkinyt häivyttämään omaisuuden laittoman alkuperän. Rangaistavaa on myös avustaa rikoksen tekijää sillä tavalla, että hän välttää oikeudelliset seuraamukset. Rangaistusta voidaan määrätä sakosta kahteen vuoteen vankeutta ja myös yritys on rangaistavaa.

Rahanpeseminen on siis laajassa merkityksessä kaikki rikolliset toimet, joilla on saatu rahallista hyötyä. Tähän luetaan myös tässä käytetyn omaisuuden hankkiminen, sen käyttäminen ja hallussa pitäminen. Tällaista toimintaa voivat olla myös hyvin tavalliset, arkipäiväiset järjestelyt, jotka eivät vaadi paljoakaan suunnittelua. Tavallisimmin rahanpesemisellä kuitenkin tarkoitetaan suunniteltua ja monimutkaista väärinkäyttöä, joka kohdistuu vakaasti toimivaan ja lailliseen talouselämään sekä rahoitusjärjestelmään. (Sahavirta 2008, 22.)

3.1 Rahanpesun muodot

3.1.1 Törkeä rahanpesu

Rikoslain (39/1889) 32 luvun 7 §:n mukaan törkeäksi rahanpesuksi katsotaan, jos teossa saatu omaisuus on erittäin huomattava. Törkeän tunnuspiirre on myös, mikäli rahanpesu rikos on ollut erittäin huolella suunniteltu. Rangaistus tällaisesta rikoksesta on vähintään neljä vuotta ja enintään kuusi vuotta vankeutta.

Törkeäksi rahanpesuksi katsotaan myös tilanne, jossa useampi rahanpesijä jakaa hyvin arvokkaan omaisuuden. Näin ollen tällaisessa tilanteessa kyseiseen rikokseen voi syyllistyä, vaikka kyseessä ei olisikaan erittäin arvokas omaisuus tekijää kohden. (Sahavirta 2008, 191–192.)

Korkein oikeus on käsitellyt törkeää rahanpesua KKO 2007:67 ratkaisussa, jossa henkilö A oli työskennellyt yrityksen toimitusjohtajana ja laiminlyönyt velvollisuuksiaan jättämällä ilmoittamatta verottajalle palkat, joita oli maksettu yrityksen työntekijöille. Tätä

kautta hän oli saanut varoja, koska ennakkopidätyksiä ei ollut tullut ja sosiaaliturvamaksuja ei ollut tarvinnut maksaa. Toimitusjohtaja oli siirtänyt kyseisiä varoja ystävänsä B:lle, joka oli käyttänyt ja muuttanut rahojen muotoa, jotta todellista alkuperää ei saataisi selville. B oli näillä rahoilla tehnyt osamaksusopimuksia autoista, joiden arvo oli 67 929 euroa. B oli tiennyt sopimuksia solmiessaan, että henkilö A tulee maksamaan erät epärehellisesti hankituilla rahoilla. Tämän lisäksi B oli vielä ottanut omalle tililleen epärehellisillä rahoilla hankitun auton myyntivoitosta reilun 9000 euroa. Korkein oikeus arvioi ratkaisussaan, että rikos on tehty hyvin suunnitelmallisesti, rahanpesun avulla saatu omaisuus on huomattavaa ja kokonaisuudessaan koko teko on ollut törkeä. Näillä perusteilla on katsottu, että rikos täyttää törkeän rahanpesun tunnusmerkit ja B on saanut siitä tuomion.

Törkeä rahanpesu esimerkkiä käsitellään myös Keskusrikospoliisin julkaisemassa kärjäoikeuden ratkaisussa. Tapauksessa syytetty oli ottanut yli 18 000 euroa vastaan tilisiirtona tuntemattomalta henkilöltä, tarkoituksena välittää näitä rahoja eteenpäin. Henkilö oli kiistänyt, että olisi tietänyt mistä rahat olivat peräisin. Korkein oikeus oli katsonut teon täyttävänä törkeän rahanpesun tunnusmerkit, koska syytetty oli ottanut isoja summia rahaa tuntemattomalta ihmiseltä ja hänen olisi tullut tässä tilanteessa ottaa selvää, mistä rahat ovat peräisin. Teon tahallisuutta tuki se, että syytetty oli nostanut rahoja tililtään pienissä erissä ja tämän jälkeen yrittänyt saada niitä eteenpäin eri keinoilla. Suuren rahasumman ja teon suunnitelmallisuuden vuoksi teon on katsottu olevan törkeä rahanpesu. (Keskusrikospoliisi 2016, 48.)

Törkeän rahanpesun tunnusmerkit täyttyvät myös tapauksessa, jossa syytetyn henkilön uuden yrityksen tilille oli ilmestynyt 400 000 euroa ja kyseinen henkilö ei tiennyt näiden rahojen alkuperää. Hän oli siirtänyt epätavallisin keinoin rahaa ulkomaille ja ei ollut millään tavalla pyrkinyt selvittämään, mistä rahat olivat peräisin. Kärjäoikeus katsoi tuomiossaan, että kyseessä oli törkeä rahanpesu, koska syytetty ei ollut tehnyt mitään sen eteen, että olisi pyrkinyt selvittämään rahojen alkuperää. Henkilö oli myös tehnyt paljon toimenpiteitä saadakseen siirrettyä varat ja käyttänyt siirrossa erikoisia keinoja, joten voidaan olettaa, että hänen on täytynyt epäillä vahvasti rahojen laitonta alkuperää. Kaiken kaikkiaan tapaus on katsottu törkeäksi rahanpesuksi, koska kyseessä on ollut erittäin suuri rahasumma ja rahat on pyritty suunnitelmallisesti siirtämään. (Keskusrikospoliisi 2016, 51.)

3.1.2 Tuottamuksellinen rahanpesu

Tuottamuksellinen rahanpesu tarkoittaa Rikoslain (39/1889) 32 luvun 9 §:n mukaan toimintaa, jossa henkilö on toiminut törkeään huolimattomasti tai piittaamattomasti. Tästä voidaan tuomita sakkoon, mikäli rikoksen hyöty ei ole ollut erityisen suuri.

Lain esityössä (HE 44/2002) on avattu, mitä tuottamuksellisuudella konkreettisesti tarkoitetaan. Tuottamuksellisuus on rikollista, koska ihminen on tähän syyllistyessään tiedostaen tahallisesti rikkonut yleistä velvollisuutta tai lakia, jota olisi huolellisesti tullut noudattaa. Rikkomus edellyttää myös, että henkilöllä on ollut edellytykset noudattaa kyseistä velvollisuutta. Laiminlyönti voidaan luokitella myös törkeäksi tuottamukseksi ja sitä tulee arvioida seuraavasti: kuinka tärkeä etu on ollut kyseessä, kuinka todennäköinen laiminlyönti kyseessä on, kuinka tietoisesti henkilö on toiminut ja ottanut riskin ja muutenkin olosuhteiden kokonaisvaltainen arviointi. (HE 44/2002,16.)

Keskusrikospoliisin julkaisussa tuodaan ilmi, että nykyään tuottamuksellisen rahanpesun tunnusmerkistöt voivat täytyä ilman, että henkilö on tiennyt varmaksi rahojen laittomasta alkuperästä. Tässäkin tapauksessa teon arviointiin vaikuttaa onko teko tehty törkeään huolimattomasti. Tuottamuksellinen rahanpesu on erityisesti silloin kyseessä, jos henkilö luovuttaa edelleen rikoksella saatuja varoja ja hänellä olisi ollut syytä epäillä kyseistä tilannetta, esimerkiksi sen poikkeavuuden vuoksi. Epäilyjen tulisi herätä tilanteessa, jossa esimerkiksi kyseinen rikoksenteijä tuntee esirikoksen tekijän ja tietää tämän taloudellisen tilanteen ja tämän pohjalta voi arvioida kyseisten varojen olevan laittomasti hankittuja. (Keskusrikospoliisi 2016, 21.)

Tuottamuksellisesta rahanpesusta esimerkkinä keskusrikospoliisin julkaisema Käräjäoikeuden ratkaisu, jossa asianosaisten tilille oli siirretty rikoksella saatua rahaa tarkoituksena, että tilien omistajat siirtävät varoja eteenpäin. Tapauksessa oli ollut siis suunnitelmassa, että henkilöt nostavat tilille tulleet rahansa ja tämän jälkeen välittävät ne eteenpäin. Tilanne eteni niin, että melkein jokaisen asianosaisten pankki oli kerennyt sulkea tilin ennen kuin rahoja kerettiin nostamaan. Vastaajien kohdalla käräjäoikeus

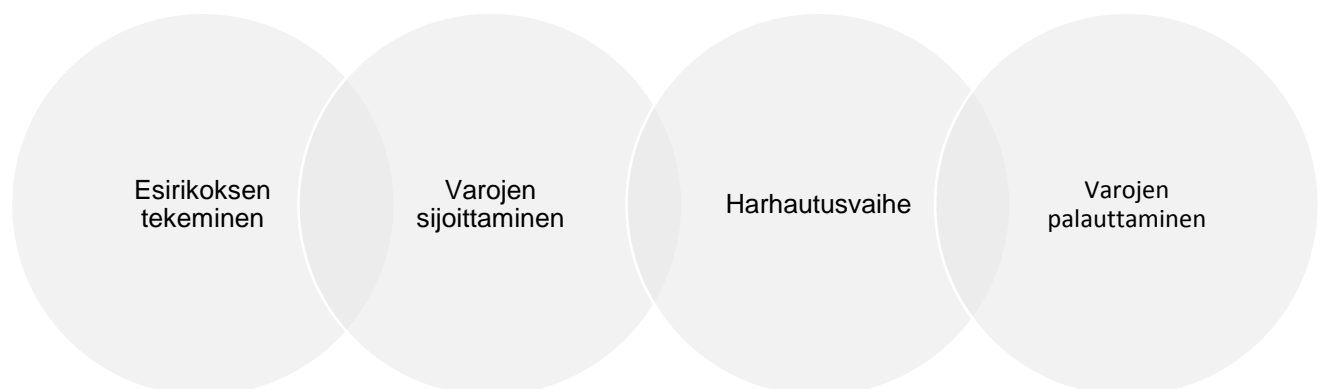
oli todennut, että ei pystytty näyttämään toteen tekojen tahallisuutta. Tapauksessa katsottiin kuitenkin, että henkilöt olivat toimineet törkeän huolimattomasti, koska he eivät olleet selvittäneet mistä varat olivat peräisin ja olivat ottaneet tällaista rahaa omalle pankkitililleen. Näin ollen kyseinen rikos täyttää tuottamuksellisen rahanpesun tunnusmerkit, vaikka henkilöiden ei voitu katsoa toimineen tahallisesti. (Keskusrikospoliisi 2016, 64.)

3.1.3 Itsepesu

Lakivaliokunnan mietinnössä (2/2002) kerrotaan, että itsepesulla tarkoitetaan toimenpidettä, jossa alkurikoksentehtäjä pesee itse omalla rikoksellaan saatua omaisuutta. Esirikoksentehtäjä käsitettä on avattu seuraavassa kappaleessa enemmän. (LaVM 2/2012 vp.) Hallituksen esityksessä (HE 138/2011) on avattu, mitä itsepesulla konkreettisesti tarkoitetaan. Yksinkertaisesti voidaan ajatella, että itsepesusta on kyse silloin, kun henkilö esimerkiksi ryöstää pankin ja tämän jälkeen käyttää varastamansa rahat, niin että se täyttää rahanpesun piirteet. (HE 138/2011, 5.)

3.2 Rahanpeseminen prosessina

Seuraavassa kuviossa on esitetty, miten rahanpesu etenee prosessina ja mitkä ovat keskeiset vaiheet siinä.



Kuvio 1. Rahanpesun tapahtumaketju.

Rahanpesu on prosessi, joka voi käsittää ja muodostua monesta eri toimesta tai toisena vaihtoehtona se voi myös olla monen eri teon summa. Tämä ilmiö voi ilmetä monena eri toimintona ja se vaatii aina kuviossa mainitun esirikoksen tekemisen, josta saadaan toimintaan tarvittavat varat. (Rahanpesuohje 2018, 39). Rahanpeseminen voi myös ilmetä täysin erillisenä tekona tai monena osatekona, jotka liittyvät yhteen. Toiminto ilmenee yleensä prosessina, jossa esirikoksen tekijä haluaa salata mistä tullut omaisuus on peräisin ja haluaa päättää omaisuudesta koko tapahtumien kulun ajan. Lopuksi tekijä haluaa muuttaa laittoman omaisuuden lailliseksi ja hallinta- tai omistusoikeus palaa alkurikoksen tekijälle. (Sahavirta 2008, 24.)

Rahanpesuprosessi voi tapahtua monella eri tavalla, toteuttaminen riippuu tekijästä ja hänen taidoistaan. Myös se vaikuttaa toteuttamistapaan, kuinka nopeasti tekijä haluaa varat takaisin itselle ja kuin suurista summista on kyse. Mikäli kyseessä on pienempi summa, ei rahanpesu välttämättä vaadi kovinkaan suuria toimenpiteitä. Summan ollessa merkittävän suuri voi rahanpesun toteuttaminen vaatia hyvinkin kalliita ja suuria toimenpiteitä. (Sahavirta 2008, 24–25.)

Keskeiset rikokset kirjassa avataan Korkeimman oikeuden ratkaisujen perustella, että rahanpesu määritelmän käyttäminen ei edellytä sitä, että esirikoksen tekijä olisi tiedossa. Tiedossa ei myöskään tarvitse olla rikoksen ajankohtaa tai rikoksella saadun omaisuuden oikean omistajan selvittämistä. Teon luokittelu rahanpesun esirikokseksi vaatii kuitenkin sen, että otetaan selvää, milloin, missä paikassa ja minkälaisissa olosuhteissa rikos on tehty. (Frände, Matikkala, Tapani, Tolvanen, Viljanen & Wahlberg 2006, 620.)

Rahanpesun toteuttamiseen on kaksi keskeistä menetelmää, jotka ovat sähköinen- ja fyysinen menetelmä. Sähköisessä menetelmässä siirretään varoja esimerkiksi pankkitilien välityksellä ja fyysisessä menetelmässä varoja liikutellaan itse. Asioita, joita tarvitaan rahanpesussa voivat olla esimerkiksi kulta, raha ja paperit, joissa on arvoa. (Sahavirta 2008, 25.)

Rahanpesemisessä on kolme yleisintä vaihetta, jotka toistuvat. Näistä ensimmäinen on sijoitusvaihe, jossa tarkoituksena on saada laitton omaisuus lailliseksi. Tämä toimenpide tapahtuu tavallisesti siirtämällä varoja maasta tai paikasta toiseen tai siirtämällä ne rahoitusjärjestelmään. Sijoitusvaiheessa on myös mahdollista, että rikoksen tekijä ostaa laittomasti saaduilla varoilla laillista tavaraa, jolloin laitton omaisuus menee sitä kautta kiertoon ja niillä saatu omaisuus menee rikosntekijän yksityiseen käyttöön. Kaikista yleisin toimenpide rahanpesussa on laittomasti saatujen rahojen tallettaminen pankkitilille tai useille eri pankkitileille. Varojen alkuperän salaamista auttaa se, että yleensä pankkitilille tallettaja ei ole esirikoksen tekijä, vaan joku muu henkilö. Tallettaminen voi tapahtua myös useiden eri tekijöiden toimesta, jolloin yksittäinen talletettava erä ei ole suuri ja se ei herätä niin paljon epäilystä. (Keskusrikospoliisi 2016, 25). Sijoittamisvaihe voi olla myös sellainen, että varojen alkuperästä tietämätön henkilö sijoittaa ne tai käyttää rahoja eteenpäin. Ennen varsinaista sijoitusvaihetta voi olla myös muuntamisvaihe, jossa varoja pyritään esipesemään eli pyritään pienentämään kiinni jäämisen riskiä ennen varsinaisen rahanpesun aloittamista. (Sahavirta 2008, 26–31.)

Toinen rahanpesussa tyypillinen vaihe on harhautusvaihe, jossa pyritään häivyttämään jo lailliseen järjestelmään saatujen rahojen alkuperä ja varojen hallitsijan henkilöllisyys. Tässä vaiheessa tavoitteena on, että tämän jälkeen omaisuutta ei voida enää yhdistää sen laittomaan alkuperään. (Keskusrikospoliisi 2016, 25). Kyseinen vaihe on erittäin tärkeä, koska sen aikana voi saada esimerkiksi pankilta sellaisen asiakirjan, jonka jälkeen on erittäin epätodennäköistä enää saada selville, että kyseessä on ollut rahanpesu. (Sahavirta 2008, 31–32.)

Harhautusvaiheessa kiinnijäämisen riski vähenee koko ajan, kun rahanpesulla saatua omaisuutta kierrätetään esimerkiksi monen liiketoimen tai eri valtioiden läpi. Tässä prosessissa pienenee myös koko ajan mahdollisuudet yhdistää esirikosntekijä rahanpesulla saatuihin rahoihin. (Keskusrikospoliisi 2016, 25.)

Viimeinen vaihe tässä prosessissa on palautusvaihe, jossa varojen alkuperä näyttää jo lailliselta ja ne sijoitetaan julkisesti laillisiin rahoihin. Varojen sijoittajana toimii esirikoksen tekijä. Varojen palautus tehdään useimmiten varovasti pieni määrä kerrallaan, jotta riski kiinni jäämiselle ei olisi niin suuri. Tämä osuus sisältää kaikista eniten riskejä,

koska rahanpesijä joutuu olla tekemisissä ilmoitusvelvollisten toimijoiden kanssa, kuten esimerkiksi välitysliikkeiden. (Sahavirta 2008, 33–34.)

Palautusvaiheessa rahanpesulla saatuja rahoja siirretään yleensä ulkopuolisten henkilöiden omistukseen, mutta rikoksen tekijä pidättää itsellään edelleen oikeuden hallinnoida kyseisiä rahoja. Tällaisessa tilanteessa esimerkiksi rahanpesun tekijän sukulaisen omaisuus voisi kasvaa yhtäkkiä, mutta rahanpesun yhteys näihin varoihin oli vaikea näyttää todeksi. (Keskusrikospoliisi 2016, 26.)

4 Rahanpesun estämistoimet kiinteistönvälityksessä

Rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä annetun lain (444/2017) 1 luvun 2 §:n mukaan välitysliikkeen tulee noudattaa ohjeita koskien rahanpesun estämistä ja jos näitä laiminlyö, on se rangaistavaa. Estämistoimet koskevat kaikkia välitysliikkeen asiakkaita, niin vakituisia kuin satunnaisiakin, mikäli toimenpiteiden summa on vähintään 15 000 euroa. Tämän seurauksena, kun kyseessä on myynti, ylittyy summa lähes aina, kun taas vuokranvälityksessä harvemmin. Sekä ostajia ja myyjiä pidetään välitysliikkeen asiakkaina huomatta siitä, että sopimussuhde on yleensä vain toisen kanssa. (Nevala ym. 2010, 153.)

Välitysliikkeessä tulee aina ennen toimeksiantosopimuksen syntymistä tunnistaa asiakas, joka tarkoittaa henkilöllisyystodistuksen tarkistamista ja henkilöllisyyden todentamista. Mikäli eteen tulee epäilyttävän tuntuinen tilanne, on välitysliikkeen otettava selvää, kuka tilanteessa on todellinen edunsaaja. Epäselvissä tilanteissa on myös velvollisuus selonottoon, mahdolliseen ilmoituksen tekemiseen ja mikäli kyseessä on rikollista toimintaa, tulee asiakassuhde keskeyttää kokonaan. (HVT-ohje 2017, 6.)

Välitysliikkeellä itsellään tulee olla rahanpesun estämiseksi kirjallinen riskiarvio, sisäiset toimintaohjeet ja riittävä sisäinen valvonta. Kirjallisella riskiarviolla tarkoitetaan omasta toiminnasta tehtyä arviota, jossa käsitellään riskejä, uhkatekijöitä ja miten es-

tämistoimista huolimatta rahanpesua voisi syntyä. Sisäiset toimintaohjeet pitävät sisälleen ohjeet asiakkaan tunnistamisesta, selonotto- ja ilmoitusvelvollisuudesta sekä valvomisesta. Jokaisen välitysliikkeessä työskentelevän tulee tutustua näihin ohjeisiin. Riittäväällä sisäisellä valvonnalla taas tarkoitetaan, että välitysliikkeessä tulee olla valvontaa, jotta pystytään varmistumaan rahanpesulainsäädännön noudattamisesta. (Rahanpesuohje 2018, 3.)

4.1 Rahanpesun ilmeneminen kiinteistönvälitystoiminnassa

Rahanpesulain 1 luvun 1 § pyrkii estämään rahanpesun ja tuomaan laittoman toiminnan päivänvaloon. Lain tavoite on myös auttaa rahanpesurikoksien selvittämistä ja saada enemmän tehoa siitä saadun hyödyn jäljittämiseen. Laittomasti saatujen varojen takaisinsaantia pyritään myös tehostamaan.

Epäilykset rahanpesusta voivat ilmetä välitysliikkeelle esimerkiksi, jos liiketoimi on tavanomaista suurempi ottaen huomioon välitysliikkeen aikaisemmat liiketoimet ja alueen yleisen tason. Epäilyksiä tulisi herätä myös, jos liiketoimella ei tunnu olevan minäkäänlaista taloudellista tarkoitusta tai asiakkaan taloudellinen tilanne ei kohtaa liiketoimen suuruuden kanssa. (Rahanpesuohje 2018, 14.)

Välitysliikkeen tulisi kiinnittää erityisesti huomiota asunnon ostotilanteessa, jos asiakas on valmis maksamaan asunnosta huomattavasti ylihintaa tai myyjä on valmis myymään asuntonsa huomattavaan alihintaan. Epäilyttävää on myös, jos ostajaehdokka ei ole kiinnostunut näkemään ostettavaa asuntoa eikä halua saada siitä mitään tietoja tai kyseessä on ensiasunnon ostaja, joka ostaa kalliin asunnon ilman, että hän tarvitsee sen maksamiseen lainaa. Ostaja voi myös haluta suorittaa kauppahinnan käteisellä, välittää maksun ulkomaalaiselta pankkitililtä tai hinnan voi maksaa joku muu kuin ostaja. Edellä mainituissa tilanteissa on syytä olla varuillaan ja myös tilanteessa, jossa kaupantekemiseen on erittäin kiire aikataulu eikä perusteluja kiireelle ole, on oltava

tarkkana. Seuraavan kappaleen esimerkissä lähes kaikki edellä mainitut esimerkit täytyvät. (Rahanpesuohje 2018, 14–15.)

Kiinteistönvälitysalan keskusliiton rahanpesuohjeessa on esimerkki, miten rahanpesua voisi tapahtua kiinteistönvälitystoiminnassa. Esimerkissä välitysliike on arvioimut asunnon hinnaksi käyvän markkinahinnan, mutta asiakas haluaa, että asuntoa aletaan myymään huomattavasti korkeammalla hinnalla. Ostajaehdokaas ottaa välitysliikkeeseen yhteyttä asunnosta ja haluaa ostaa tämän näkemättä sitä ja täydellä hinnalla. Ostaja ilmoittaa, että kauppahinnan maksaa ulkomaalainen yhtiö ja summa maksetaan kokonaan kaupanteossa. Välitysliikkeen tietoon ei lisätiedoista ja selvityksistä huolimatta tule, mistä yhtiön rahat ovat alun perin peräisin. Välitysliike tekee liiketoimesta ilmoituksen rahanpesuselvittelykeskukselle. (Rahanpesuohje 2018, 17.)

4.2 Asiakkaan tunteminen ja tunnistaminen

Jokainen asiakas tulee tuntea, tällä toimenpiteellä tarkoitetaan henkilöllisyyden tunnistamista. Rahanpesulain 3 luvun 2 § määrittelee, että asiakas tulee vakituudessa liiketoimessa tunnistaa kiinteistönvälitysliikkeen toimesta ja heidän täytyy tarkistaa tässä yhteydessä henkilöllisyys. Henkilöllisyys tulee tarkistaa viranomaisen myöntämästä asiakirjasta, tällaisia ovat passi, ajokortti, henkilökortti, kuvallinen Kela-kortti, muukalaispassi ja pakolaismatkustusasiakirja. Tämän tulisi tapahtua ennen sopimuksen aloittamista, mutta viimeistään ennen sopimuksen loppumista. Henkilöllisyyden selvittäminen tapahtuu kyselemällä asiakkaalta hänen henkilötietoja ja sen jälkeen tulee vielä suorittaa varmentaminen. (Nevala ym. 2010, 155.)

Tuntemistiedot tulee suorittaa, mikäli liiketoimen arvo on vähintään 10 000 euroa. (Rahanpesuohje 2018, 6). Mikäli asiakkaana on luonnollinen henkilö, riittää että todentaminen tapahtuu asiakirjasta, jonka viranomainen on myöntänyt. Tässä tapauksessa tulee henkilötiedot, tiedot tunnisteasiakirjasta ja muut tuntemista koskevat tiedot sääs-

tää. Asiakkaan ollessa oikeushenkilö, on henkilöllisyyden paikkansapitävyys tarkistettava vielä rekisteristä, jota hallinnoi viranomainen. Tieto tulee olla peräisin luotettavasta lähteestä ja tällainen on esimerkiksi kaupparekisteriote. (Nevala ym. 2010, 155.)

Mikäli kyseessä on esimerkiksi korkeasti vaikutusvaltainen henkilö tai henkilöön kohdistuu muusta syystä tavallista korkeampi riski, on tunnistamistoimet tehtävä tarkemmin. Rahanpesu riskin ollessa vähäinen, ovat toimet pienempiä ja rutiininomaisempia. Välitysliikkeen tehtävä on itse suorittaa tarvittavat toimenpiteen asiakkaan tuntemista varten. (Rahanpesuohje 2018, 6.) Välitysliikkeen tulee valvoa asiakassuhteitaan koko toimeksiannon keston ajan ja sen tulee myös säilyttää tunnistamista varten kerätyt tiedot varmalla tavalla. (HVT-ohje, 16).

Asiakas voidaan myös tunnistaa etätunnistamista käyttäen. Etätunnistamista käytetään rahanpesulain 3 luvun 11 §:n velvoittavassa tilanteessa, jossa asiakas ei ole tunnistusta tehdessä paikalla. Kyseinen tilanne voi olla esimerkiksi silloin, kun valtuutettu hoitaa päämiehensä puolesta liiketoimea. Asiakas tulee aina tunnistaa tehostetusti, jos henkilöä itse ei ole paikalla asiakassuhdetta solmittaessa. Välitysliikkeen tulee saada tunnistamisella varmuus, että kyseinen henkilö todella on olemassa ja elossa. Etätunnistusta käytettäessä on välitysliikkeen aina pidettävä todentamiseen käytetyt tiedot säilössä. (Rahanpesuohje 2018, 13.)

Välitysliikkeen tulisi etätunnistus tilanteessa hankkia vielä rahanpesulain 3 luvun 11 § velvoittamana lisäasiakirjoja, asiakkaan henkilöllisyyden todentamista varten. Toisena vaihtoehtona on varmistaa, että liiketoimesta saatu suoritus menee tilille, joka on jo aikaisemmin avattu tunnistettavan asiakkaan nimiin. Tällainen tarkistus voidaan tehdä esimerkiksi pyytämällä asiakkaalta hänen tiliote, jossa näkyy tilinumero ja tilin omistajan nimi. Yksi turvallinen vaihtoehto on myös tietoturvallisen tunnistamistekniikan käyttäminen, kuten verkkopankkitunnukset. (Finanssivalvonta 2010, 28.)

Rahanpesulain 3 luvun 6 § velvoittaa myös, että välitysliikkeen tulee aina pystyä tunnistamaan tosiasiallinen edunsaaja. Tosiasiallinen edunsaaja on luonnollinen henkilö,

jonka hyväksi mahdollinen kauppa ollaan tekemässä, huolimatta siitä kuka kaupan tekee. (Nevala ym. 2010, 156). Tunnistamiseen käytetään asiakirjoja, jotka asiakas itse on toimittanut välitysliikkeelle. Liiketoimi on lopetettava tilanteessa, jossa tosiasiallista edunsaajaa ei pystytä tunnistamaan esimerkiksi, jos asiakas jättää antamatta tarvittavia asiakirjoja. Asiakkaan ollessa yritys, on tunnistaminen tehtävä esimerkiksi osaksluetteloä käyttäen. Mikäli tulee tilanne, jossa kyseistä luetteloä ei selvitetä, on välitysliikkeen ryhdyttävä selvittämään yrityksen tietoja. (Kiinteistönvälitysalan keskusliitto 2015, 8.)

Rahanpesulain 3 luvun 3 §:n mukaan selonottovelvollisen eli välitysliikkeen tulee vakituksessa asiakassuhteessa säilyttää varmassa tallessa viiden vuoden ajan asiakassuhteen loppumisesta kaikki tiedot, jotka liittyvät heidän asiakkaidensa tunnistamiseen. Mikäli kyseessä on ollut satunnaisesti hoidettu liiketoimi, on tuntemistiedot säilytettävä samalla tavalla viiden vuoden ajan. Tiedot, jotka tulee olla arkistoituna kyseisen viiden vuoden ajan, ovat: asiakkaan tai asiakkaan mahdollisen edustajan nimi, henkilötunnus ja syntymäaika. Kun kyseessä on oikeushenkilö, on hänen tiedoista säilytettävä: nimi, rekisterinumero, rekisteröintipäivä, rekisteriviranomainen, hallituksen nimi, syntymäaika, kansallisuus ja toimiala. Lisäksi lain mukaan tulee säilyttää tiedot tosiasiallisista edunsaajista ja tiedot asiakirjoista, joita on käytetty asiakkaan tunnistamiseen.

4.3 Riskiperusteinen arviointi

Rahanpesulain 3 luvun 1 § mukaan välitysliikkeen on otettava asiakassuhteessa huomioon rahanpesuun liittyviä riskejä, jotka voivat liittyä asiakkaisiin itseensä, eri maihin, liiketoimiin tai palveluihin. Asiakkaiden tuntemistoimien laajuus perustuu riskiperusteisen arvioinnin mukaan. Kun kyseessä on asiakas, johon liittyy tavallista korkeampi riski, on tunnistamistoimet tehtävä tehokkaasti eli silloin kyseessä on tehostettu asiakkaan tunnistaminen. (Rahanpesuohje 2018, 6.) Mikäli kyseessä on asiakas, johon ei liity normaalia suurempaa tai normaalia pienempää rahanpesun riskiä, riittää pelkkä asiakkaan tunteminen. (Nevala ym. 2010, 153). Asiakkaaseen voi myös kohdistua

alhaiset rahanpesun riskit ja tässä tilanteessa riittää, että asiakas tunnistetaan yksinkertaisesti. (Rahanpesuohje 2018, 6.)

Tehostetussa asiakkaan tunnistamisessa toimenpiteet suoritetaan erittäin tarkasti ja asiakkaasta tulisi hankkia paljon tietoa jo ennen toimeksiannon aloittamista. Tällaisia tietoja ovat esimerkiksi, mistä rahat ovat peräisin ja minkälaisia liiketoimia asiakas on tehnyt. Tällaista asiakassuhdetta ei myöskään saa aloittaa ilman esimiehen hyväksyntää. Kyseessä voi olla normaalia riskialttiimpi asiakassuhde, jos asiakkaalla on suhteita toisiin valtioihin, hän on poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö tai jos henkilö on mahdollista ainoastaan tunnistaa etälaitetta käyttämällä. (Nevala ym. 2010, 158.)

Lain esityössä HE (25/2008) on selvitetty, että välitysliikkeen tulisi vaatia epäilyttävältä asiakkaalta selvitys, miksi liiketoimea tehdään ja mitkä ovat sen tarkoitukset. Mikäli tilanne vaatii, tulee välitysliikkeen pyytää kyseisestä asiakkaasta suosituskirje taholta, jota voidaan pitää luotettavana. Kirjeen voi pyytää esimerkiksi luottolaitokselta, rahoitusyhtiöltä tai vakuutusyhtiöltä. (HE 25/2008, 9.)

Liiketoimessa, jossa asiakkaaseen kohdistuu matala rahanpesun riski riittää, että asiakas tunnistetaan yksinkertaisia keinoja käyttäen. Yksinkertaisena keinona riittää, että kyseisen asiakas tunnistetaan ja hänen henkilöllisyytensä tarkistetaan. Tällainen tapaus voisi olla esimerkiksi, jos luonnollinen henkilö vuokraa välitysliikkeeltä asunnon. (Rahanpesuohje 2018, 11.)

4.4 Poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö

Välitysliikkeen on otettava selvää rahanpesulain 3 luvun 13 §:n mukaan onko asiakkaan perheessä tai esimerkiksi yhtiökumppanina poliittisesti vaikutusvaltaisia eli PEP-henkilöitä. Tähän kategoriaan katsotaan kuuluvaksi henkilöt, jotka työskentelevät parhaillaan tai ovat kuluneen vuoden aikana työskennelleet esimerkiksi: ministerinä, valtionpäämiehenä tai hallituksen päämiehenä, eduskunnan jäsenenä, johtajana poliittisessa puolueessa tai tuomioistuimien jäsenenä. Lisäksi myös keskuspankin johtaja,

suurlähettiläs, upseeri ja valtion yrityksessä toimiva johtajana toimivat kuuluvat myös poliittisesti vaikutusvaltaisiin henkilöihin. (Rahanpesuohje 2018, 12.)

Edellä mainituiksi perheenjäseniksi luokitellaan poliittisessa virassa toimivan henkilön kumppani, joka on verrattavissa aviopuolisoon. Listaan kuuluvat myös lapset ja heidän aviopuolisot sekä vanhemmat. (Finanssivalvonta 2010, 30.)

Asiakkaan on aina täytettävä myynti, osto ja vuokraus tilanteessa PEP-lomake, jotta mahdolliset poliittiset suhteet saadaan selville. Lomakkeen täyttäminen on erityisen tärkeää kiinteistönvälityksessä, koska mikäli asiakas tai hänen läheisensä on poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö, lisää se rahanpesun riskejä. Asiakkaan ollessa riskiryhmään kuuluva PEP on yrityksen johdolta saatava lupa, jotta asiakassuhteen voi tällaisen henkilön kanssa perustaa. Tällaisessa tilanteessa on myös tehtävä selvitystä, millä rahoilla myytävä kohde on ostettu tai puolestaan, millä rahoilla ostaja aikoo ostaa kohteen. Seuranta on erityisen tärkeää koko asiakassuhteen ajan ja se tulee tehdä tarkasti ja poikkeuksellisia toimia tulee pitää silmällä. (Rahanpesuohje 2018, 12.)

4.5 Asiakkaan tietojen hankkiminen ja selonottovelvollisuus

Rahanpesulain 3 luvun 4 §:n mukaan välitysliikkeen on otettava selvää esimerkiksi siitä, mitä asiakas tekee työkseen ja minkä takia hän on ostamassa tai myymässä asuntoaan. Välitysliikkeen täytyy kiinnittää huomiota liiketoimen kokoon ja siihen, että se ei poikkea siitä, mitä voisi olettaa selvitetty tiedot huomioon ottaen. Erityisissä tilanteissa on myös toimintaan liittyvien rahojen alkuperä pyrittävä selvittämään.

Asiakkaan tunteminen on erittäin tärkeää kiinteistönvälityksessä ja tästä syystä onkin tärkeää, että epäselvät asiat pyritään selvittämään. Mikäli liiketoimi alkaa tuntumaan epäilyttävältä tai on aihetta olettaa, että asiakas voisi olla sotkeutunut rahanpesuun, tulee välitysliikkeen tehdä selvitys. Kyseisessä selvityksessä tulee täytyä käydä ilmi mistä asiakkaan varat ovat peräisin ja miten ne on hankittu. Selvitettävänä ovat myös

mahdolliset yhteystiedot, mistä varojen alkuperän voi varmistaa. Välitysliikkeen ei tarvitse tehdä ilmoitusta epäilyttävästä liiketoimesta, jos selvityksen jälkeen liiketoimi tuntuu lailliselta. (Rahanpesuohje 2018, 16.)

4.6 Ilmoitusvelvollisuus ja salassapitovelvollisuus

Välitysliikkeen kuuluessa rahanpesulain 4 luvun 1 §:n asettamiin ilmoitusvelvollisiin, tulee heidän tehdä ilmoitus, mikäli havaitsevat jotain epäilyttävää liiketoimissaan. Epäilyttäviä liiketoimia ovat, jos asiakas alkaa käyttäytymään poikkeavalla tavalla tai liiketoimien arvo on epätavallinen. Kiinteistönvälitysliikkeen on epäilyttävissä tilanteissa pyrittävä selvittämään edellä mainitusti rahojen alkuperä. (Rahanpesuohje 2018, 16.)

Välitysliikkeen on tehtävä Rahanpesun selvityskeskukselle ilmoitus tilanteissa, jossa liiketoimi tuntuu tavallisesta poikkeavalta tai välitysliike on keskeyttänyt asiakassuhteen epäilysten takia ja tehnyt selvityksiä ilman tuloksia. Välitysliikkeen kieltäytyttyä kokonaan suorittamasta liiketoimea epäilyksen vuoksi ja suoritettujen liiketoimien jälkeen tullut epäilyttävä tieto asiakkaasta, ovat myös asioita, joista tulee tehdä rahanpesulain vaatima ilmoitus. Ilmoituksen jälkeen toimintamahdollisuuksia on tehdä liiketoimet asiakkaan kanssa loppuun, keskeyttää toimet siihen saakka, kunnes selvitykset on saatu valmiiksi tai kieltäytyä kokonaan tekemästä töitä asiakkaan kanssa. Liiketoimien keskeyttäminen ei välttämättä ole paras ratkaisu tällaisessa tilanteessa, koska tällöin asiakas saattaisi alkaa epäilemään, että jokin on pielessä. Rahanpesulain 5 §:n mukaan yhteistyöhön ei saa kuitenkaan ryhtyä, mikäli on syytä epäillä rahanpesun tai terrorismin rahoittamista. (Nevala ym. 2010, 159–161.)

Rahanpesun epäilyilmoitus on tehtävä sähköisesti selvityskeskukselle ja siihen on varattu oma sovelluksensa. Ilmoituksen on pidettävä sisällään asiakkaan tuntemistiedot, tieto siitä minkälainen liiketoimi on kyseessä, kuinka isoista rahoista kyseisessä liiketoimessa on kyse, mistä rahat ovat peräisin ja tietenkin mistä syystä kyseinen liiketoimi tuntuu epäilyttävältä. (Kiinteistölainsäädäntö 2018, 466.)

Rahanpesulaki määrittelee 4 luvun 4 §:ssä, että välitysliike ei saa paljastaa rahanpesuilmoituksen tekemistä kenellekään. Tietoa ei saa paljastaa edes henkilölle, kenestä ilmoitus on tehty. Kyseisiä tietoja saa käyttää vain tilanteessa, jossa on kyse rahanpesun estämisestä tai selvittämisestä. Mikäli ilmoitusvelvollinen rikkoo salassapitovelvollisuutta, seuraa siitä rangaistukseksi sakkoa. (Aluehallintovirasto 2015, 11.)

4.7 Ilmoitusvelvollisen riskiarvio

Rahanpesulain 2 luvun 3 §:ssä on määrätty, että välitysliikkeen tulee laatia riskiarvio toiminnastaan. Tätä välitysliikkeen tekemää riskiarviota kutsutaan ilmoitusvelvollisen riskiarvioksi. Arvion laajuus vaihtelee ja se riippuu, kuinka iso liike on kyseessä, kuinka laajaa ja minkä tyylistä toimintaa siellä harjoitetaan. Syy miksi jokaisen välitysliikkeen tulee laatia oma riskiarvionsa, on rahanpesuun liittyvien riskien tunnistaminen, arviointi ja ymmärtäminen. Riskiarvion laatimisessa on viisi eri vaihetta, joista ensimmäisenä on omaan toimintaan liittyvien uhkien ja haavoittuvuuksien tunnistaminen. Tässä kannattaa tehdä listaa omassa toiminnassa mahdollisesti havaituista haavoittuvuuksista ja uhkista. Lista voi myös nostaa esille tekijöitä, joita on tullut esille riskiarviossa. Välitystoiminnassa riskitekijänä voi olla esimerkiksi ulkomaalaiset asiakkaat. Haavoittuvuuksiksi voidaan katsoa henkilöstön vaihtuvuus, valvonta ja itsenäinen työskentely. (Rahanpesuohje 2018, 4.)

Toinen vaihe on hallintakeinojen suunnittelu ja toteutus, jossa ideana on kartoittaa ne keinot, joilla riskejä yritetään hallita ja minimoida. Hallintakeinoja mietittäessä on hyvä ottaa huomioon, asiakkaan tunteminen eli henkilöllisyyden todentaminen, selvityksessä esille tulleiden tietojen tallentaminen, asiakassuhteiden seuraaminen, välitysliikkeen sisällä ohjeiden antaminen ja toiminnan valvonta sekä riittävä koulutus henkilökunnalle. (Rahanpesuohje 2018, 4.)

Kolmantena vaiheena on jäännösriski arvioiminen, koska aina on olemassa jokin riski, vaikka kaikki hallintakeinot olisivat kunnossa. Arvioon on tärkeitä laittaa, miten laaja ja todennäköinen jäännösriski on. Neljäs kohta on riskiarvion hyväksyminen, joka tarkoittaa yrityksen johdon hyväksyntää arviolle. Viimeiseksi on muistettava, että arviota

tulee päivittää säännöllisesti noin vuoden välein. Päivitys voi tulla ajankohtaiseksi tietynlaisissa tilanteissa, esimerkiksi jos liiketoiminta kasvaa paljon. (Rahanpesuohje 2018, 5.)

Ilmoitusvelvollisen riskiarvion tavoitteena on tuoda ymmärrystä kaikille ilmoitusvelvollisille siitä, miksi kyseisessä liiketoiminnassa tulee noudattaa rahanpesun estämistoi- mia. Tällainen riskiarvion tekeminen auttaa henkilö miettimään ja suunnittelemaan omaan liiketoimintaansa liittyvät tavat menetellä ja valvonta tavat liittyen rahanpesuun. (Aluehallintovirasto 2017.)

Riskiarviot voidaan luokitella kolmeen eri ryhmään, nämä ovat kansallinen rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskiarvio, valvojakohtainen riskiarvio ja edellä mainittu ilmoitusvelvollinen riskiarvio. Kaikkia kolmea ryhmää yhdistää tavoite pienentää rahanpesun tapahtumista. Kansallisen rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskiarvossa tavoitteena on rahanpesulain 2 luvun 1 §:n mukaan pyrkiä arvioimaan ja yksilöimään eri toimialoilla tapahtuvia rahanpesun riskejä. Pyrkimyksenä on myös antaa tukea rahanpesun estämiseen ja auttaa yhdenmukaisten toimintatapojen laatimisessa rahanpesutilanteessa. Riskiarvion laatimisesta tulee myös antaa ohjeita tahoille, joiden velvollisuus on sellainen tehdä. (Aluehallintovirasto 2017.)

Valvojakohtaisessa riskiarviossa Rahanpesulain 2 luvun 2 § määrittelee, että asianajajayhdistyksen ja valvontaviranomaisen on tehtävä riskiarvio rahanpesun rahoittamisen riskeistä niille valvottaville, jotka kuuluvat heidän valvottaviensa joukkoon. Tätä arviota tehdessä on huomioitava riskiarvio, jonka on laatinut Komissio ja se käsittelee Euroopan unionin laajuista riskiarviota. Valvojakohtaisessa riskiarvossa on otettava huomioon myös kansallinen riskiarvio, jossa tulee huomioida kansalliset rahanpesuun liittyvät riskit ja sen omaan valvonnan piiriin kuuluvat ilmoitusvelvolliset ja esimerkiksi näiden asiakkaisiin liittyvät riskit rahanpesusta. (Aluehallintovirasto 2017.)

4.8 Henkilökunnan jatkuva koulutus

Rahanpesulain 9 luvun 1 § määrittelee, että välitysliikkeen tulee pitää huolta henkilökuntansa riittävästä koulutuksesta. Koulutuksella varmistetaan, että jokaisella on riittävä tieto noudattaa edellä mainittuja toimenpiteitä. Välitysliikkeen on päätettävä henkilö, joka valvoo, että toimenpiteet tulee varmasti suoritettua.

Henkilökuntaa on koulutettava säännöllisesti, koska kyseessä on työ, missä ollaan tekemisissä isojen rahojen kanssa. (Finanssivalvonta 2010, 17). Välitysliikkeen tulee huolehtia sellaisten työntekijöiden suojelemisesta, jotka ovat tehneet ilmoituksen epäilyttävästä liiketoimesta. Työntekijöiden tulee voida ilmoittaa sisäisen vihje- ja ilmiäntoimintajärjestelmän kautta tapauksista, joissa on rikottu lakia. Tällainen järjestelmä tulee jokaisella välitysliikkeellä olla käytössä. (Rahanpesuohje 2018, 17–18.)

4.9 Asiakassuhteen jatkuva seuranta

Välitysliikkeen on rahanpesulain 3 luvun 4 §:n mukaan järjestettävä riittävä asiakkaan seuranta, joka on riittävä ottaen huomioon asiakkaan toiminnan laatu, kesto ja pysyvyys. Tällä pyritään myös selvittämään, vastaako asiakkaan toiminta niitä tietoja, jotka välitysliikkeelle on annettu. Asiakassuhteen seurannassa on kiinnitettävä huomiota sellaisiin liiketoimiin, jotka poikkeavat tavanomaisesta. Tavanomaista poikkeavuutta voivat olla esimerkiksi poikkeavuus toimipaikassa tai liiketoiminnan suuruudessa.

Tällaisen seurannan tavoitteena on oppia tuntemaan paremmin omaa asiakaskuntaa ja niissä ilmeneviä riskejä. Tärkeimpänä tavoitteena tässä kuitenkin on, pyrkiä huomaamaan mahdollinen rahanpesu ja pyrkiä mahdollisimman hyvin ennakoimaan ja estämään sitä. (Finanssivalvonta 2010, 34.)

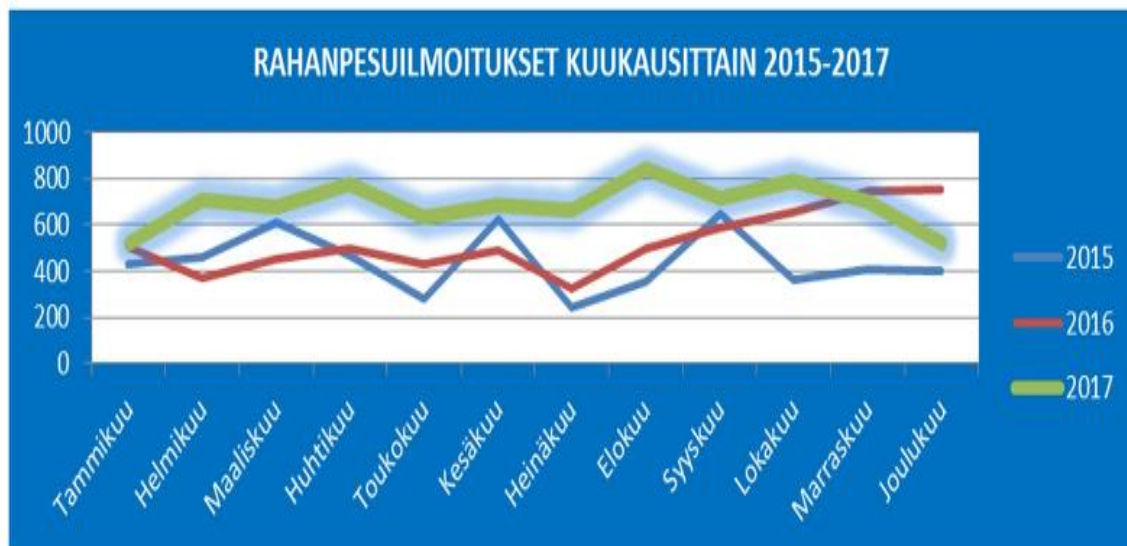
5 Valvonta ja seuraamukset laiminlyönnistä

5.1 Rahanpesua valvovat viranomaiset

Etelä-Suomen aluehallintovirasto valvoo kaikkien kiinteistönvälitysliikkeiden rahanpesulain noudattamista sekä siihen liittyvien sääntöjen noudattamista. Kyseinen virasto saa itse päättää millä keinoilla he valvovat, noudattavatko kaikkia annettuja säännöksiä. Heillä on oikeus saada nähtäväksi asiakirjoja, jotka liittyvät rahanpesun valvontaa, vaikka niissä olisi salassa pidettävää tietoa esimerkiksi asiakkaista. Aluehallintovirasto saattaa myös tehdä tarkastuksia ja tutkia tämän aikana kaikki mahdolliset dokumentit, mikäli kokee sen tarpeelliseksi. Välitysliikkeen täytyy tarvittaessa osoittaa, että he ovat tehneet kaikki tarvittavat ja laissa säädetyt toimenpiteet rahanpesun estämiseksi. Toimintaohjeen tulee olla riittävän selkeä ja siinä tulee käydä ilmi, miten eri tilanteissa rahanpesun valvomiseen liittyen tulee toimia. (Rahanpesuohje 2018, 3.)

Rahanpesun selvityskeskuksesta annetun lain (445/2017) 2 §:n mukaan kyseinen selvityskeskus sijaitsee Keskusrikospoliisissa ja sen tehtäviin kuulu erilaiset toimet rahanpesun estämiseksi. Tällaisia toimia ovat esimerkiksi selvittää rahanpesurikoksia, tehdä yhteistyötä eri tahojen kanssa tällaisten rikosten estämiseksi ja pitää tilastoja, kuinka paljon rahanpesuilmoituksia ja liiketoimien keskeytyksiä on tullut ilmi. Välitysliikkeen ollessa tilanteessa, jossa on syytä epäillä rahanpesua, tulee ilmoitus epäilyttävästä liiketoimesta tehdä Keskusrikospoliisin selvityskeskuselle. (Rahanpesuohje 2018, 4).

Rahanpesukeskuksen toiminnassa työskentelee selvittelyryhmä, joka kirjaa ja käy läpi saapuneet ilmoitukset, jotka käsittelevät epäilyttäviä liiketoimia. Kirjaukset ilmoituksista tulee tehdä rahanpesurekisteriin. Selvittelyryhmän tulee myös saattaa poliisitutkinta alkuun ja mikäli tilanne niin vaati, niin laittaa esitutkinta aluilleen. (Keskusrikospoliisi 2018.)



Kuvio 2. Rahanpesun selvittelykeskukselle tulleet ilmoitukset rahanpesusta vuosina 2015–2017.

Ilmoittajaluokka	2016	2017
Rahapelyhteisö	12 165	22 506
Yleistä maksujen välitystä tarjoava (sisältää valuutanvaihdon)	15 321	20 309
Pankki	3 258	5 178
Kotimainen viranomainen (muu kuin poliisi)	111	110
Vakuutusyhtiö	32	57
Tavarannmyynti käteisellä > 15 000 euroa *	91	54
Luotto- ja rahoituslaitos (muu kuin pankki)	88	38
Tilintarkastaja	15	16
Kiinteistönvälitysliike	11	10
Asianajaja	7	8
Kotimainen poliisiviranomainen	5	6
Sijoituspalveluyhtiö	3	5
Panttilainauslaitos	0	3
Kirjanpitotehtäviä hoitava	2	2
Muu tietolähde **	85	16
Yhteensä	31 194	48 318

Kuvio 3. Rahanpesuilmoituksen tehneet ilmoittajaluokat.

Rahanpesun selvittelykeskus ottaa vuosien aikana paljon rahanpesuilmoituksia vastaan. Vuonna 2017 vastaanotettuja ilmoituksia oli yhteensä 48 318 kappaletta. (Kuvi-

osta 2) selviää, kuinka paljon ilmoituksia on tullut vuosina 2015–2017 kuukautta kohden. Ilmoitukset rahanpesuepäilyistä ovat lisääntyneet kuvion mukaan vuonna 2017, verrattuna edellisiin vuosiin. (Kuviossa 3) avataan rahanpesuilmoituksen tehneitä ilmoittajaluokkia, kiinteistövälitysliikkeet ovat tehneet vuonna 2016 11 ja vuonna 2017 vain 10 ilmoitusta. (Keskusrikospoliisi 2017, 11–12.)

5.2 Hallinnolliset seuraamukset

Rikemaksu määrätään kiinteistövälitysliikkeelle, joka rikkoo rahanpesulain (444/2017) 8 luvun 1 §:n asettamia vaatimuksia. Tällaisia asioita ovat kaikki edellisessä kappaleessa mainitut asiakkaan tunnistamiseen, tietojen säilyttämiseen, tehostettuun seurantaan, ilmoitusvelvollisuuden laiminlyömiseen ja tietojen hankkimiseen liittyvät toimenpiteet. Rikemaksun suuruus vaihtelee sen mukaan, onko kyseessä oikeushenkilö vai luonnollinen henkilö. Rikemaksun suuruus oikeushenkilölle on 5000–100000 euroa, kun taas luonnolliselle henkilölle määrättävä maksu on 500–10000 euroa. (Rahanpesuohje 2018, 19.)

Toinen seuraus laiminlyönnistä on julkinen varoitus, joka määrätään rahanpesulain 8 luvun 2 § mukaan välitysliikkeelle, joka toimii annettujen rahanpesuohjeiden vastaisesti. Finanssivalvontalaki (878/2008) määrittelee 4 luvun 39 §:ssä, että varoitus voidaan antaa, jos kyse ei ole suuremmasta rikkomuksesta ja toimenpiteet eivät ole antaneet aiheutta vakavammille toimenpiteille.

Kolmas vaihtoehto on rahanpesulain 8 luvun 3 § määräämä seuraamusmaksu, joka määrätään samanlaisissa tilanteissa, kuin ylempänä mainittu rikemaksu. Laiminlyöntien ja velvoitteiden rikkomisten tulee olla paljon vakavampia ja tekojen tahallisia, jotta välitysliikkeelle voidaan langettaa tilanteissa seuraamusmaksu. Rikkomusten tulisi myös olla toistuvia ja järjestelmällisesti tehtyjä. Tällaisessa tilanteessa maksun suuruus saa olla suurimmillaan kaksi kertaa niin iso, kuin laiminlyönnellä aiheutetun hyö-

dyn suuruus, mikäli summan voi saada selville tai vaihtoehtoisesti miljoona euroa. Tällaista tilannetta arvioidaan kokonaisuutena ja maksu päätetään sen mukaan, kumpi on korkeampi. (Rahanpesuohje 2018, 19.)

Finanssivalvontalain (878/2008) 41 §:n mukaan seuraamusmaksun määrän tulee perustua tilanteen kokonaisarviointiin. Maksun suuruutta arvioidessa tulisi huomioida kuinka laaja, törkeä ja pitkäkestoinen teko on ollut. Huomioon tulee myös ottaa, minkälainen taloudellinen tilanne kyseisellä henkilöllä on ja kuinka ison hyödyn hän on mahdollisesti saavuttanut teollaan. Lisäksi on arvioitava, kuinka hyvin henkilö suostuu tekemään yhteistyötä Finanssivalvonnan kanssa ja onko hän mahdollisesti ollut aikaisemmin tekemisissä valvonnan kanssa samantapaisista menettelyistä. (Finanssivalvonta 2018.)

6 Pohdinta

Opinnäytetyöni tavoitteena oli selvittää, minkälaisia keinoja rahanpesun estämiseksi on asetettu kiinteistönvälitysalalla. Kiinteistönvälitys on liiketoimi, jossa liikkuu isoja rahasummia, joten tästä syystä rahanpesuun ja sen estämiseen on kiinnitettävä erityisen tarkasti huomiota. Yhteenvetona voidaan todeta, että estämistoimia on paljon ja jokaisen alalla työskentelevän on noudatettava niitä huolellisesti. Keskeisimmät velvoitteet, jotka ilmoitusvelvollisen on täytettävä, ovat henkilökunnan koulutus, asiakkaan tunnistaminen ja tunteminen, poliittisesti vaikutusvaltaisen henkilön tunnistaminen, riskiperusteinen arvio ja ilmoitusvelvollisen riskiarvion tekeminen.

Henkilökuntaa täytyy kouluttaa jatkuvasti, jotta jokainen välitysliikkeen työntekijä tietää menetelmät ja miten toimia epäilyttävissä tilanteissa, koulutuksen tulee tapahtua välitysliikkeen esimiehien johdosta. Asiakkaan tunnistaminen ja tunteminen ovat ehkä tärkeimmät asiat rahanpesun estämisessä, tämä tulee aina tehdä ennen asiakassuhteen aloittamista. Tässä vaiheessa saadaan luotettavalla tavalla selvyyttä siitä, kenen kanssa

ollaan tekemisissä. Tilanteessa, jossa asiakkaan henkilöllisyyttä ei pystytä luotettavalla tavalla selvittämään, ei asiakassuhdetta saisi perustaa. Mikäli henkilö itse tai joku hänen lähipiirissään on poliittisesti vaikutusvaltainen, on tunnistaminen tehtävä erityisen huolellisesti, eikä asiakassuhdetta saa perustaa ilman ylemmän johdon suostumusta. Tällaisessa tilanteessa on myös tärkeää, että asiakassuhdetta seurataan koko sen keston ajan. Riskiperusteinen arvio asiakkaasta tulisi tehdä jo ennen asiakassuhteen perustamista, jotta tiedetään, kuinka laajasti tunnistamistoimet tulee suorittaa. Tämä on vaihe, johon ilmoitusvelvollisen olisi hyvä paneutua ja kartoittaa huolella asiakkaan tausta. Mikäli taustatyö ja selvitykset asiakkaasta tehdään tässä vaiheessa jo hyvin, ei matkan varrella todennäköisemmin tule enää yllätyksiä vastaan, esimerkiksi liittyen asiakkaan asemaan. Välitysliikkeen on muistettava aina tehdä ilmoitus epäilyttävästä liiketoimesta, mikäli sillä on aihetta epäillä, että kyse voisi olla rahanpesusta.

Ilmoitusvelvollisen riskiarvio on tullut tehtäväksi jokaiselle välitysliikkeelle rahanpesulain uudistumisen myötä. Tämä arvio on erittäin tärkeä ja hyödyllinen rahanpesun ennakoinnin kannalta. Hyödyllisen siitä tekee se, että välitysliikkeen on käytävä huolellisesti läpi kaikki tekijät, jotka voisivat altistaa rahanpesun tapahtumiseen ja mitkä ovat ne keinot, joilla tätä pyritään estämään. Kaikki mahdollisuudet on hyvä käydä etukäteen läpi, jotta oikean tilanteen sattuessa on toimintakeinot valmiina. Riskiarviossa käydään läpi myös jäännösriskit, näiden läpikäynti on tarkoituksenmukaista, koska nämä riskit on hyvä tiedostaa, jotta niihin osaa paremmin kiinnittää huomiota.

Rahanpesun estämistoimia on käsitelty opinnäytetyössä kiinteistönvälitysalan näkökulmasta, mutta keinot ovat muillakin ilmoitusvelvollisilla toimialoilla samanlaisia. Jokaisen rahanpesuun altistuvan toimialan tulee noudattaa lakia rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä. Jokaiseen ilmoitusvelvollisen toimialan tulee tehdä rahanpesuilmoitus samaan paikkaan eli rahanpesun selvittelykeskukseen.

Kuten johdannossa on jo mainittu, rahanpesulaki uudistui vuonna 2017 ja tavoitteena siinä on, että harmaata taloutta pyritään torjumaan ja rahanpesuun liittyvää rikollisuutta. Keskeisenä uudistuksena on että, ilmoitusvelvollisen täytyy arvioida tarkasti omaan liiketoimintaansa liittyviä rahanpesun riskejä. Uudistuneen rahanpesulain

myötä rahanpesua valvova viranomainen eli Etelä-Suomen aluehallintovirasto voi määrätä velvollisuuksien laiminlyönneistä hallinnollisia seuraamuksia. Rahanpesulaki määrittelee, että ilmoitusvelvollisen keskeisimmät velvollisuudet ovat, tunnistaa ja tuntee asiakas ja epäilyttävässä tilanteessa tehdä ilmoitus rahanpesun selvittelykeskuskelle. (Sisäministeriö 2017.)

Uusi rahanpesulaki toi parannukset valvovien viranomaisten toimintamahdollisuuksiin ja tämän seurauksena heillä on valtuudet määrätä rangaistuksia laiminlyönneistä. (Aluehallintovirasto 2017). Rahanpesu estämiskeinojen laiminlyöntien seuraukset on näin ollen määrätty rangaistavaksi rahanpesulaissa. Tämä varmasti edesauttaa sitä, että ilmoitusvelvolliset noudattavat annettuja ohjeita paremmin, koska laiminlyönneistä voi aiheutua vakavia seurauksia. Yleisimmät ovat sakkorangaistukset, mutta pahimmassa tapauksessa voi seurauksena olla jopa väliaikainen toimintakielto. Uusi rahanpesulaki toi mahdollisuuden määrätä ilmoitusvelvolliselle rikemaksun, seuraamusmaksun tai julkisen varoituksen. Tästä syystä kaikkien välityslikkeessä työskentelevien on huolella suoritettava toimet, koska yhden ihmisen laiminlyönti voi johtaa ikävään seuraukseen. Valvovana viranomaisena toimii Etelä-Suomen aluehallintovirasto ja he voivat itse määrittää keinonsa, millä tavalla varmistuvat asiallisesta velvollisuuksien täytymisestä. (Aluehallintovirasto 2017.)

Opinnäytetyötä kirjoittaessani erikoiseksi asiaksi nousi esille se, että kiinteistönvälityslikkeet tekevät vain n. 10 rahanpesuilmoitusta vuosittain. Ilmoituksia tehdään kuitenkin kaiken kaikkiaan kaikilta aloilta yli 48 000 kappaletta. Voiko olla niin, että rahanpesuun ei kiinnitetä tarpeeksi huomiota välitystoiminnassa tai epäilyttävistä asiakkaista jätetään ilmoituksia tekemättä. Välityslikkeellä on kuitenkin rahanpesulain asettama selonotto ja ilmoitusvelvollisuus, joten tähän tulisi mielestäni kiinnittää erityistä huomiota, että kaikista epäilyttävistä liiketoimista varmasti toimitetaan ilmoitukset. Myös Aluehallintoviraston julkaisemassa rahanpesuohjeessa on tiukat säännöt nimenomaan kiinteistönvälitysalalle. Jokaisen välityslikkeen vastaavan hoitajan olisi syytä kiinnittää erityistä huomiota siihen, että välityslikkeessä kaikki varmasti noudattavat näitä ohjeita. Rahanpesuilmoitusten tulos näkyy myös selvästi siinä, että oikeustapauksia liittyen kiinteistönvälitykseen ja rahanpesuun ei löytynyt.

Rahanpesulain mukaan yhteistyötä asiakkaan kanssa ei saisi tehdä, mikäli on aihetta epäillä rahanpesua. Kuitenkin on katsottu, että ei ole paras mahdollinen tapa myöskään keskeyttää liiketoimea tällaisessa tilanteessa, koska tällöin asiakkaan epäilykset voisivat herätä. Asiakassuhteen lopettaminen voisi johtaa siihen, että rikollinen toiminta jäisi paljastumatta, kun taas asiakassuhteen jatkaminen tällaisessa tilanteessa tuntuu riskialttiilta. Näin ollen on ristiriitaista olisiko tällaisen tilanteen sattuessa paras tapa lopettaa asiakassuhde välittömästi vai mahdollisesti vielä jatkaa sitä epäilyksistä ja ilmoituksesta huolimatta.

Lähteiden löytäminen opinnäytetyöhön oli välillä haastavaa ja varsinkaan kirjallaisia ei löytynyt kovin paljoa. Hyvä kirjallisuus kuitenkin työtä tehdessä oli Ritva Sahavirran Rahanpesu rangaistavana tekona kirja, josta oli paljon apua rahanpesu kappaleita kirjoittaessa. Sahavirran kirjasta sai paljon tietoa rahanpesusta ja sen prosesseista. Rahanpesusta ja sen estämisestä löytyi paljon eri viranomaisten julkaisemia raportteja, joista sai paljon tietoa. Erityisen hyödyllinen oli Kiinteistönvälitys keskusliiton julkaisema ohjeistus rahanpesun estämisestä sekä Aluehallintoviraston julkaisema rahanpesuohje. Oikeustapauksia yritin käyttää niin, että ne selventäisivät, minkälainen rahanpesu täyttää törkeän ja minkälainen tuottamuksellisen tunnusmerkit. Loppuen lopuksi lähteitä kuitenkin löytyi tarpeeksi ja sain jokaisesta aiheesta riittävästi tietoa.

Suoritin työharjoitteluni kiinteistönvälitystoimistossa, joten idea tähän aiheeseen tuli sitä kautta. Rahanpesu on aiheena erittäin mielenkiintoinen ja sen yleisyyden vuoksi oli kiinnostavaa selvittää, mitä keinoja sen ehkäisemiseksi on olemassa. Välillä työtä tehdessä tuli vaiheita, että johonkin kohtaan oli vaikeaa löytää lähteitä, mutta aiheen ajankohtaisuuden vuoksi niitä aina kuitenkin löytyi. Kaiken kaikkiaan olen tyytyväinen opinnäytetyöni aiheeseen ja sitä oli erittäin opettavaista kirjoittaa. Koen oppivani paljon tätä työtä tehdessäni ja tietoja voi varmasti hyödyntää tulevaisuuden työelämässä. Aihe kiinnostaa itseäni kovasti ja siitä sai työtä tehdessä hyvän kokonaiskuvan. Rahanpesu on asia, joka tuskin tulee poistumaan koskaan yhteiskunnasta ja teknologian kehityksen myötä rahanpesua ja sen tekijöitä voi olla koko ajan vaikeampi saada selville.

Opinnäytetyön aihetta voisi vielä jatkaa tutkimalla, miten rahanpesun estämiskeinoja voisi tulevaisuudessa lisätä ja minkälaisia näiden keinojen tulisi olla. Aihetta voisi lähteä selvittämään tekemällä kyselytutkimusta ilmoitusvelvollisille ja valvoville viranomaisille. Ilmoitusvelvollisilta voisi selvittää, mikä olisi heidän kantansa keinoihin ja minkälaisia keinoja he pitäisivät tarkoituksenmukaisina rahanpesun estämisen kannalta. Viranomaisilta tulisi selvittää, mitkä keinot he ovat tähän mennessä kokeneet erityisen hyödyllisinä ja mitä keinoja voisi vielä lisätä parhaan mahdollisen tuloksen saavuttamiseksi.

7 Lähteet

- Aluehallintovirasto. 2018. Kiinteistönvälitys. <https://www.avi.fi/web/avi/kiinteistonvalitys>. Luettu 8.12.2018.
- Aluehallintovirasto. 2017. Tiedotteet 2017. <https://www.avi.fi/web/avi/-/uusi-rahampesulaki-voimaan-3-7-2017-valvontarekisteri-perusteilla-etela-suomi->. Luettu 12.11.2018.
- Aluehallintovirasto. 2017. Riskiarvio. <https://www.avi.fi/web/avi/riskiarvio>. Luettu 15.11.2018.
- Finanssivalvonta. 2010. Asiakkaan tunteminen - rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estäminen. <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Saantely/Maarayskokoelma/Uusi/Documents/2.4.std5.pdf>. Luettu 14.11.2018.
- Finanssivalvonta. 2018. Hallinnolliset seuraamukset ja muut valvontatoimenpiteet. http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Valvonta/Hallinnolliset_seuraamukset/Pages/Default.aspx. Luettu 14.11.2018.
- Frände, D., Matikkala, J., Tapani, J., Tolvanen, M., Wahlberg, M. & Viljanen, P. 2006. Keskeiset rikokset. Helsinki: Edita.
- HE 44/2002 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle rikosoikeuden yleisiä oppeja koskevan lainsäädännön uudistamiseksi.
- HE 25/2008 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä ja selvittämisestä sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi.
- HE 138/2011 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi rikoslain 32 luvun 11 ja 12 §:n muuttamisesta.
- Husa, J., Mutanen, A. & Pohjolainen, T. 2008. Kirjoitetaan juridiikkaa. Helsinki. Talentum.
- Jokimäki, A. 2001. Kiinteistönvälittäjän oikeudellinen vastuu ja velvollisuudet. Gummerus kirjapaino Oy. Saarijärvi.
- Kasso, M. 2001. Asunto- ja kiineistökauppa. Helsinki: Talentum Media Oy.
- Keskurikospoliisi. 2017. Rahanpesun selvittelykeskuksen vuosikertomus 2017. https://www.poliisi.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/intermin/embeds/polisenaxwwwstructure/69072_Rahanpesun_selvittelykeskuksen_vuosikertomus_2017.pdf?8ff66406fc8ed588. Luettu 20.11.2018.
- Keskusrikospoliisi. 2018. Rahanpesun selvittelykeskus.
- Keskusrikospoliisi 2016. Rahanpesurikokset oikeuskäytännössä.

https://www.poliisi.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/intermin/embeds/poliisiwwwstructure/54366_Rahanpesurikokset_oikeuskaytanossa.pdf?2f468587a9eed488. Luettu 15.11.2018.

Kiinteistönvälitysalan keskusliitto RY. 2018. Kiinteistönvälitysalan yleisohje rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämiseksi sekä pakotteiden noudattamiseksi. https://www.kvkl.fi/files/rahanpesuohje_12_2_2018.pdf. Luettu 21.9.2018.

Kiinteistönvälitysalan keskusliitto RY. 2015. Kiinteistönvälitysalan yleisohje rahanpesun ja terrorismin estämiseksi sekä pakotteiden noudattamiseksi. <https://www.kvkl.fi/files/rahanpesuohje-2015.pdf>. Luettu 21.9.2018.

Kiinteistönvälitysalan keskusliitto RY. 2017. Ohje hyvästä välitystavasta. https://www.kvkl.fi/templates/hvtohje_11102017_julkaistu.pdf. Luettu 5.10.2018.

KKO 2007:67.

Laki Finanssivalvonnasta 878/2008.

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 1074/2000.

Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä 1075/2000.

Laki rahanpesun selvittelykeskuksesta 445/2017.

Laki rahanpesun ja terrorismin estämisestä 444/2017.

Lakivaliokunnan mietintö 2/2012 vp.

Nevala, T., Palo, M., Siren, M. & Haulos, S. 2010. Kiinteistönvälittäjän käsikirja. Helsinki: Yliopistopaino.

Rikoslaki 39/1889.

Sahavirta, R. 2008. Rahanpesu rangaistavana tekona. Jyväskylä: Gummerus kirjapaino Oy.

Sisäministeriö. 2017. Rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämistä koskeva lain säädäntö voimaan. Luettu 25.11.2018.

Suomen laki. 2018. Kiinteistölainsäädäntö. Helsinki: Alma Talent.

