

Peruspalvelut, oikeusturva ja luvat

Huoneistotrendi Oy
Huvilakatu 16
00150 Helsinki

Asia: Huoneistotrendi Oy -nimistä yhtiötä (Y-tunnus 0996916-8) koskeva valvonta-asia

Päätös

Etelä-Suomen aluehallintovirasto määrää Huoneistotrendi Oy:n maksettavaksi 13 000 euron suuruisen seuraamusmaksun.

Seuraamusmaksu määrätään maksettavaksi valtiolle ja sen täytäntöönpanosta huolehtii Oikeusrekisterikeskus.

Kuuleminen

Etelä-Suomen aluehallintovirasto varasi 23.5.2025 päivätyllä kuulemiskirjeellä Huoneistotrendi Oy:lle (jäljempänä myös *ilmoitusvelvollinen, yritys*) tilaisuuden ennen asian ratkaisemista lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun.

Ilmoitusvelvollisen antama kirjallinen selvitys kirjattiin saapuneeksi aluehallintovirastoon 23.6.2025.

Päätöksen perustelut

1 Taustaa

Rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä annettua lakia (444/2017, jäljempänä *rahanpesulaki, ResL*) sovelletaan lain 1 luvun 2 §:n 1 momentin 18 kohdan mukaan kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annetussa laissa (1075/2000) tarkoitettuun kiinteistönvälitysliikkeeseen sekä vuokrahuoneiston välitysliikkeeseen. Rahanpesulain 7 luvun 1 §:n 4 kohdan mukaan aluehallintovirasto valvoo lain 1 luvun 2 §:n 1 momentin 13–14, 16–18 ja 20–26 kohdassa tarkoitettuja ilmoitusvelvollisia.

Etelä-Suomen aluehallintovirasto suoritti 13.3.2025 Huoneistotrendi Oy:hyn rahanpesulain noudattamista koskevan tarkastuksen. Tarkastus toteutettiin selvityspyynnöin sekä etäyhteyden välityksellä videoneuvotteluna. Tarkastuskertomus ESAVI/5940/2025 valmistui 2.5.2025, jota ennen yritykselle annettiin mahdollisuus kommentoida tarkastuskertomusluonnosta. Huoneistotrendi Oy:n kommentit tarkastuskertomusluonnokseen kirjattiin saapuneeksi 16.4.2025. Tarkastushavainnot ilmenevät tarkemmin tarkastuskertomuksesta.

Suorittamassaan tarkastuksessa aluehallintovirasto havaitsi rahanpesulain noudattamisessa useita puutteita. Aluehallintoviraston käsityksen mukaan ilmoitusvelvollinen on laiminlyönyt tai rikkonut:

1. ResL:n 2 luvun 3 §:ää ja ResL 3 luvun 1 §:ää siltä osin, kun ilmoitusvelvollisen riskiarvio ei täyttänyt rahanpesulain vähimmäisvaatimuksia;
2. ResL:n 3 luvun 2 §:ää siltä osin, kun ilmoitusvelvollinen ei ollut todentanut asiakkaan henkilöllisyyttä;
3. ResL:n 3 luvun 6 §:ää, kun ilmoitusvelvollinen ei ollut tunnistanut ja pitänyt yllä riittäviä tietoja asiakkaan tosiasiallisista edunsaajista;
4. ResL:n 3 luvun 13 §:ää, kun ilmoitusvelvollisella ei ollut olemassa asianmukaisia riskiperusteiseen arviointiin pohjautuvia menettelyjä asiakkaan tai tämän tosiasiallisten edunsaajien poliittisen vaikutusvallan toteamiseksi;
5. ResL 3 luvun 16 §:ää, kun ilmoitusvelvollisella ei ollut osana asiakkaan tuntemiseen liittyviä toimia tehokkaita toimintaperiaatteita, menettelytapoja ja sisäistä valvontaa sen varmistamiseksi, että ilmoitusvelvollinen noudattaa niitä velvoitteita, joita ilmoitusvelvolliselle seuraa pakotesäätelystä ja jäädyttämispäätöksistä; sekä
6. ResL 9 luvun 1 §:ää, kun ilmoitusvelvollinen ei ollut huolehtinut, että sen työntekijät saavat koulutuksen tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamisen varmistamiseksi, ja koska ilmoitusvelvollinen ei ollut laatinut omaan toimintaansa soveltuvia toimintaohjeita.

1.1 Sovellettavat säännökset

ResL:n 2 luvun 3 §:n 1 momentin mukaan ilmoitusvelvollisen on laadittava riskiarvio rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskien tunnistamiseksi ja arvioimiseksi. Riskiarvio on päivitettävä säännöllisesti. Pykälän 2 momentin mukaan 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.

ResL 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, tuotteisiin, palveluihin ja liiketoimiin sekä jakelukanaviin ja teknologioihin liittyvät rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskit (riskiperusteinen arviointi). Pykälän 4 momentin mukaan ilmoitusvelvollisen on voitava osoittaa valvontaviranomaiselle, että ilmoitusvelvollisen rahanpesulaissa säädetyt asiakkaan tuntemista ja jatkuvaa seurantaa koskevat menetelmät ovat riittävät rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskin kannalta.

1.2 Tarkastushavainnot

Tarkastuksella tehtyjen havaintojen perusteella ilmoitusvelvollisen laatima kirjallinen riskiarvio ei täyttänyt rahanpesulain vähimmäisvaatimuksia. Ilmoitusvelvollisen riskiarviossa ei ollut tunnistettu ja arvioitu yhtään yrityksen tarjoamiin palveluihin tai asiakkaisiin liittyvää riskiä. Esimerkiksi yrityksessä käytössä olevan asiakasvaratilin käyttöön liittyviä riskejä ei ollut tunnistettu ja arvioitu riskiarviossa. Riskiarviossa ei ollut myöskään kuvattu ilmoitusvelvollisen riskienhallintakeinoja. Jos ilmoitusvelvollinen ei tunnista ja arvioi asiakkaisiinsa ja palveluihinsa liittyvien riskien merkitystä, sen on mahdotonta arvioida riskienhallintakeinonsa riittävyyttä suhteessa tunnistettuihin riskeihin. Riskiarvion riittävän laajuuden ja kattavuuden määrittämisessä ilmoitusvelvollisen on huomioitava oman toimintansa luonne, koko ja sen laajuus. Ilmoitusvelvollisen riskiarviossa ei ollut yksilöity, minkä yrityksen riskiarviosta on kyse. Riskiarviosta ei käynyt myöskään ilmi, että yrityksen johto olisi hyväksynyt sen. Riskiarvio oli laadittu 31.12.2017, eikä sitä ollut päivitetty kertaakaan.

1.3 Ilmoitusvelvollisen vastine

Vastineessaan Huoneistotrendi Oy toteaa, että riskiarvio vastasi heidän näkemyksensä mukaan laatimisajankohdan mukaisia saatuja ohjeita riskiarvion laatimisesta. Lisäksi ilmoitusvelvollinen toteaa, että yrityksen asiakasprofiilissa ei ole tapahtunut muutoksia, joten riskiarvio on jäänyt edellä mainitusta syystä päivittämättä.

1.4 Johtopäätökset

Ilmoitusvelvollisella on ollut velvollisuus laatia rahanpesulain 2 luvun 3 §:n tarkoittama asianmukainen riskiarvio rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskien tunnistamiseksi ja arvioimiseksi. Ilmoitusvelvollisella on myös ollut velvollisuus luoda riittävät toimintaperiaatteet ja menettelytavat rahanpesun ja riskien vähentämiseksi ja tehokkaaksi hallitsemiseksi. Lisäksi ilmoitusvelvollisella on ollut rahanpesulain 3 luvun 1 §:ssä tarkoitettu velvollisuus suorittaa asiakassuhteiden riskiperusteista arviointia.

Aluehallintovirasto katsoo, ettei ilmoitusvelvollisen toimittamaa, riskiarvioksi nimettyä asiakirjaa voida tosiasiaassa pitää rahanpesulain tarkoittamana riskiarviona. Riskiarvioasiakirja on pituudeltaan vain noin kolmasosisivun, ja se koostuu kymmenestä virkkeestä, joilla kuvataan toimintaa ja asiakaskuntaa. Asiakirjassa ei ole tunnistettu taikka arvioitu ainuttakaan rahanpesun tai terrorismin rahoittamisen riskiä. Asiakirjassa ei myöskään kuvata lainkaan menettelytapoja rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskien vähentämiseksi ja hallitsemiseksi. Ilmoitusvelvollinen ei ole myöskään suorittanut lainkaan asiakassuhteiden riskiperusteista arviointia riskiarvioksi nimetyssä asiakirjassa taikka muillakaan tavoin. Tästä huolimatta asiakirjan lopussa todetaan jäännösriskin olevan olematon.

Aluehallintovirasto katsoo, ettei ymmärtämättömyys lain velvoitteista muodosta sellaista anteeksiantoperustetta, mikä tulisi ottaa asian arvioinnissa huomioon. Elinkeinonharjoittajan tulee tuntea sitä itseään koskeva lainsäädäntö. Lainsäädäntö on tältä osin myös varsin selkeä, ja lain sanamuotojen perusteella ilmoitusvelvollisen olisi tullut ymmärtää, ettei sen laatima asiakirja vastaa riskiarviolle asetettuja edellytyksiä. Ilmoitusvelvollinen ei ole vastineessaan täsmentänyt, mitä samaansa ohjeistusta se tarkoittaa. Valvontaviranomaisena toimiva aluehallintovirasto ei kuitenkaan ole ohjeistanut ilmoitusvelvollista riskiarvion osalta henkilökohtaisesti, koska yritys ei ole tätä nimenomaisesti pyytänyt tai muillakaan tavoin tuonut ilmi, että se vaatisi tarkennusta tämän osalta liittyen lain tulkintaan. Sen sijaan aluehallintovirasto on julkaissut verkkosivuillaan runsaasti ohjeistusta asiasta. Ohjeista sekä riskiarvion laatimista koskevan koulutusvideon julkaisusta on tiedotettu aluehallintoviraston uutiskirjeessä, joka on lähetetty aluehallintoviraston valvomille ilmoitusvelvollisille.

Aluehallintovirasto katsoo, että ilmoitusvelvollisen saatavilla on ollut runsaasti tietoa riskiarvion laatimista koskevasta velvoitteesta. Tässä yhteydessä ilmoitusvelvollisen olisi tullut havaita paitsi sen riskiarvion sisällöllinen riittämättömyys, myös sitä koskeva riskiarvion päivittämisvelvoite. Riskiarvion päivitystarve on ollut ilmeinen paitsi sen sisällöllisen riittämättömyyden vuoksi, myös siksi, että ilmoitusvelvollisen toimintaympäristössä, rahanpesulaissa ja asiakasprofiilissa on tapahtunut runsaasti muutoksia 31.12.2017 jälkeen. Jo pelkästään julkisuudessa olleiden tietojen perusteella viime vuosina keskeisesti välitysalaan ja välitysliikkeiden asiakkaisiin liittyvinä ilmiöinä voidaan mainita ainakin Venäjän hyökkäyssodan vaikutukset, korkojen nousu, hiljentynyt asuntokauppa ja sen myötä pitkittyneet asuntojen myyntiajat. Lisäksi rahanpesulakiin on tullut 31.3.2023 uusi pakotesäätelyä ja jäädyttämispäätösten noudattamista koskeva 3 luvun 16 §:n lisäys, joka ilmoitusvelvollisten on otettava huomioon myös asiakassuhteiden riskiperusteisen arvioinnin osalta.

Edellä kuvatuilla perusteilla aluehallintovirasto katsoo ilmoitusvelvollisen vakavasti laiminlyöneen noudattaa ResL:n 2 luvun 3 §:ää asianmukaisen riskiarvion laatimisesta sekä 3 luvun 1 §:n 2 momenttia asiakassuhteiden riskiperusteisesta arvioinnista.

2 Asiakkaan tunnistamista ja henkilöllisyyden todentamista koskevat puutteet

2.1 Sovellettavat säännökset

ResL:n 3 luvun 1 §:n 2 momentin mukaan ilmoitusvelvollinen ei saa perustaa asiakassuhdetta, jos se ei pysty toteuttamaan asiakkaan tuntemiseksi ResL:n 3 luvussa säädettyjä toimia. Pykälän 4 momentin mukaan ilmoitusvelvollisen on voitava osoittaa valvontaviranomaiselle, että ilmoitusvelvollisen asiakkaan tuntemista ja jatkuvaa seurantaa koskevat menetelmät ovat riittävät rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskin kannalta.

ResL 3 luvun 2 §:n 1 momentin mukaan ilmoitusvelvollisen on tunnistettava asiakkaansa ja todennettava tämän henkilöllisyys vakituista asiakassuhdetta perustettaessa. Pykälän 3 momentin mukaan silloin, kun joku toimii asiakkaan lukuun (edustaja) ilmoitusvelvollisen tulee tunnistaa ja todentaa myös edustajan henkilöllisyys sekä varmistaa edustajan oikeus toimia asiakkaan puolesta. Pykälän 4 momentin mukaan ilmoitusvelvollisen tulee tunnistaa asiakkaansa ja todentaa asiakkaan henkilöllisyys asiakassuhdetta perustettaessa taikka viimeistään ennen kuin asiakas saa määräysvaltaansa liiketoimeen sisältyvät varat tai muun omaisuuden tai ennen kuin liiketoimi on suoritettu loppuun.

2.2 Tarkastushavainnot

Tarkastuksella yrityksen edustaja arvioi, että vuonna 2024 Huoneistotrendi Oy:llä oli [REDACTED] toimeksiantoa, ja niihin liittyen yhteensä [REDACTED] asiakasta. Aluehallintovirasto tarkasti yhteensä 20 eri toteutuneen toimeksiannon tiedot, joihin sisältyi yhteensä 54 asiakasta. Näistä asiakkaista 44 oli luonnollisia henkilöitä, 7 oikeushenkilöitä ja 3 kuolinpesää.

Aluehallintoviraston tekemien tarkastushavaintojen perusteella yritys ei ollut todentanut viiden luonnollisen henkilöasiakkaansa henkilöllisyyttä. Neljä näistä henkilöistä liittyi samaan toimeksiantoon. Ilmoitusvelvollinen kertoi, että tässä tapauksissa on ollut kyse siitä, että asiakkaiden henkilöllisyys on katsottu henkilöllisyystodistuksesta, mutta kopioita asiakirjoista tai henkilöllisyystodistusten tunnistetietoja ei ollut tallennettu. Yhden toimeksiannon osalta kaupan suorittanut edunvalvoja oli tunnistettu ja hänen henkilöllisyytensä oli todennettu, mutta asiakkaan henkilöllisyyttä ei ollut todennettu.

Tarkastushavaintojen perusteella aluehallintovirasto katsoo, että Huoneistotrendi Oy:n asiakkaiden tuntemistoimet ovat olleet puutteellisia viiden luonnollisen henkilön henkilöllisyyden todentamisen osalta.

2.3 Ilmoitusvelvollisen vastine

Huoneistotrendi Oy ei ole lausunut vastineessaan mitään asiakkaan tunnistamista ja henkilöllisyyden todentamista koskevista puutteista.

2.4 Johtopäätökset

Huoneistotrendi Oy:llä on ollut rahanpesulain 3 luvun 2 §:n 1 momentin mukainen velvollisuus tunnistaa asiakkaansa ja todentaa tämän henkilöllisyys. Ilmoitusvelvollinen ei kuitenkaan ole todentanut kaikkien asiakkaiden henkilöllisyyttä, vaan yksittäisten asiakkaiden kohdalla on ollut puutteita.

Aluehallintovirasto katsoo ilmoitusvelvollisen laiminlyöneen rahanpesulain 3 luvun 2 §:n 1 momentissa tarkoitetun velvoitteen todentaa asiakkaan henkilöllisyys viiden luonnollisen henkilön osalta.

3 Tosiasiallisten edunsaajien tunnistamista koskevat puutteet

3.1 Sovellettavat säännökset

ResL:n 3 luvun 6 §:n 1 momentin mukaan ilmoitusvelvollisen on tunnistettava ja pidettävä yllä riittäviä, tarkkoja ja ajantasaisia tietoja asiakkaan tosiasiallisista edunsaajista ja tarvittaessa todennettava näiden henkilöllisyys. Sen lisäksi ilmoitusvelvollisen on asiakkaaseen liittyviin rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskeihin nähden asianmukaisella tavalla ja riittävässä laajuudessa selvitettävä, käyttääkö joku muu määräysvaltaa asiakkaassa. 2 momentin mukaan ilmoitusvelvollisen tulee pitää kirjaa tosiasiallista edunsaajaa koskevista tunnistamistoimenpiteistä.

ResL:n 3 luvun 3 §:n 2 momentin 6 kohdan mukaan asiakkaan tuntemista koskevista tiedoista on säilytettävä oikeushenkilön tosiasiallisten edunsaajien nimi, syntymäaika ja suomalainen henkilötunnus ja sen puuttuessa kansalaisuus sekä tarvittaessa tarkempi kuvaus omistus- ja määräysvalta-rakenteesta.

3.2 Tarkastushavainnot

Tarkastushavaintojen perusteella Huoneistotrendi Oy ei ollut tunnistanut kaikkien asiakkaidensa tosiasiallisia edunsaajia eikä myöskään hankkinut tosiasiallisten edunsaajien henkilötunnuksia. Puute koski viittä oikeushenkilöä: [REDACTED]

Lisäksi Huoneistotrendi Oy oli tunnistanut kahden oikeushenkilön [REDACTED]
[REDACTED] tosiasialliset edunsaajat, mutta ilmoitusvelvollinen ei ollut säilyttänyt kyseisten tosiasiallisten edunsaajien henkilötunnuksia.

3.3 Ilmoitusvelvollisen vastine

Huoneistotrendi Oy ei ole lausunut vastineessaan mitään tosiasiallisten edunsaajien tunnistamista koskevista puutteista.

3.4 Johtopäätökset

Huoneistotrendi Oy:llä on ollut rahanpesulain 3 luvun 6 §:n 1 momentin mukainen velvollisuus tunnistaa asiakkaan tosiasiallinen edunsaaja. Ilmoitusvelvollinen oli laiminlyönyt kaikkien seitsemän tarkastusotannassa olleen oikeushenkilöiden tosiasiallisten edunsaajien tunnistamisen. Ilmoitusvelvollinen ei ole tunnistanut ollenkaan viiden oikeushenkilön tosiasiallisia edunsaajia. Lisäksi ilmoitusvelvollinen ei ollut säilyttänyt kahden oikeushenkilön tosiasiallisten edunsaajien henkilötunnuksia.

Aluehallintovirasto katsoo, ettei tosiasiallisten edunsaajien tunnistamista koskevia puutteita voida pitää yksittäisinä puutteina, vaan kyse on ollut vakavammasta laiminlyönnistä ilmoitusvelvollisen toiminnassa. Ilmoitusvelvollisella ei ole ollut lain edellyttämiä omaan toimintaan soveltuvia toimintaohjeita asiakkaiden tuntemista koskevista menettelyistä. Aluehallintovirasto toteaa, ettei ilmoitusvelvollinen ole voinut osoittaa sen tosiasiallisten edunsaajien tunnistamista koskevien menetelmien riittävyttä rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskin kannalta.

Aluehallintovirasto katsoo ilmoitusvelvollisen laiminlyöneen noudattaa rahanpesulain 3 luvun 6 §:n 1 momentissa tarkoitettua velvoitetta tunnistaa ja pitää yllä riittäviä, tarkkoja ja ajantasaisia tietoja asiakkaan tosiasiallisesta edunsaajasta seitsemän oikeushenkilön osalta.

4 Asiakkaan poliittisen vaikutusvallan toteamista koskevat puutteet

4.1 Sovellettavat säännökset

ResL:n 3 luvun 13 §:n 1 momentin mukaan ilmoitusvelvollisella tulee olla asianmukaiset riskiperusteiseen arviointiin pohjautuvat menettelyt sen toteamiseksi, onko asiakas tai asiakkaan tosiasiallinen edunsaaja, tai onko hän ollut poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö (PEP), poliittisesti vaikutusvaltaisen henkilön perheenjäsen tai poliittisesti vaikutusvaltaisen henkilön yhtiökumppani.

Ilmoitusvelvollisen on noudatettava tehostettua tuntemisvelvollisuutta ja suoritettava ResL:n 3 luvun 13 §:n 3 momentissa mainitut toimenpiteet, mikäli asiakas tai asiakkaan tosiasiallinen edunsaaja on poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö, tällaisen henkilön perheenjäsen tai henkilö, jonka tiedetään olevan tällaisen henkilön yhtiökumppani.

4.2 Tarkastushavainnot

Tarkastushavaintojen perusteella Huoneistotrendi Oy ei ollut selvittänyt kaikkien asiakkaiden osalta sitä, ovatko asiakkaat tai näiden tosiasialliset edunsaajat poliittisesti vaikutusvaltaisia henkilöitä, tai tällaisten henkilöiden perheenjäseniä tai yhtiökumppaneita. Tietojen selvittämättä jättämisen ei voitu katsoa perustuvan asianmukaiseen riskiperusteiseen arviointiin. Tieto PEP-aseman selvittämisestä puuttui 18 luonnollisen henkilön ja viiden oikeushenkilön tosiallisten edunsaajien osalta.

4.3 Ilmoitusvelvollisen vastine

Huoneistotrendi Oy ei ole lausunut vastineessaan mitään asiakkaan poliittisen vaikutusvallan toteamista koskevista puutteista.

4.4 Johtopäätökset

Huoneistotrendi Oy:llä on ollut rahanpesulain 3 luvun 13 §:n mukainen velvollisuus luoda asianmukaiset riskiperusteiseen arviointiin pohjautuvat menettelytavat sen toteamiseksi, onko asiakas tai asiakkaan tosiasiallinen edunsaaja, tai onko hän ollut poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö, poliittisesti vaikutusvaltaisen henkilön perheenjäsen tai poliittisesti vaikutusvaltaisen henkilön yhtiökumppani.

Ilmoitusvelvollinen ei kuitenkaan ollut selvittänyt PEP-asemaa tarkastusotoksessa olleiden 18 luonnollisen henkilön ja viiden oikeushenkilön tosiasiallisten edunsaajien osalta. Asiakkaiden poliittisen vaikutusvallan selvittämisen tarpeellisuutta ei ollut myöskään arvioitu ilmoitusvelvollisen riskiarviossa. Asiakkaiden poliittisen vaikutusvallan selvittämättä jättäminen ei perustu ilmoitusvelvollisen suorittamaan riskiperusteiseen arviointiin. Aluehallintovirasto katsoo, ettei asiakkaiden poliittisen vaikutusvallan selvittämisen puutteita voida pitää yksittäisinä puutteina, vaan kyse on ollut vakavammasta laiminlyönnistä ilmoitusvelvollisen toiminnassa. Ilmoitusvelvollisella ei ole ollut lain edellyttämiä omaan toimintaan soveltuvia toimintaohjeita asiakkaiden tuntemista koskevista menettelyistä. Koska kaikkien asiakkaiden poliittista vaikutusvaltaa ei ollut selvitetty, ei ilmoitusvelvollinen ole voinut toiminnassaan tunnistaa mahdollisia tilanteita, joissa asiakkaaseen olisi tullut soveltaa tehostettua menettelyä asiakkaan tuntemiseksi.

Aluehallintovirasto katsoo ilmoitusvelvollisen laiminlyöneen rahanpesulain 3 luvun 13 §:ää asianmukaisista menettelyistä poliittisen vaikutusvallan toteutukseksi 18 luonnollisen henkilön ja viiden oikeushenkilön tosiasiallisten edunsaajien osalta.

5 Pakotesäätelyn ja jäädyttämispäätösten huomioiminen

5.1 Sovellettavat säännökset

ResL 3 luku 16 §:n mukaan ilmoitusvelvollisella tulee olla osana asiakkaan tuntemiseen liittyviä toimia tehokkaat toimintaperiaatteet, menettelytavat ja sisäinen valvonta sen varmistamiseksi, että ilmoitusvelvollinen noudattaa niitä velvoitteita, joita ilmoitusvelvolliselle seuraa pakotesäätelystä ja jäädyttämispäätöksistä.

5.2 Tarkastushavainnot

Aluehallintoviraston tekemien tarkastushavaintojen perusteella ilmoitusvelvollisella ei ole olemassa tehokkaita menettelytapoja pakotteiden ja jäädyttämispäätösten noudattamisen varmistamiseksi. Ilmoitusvelvollinen ei ole ulottanut pakoteseurantaa kaikkiin asiakkaisiin ja asiakkaiden tosiasiallisiin edunsaajiin, vaan seurantaa on tehty vain, jos siihen on ollut jokin erityinen syy. Ainakin EU- ja ETA-alueen ulkopuolisten asiakkaiden osalta on toimittu näin. Ilmoitusvelvollinen ei tarkastuksella ollut varma siitä, seuraako sen käyttämä palvelu jäädyttämispäätöksiä.

5.3 Ilmoitusvelvollisen vastine

Huoneistotrendi Oy ei ole lausunut vastineessaan mitään pakotesäätelyn ja jäädytyspäätösten huomioimista koskevista puutteista.

5.4 Johtopäätökset

Huoneistotrendi Oy:llä on ollut rahanpesulain 3 luvun 16 §:n mukainen velvollisuus luoda tehokkaat toimintaperiaatteet, menettelytavat ja sisäinen valvonta sen varmistamiseksi, että ilmoitusvelvollinen noudattaa niitä velvoitteita, joita ilmoitusvelvolliselle seuraa pakotesäätelystä ja jäädyttämispäätöksistä.

Ilmoitusvelvollinen ei ole ulottanut pakote- ja jäädytyslistaseurantaa kaikkiin asiakkaisiin ja asiakkaiden tosiasiallisiin edunsaajiin. Ilmoitusvelvollinen on suorittanut pakotemonitorointia ainoastaan EU- ja ETA-alueen ulkopuolisten asiakkaiden osalta tai jonkin muun erityisen syyn perusteella. Ilmoitusvelvollisen menettelyllinen puute on koskenut suurinta osaa ilmoitusvelvollisen asiakkaista. Näihin asiakkaisiin ei ole kohdistettu lainkaan pakote- ja jäädytyslistaseurantaa. Lisäksi ilmoitusvelvollinen ei ole pystynyt

ulottamaan pakotevalvontaa oikeushenkilöasiakkaiden tosiasiallisiin edunsaajiin, sillä sen tosiasiallisten edunsaajien tunnistamiseen liittyvät menetyt ovat olleet vakavasti puutteellisia.

Aluehallintovirasto toteaa, että pakote- ja jäädytyslistojen seurantaa ei voi tehdä riskiperusteisesti. Jäädytys- ja pakotelistojen seuranta tulee ulottaa kaikissa tilanteissa kaupanteon kaikkiin osapuoliin, eikä ainoastaan EU- ja ETA-alueen ulkopuolisiin asiakkaisiin. Pakote- ja jäädytyslistaseurannan puutteiden korjaaminen edellyttää myös tosiasiallisten edunsaajien selvittämisen puutteiden korjaamista. Jos ilmoitusvelvollinen ei selvitä asiakkaan tosiasiallisia edunsaajia, ei pakotemonitorointia voida tehdä tehokkaasti lain edellyttämällä tavalla.

Aluehallintovirasto katsoo ilmoitusvelvollisen laiminlyöneen rahanpesulain 3 luvun 16 §:n noudattamisen.

6 Työntekijöiden kouluttamista sekä sisäisiä toimintaohjeita koskevat puutteet

6.1 Sovellettavat säännökset

ResL 9 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan ilmoitusvelvollisen on huolehdittava, että sen työntekijät saavat koulutuksen rahanpesulain ja sen nojalla annettujen säännösten noudattamisen varmistamiseksi.

ResL:n 9 luvun 1 §:n 3 momentin mukaan ilmoitusvelvollisella tulee olla omaan toimintaansa soveltuvia toimintaohjeita asiakkaiden tuntemista koskevista menettelyistä sekä rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämiseen liittyvästä asiakasta koskevien tietojen hankkimisesta, jatkuvasta seurannasta ja selonottovelvollisuudesta sekä ilmoitusvelvollisuuden noudattamisesta.

6.2 Tarkastushavainnot

Tarkastushavaintojen perusteella Huoneistotrendi Oy ei ole järjestänyt työntekijöilleen rahanpesulakiin liittyvää koulusta.

Tarkastushavaintojen perusteella Huoneistotrendi Oy:llä ei ole olemassa omaan toimintaansa soveltuvia kirjallisia toimintaohjeita.

6.3 Ilmoitusvelvollisen vastine

Huoneistotrendi Oy kertoo vastineessaan, että varsinaisia erityisiä koulutustilaisuuksia ei ole järjestetty, mutta yrityksessä on noudatettu niin sanottua jatkuvan koulutuksen periaatetta. Lainsäädännössä ja alalla tapahtuvista muutoksista on kerrottu toimistossa paikan päällä oleville

henkilökunnan jäsenille henkilökohtaisesti. Niille, jotka eivät ole olleet paikalla, on asiat kerrottu puhelimitse. Alaan liittyvät lainsäädäntömuutokset ja aluehallintovirastolta saadut ”paimenkirjeet” on myös lähetetty henkilökunnalle sähköpostitse. Ilmoitusvelvollinen katsoo, että se, ettei henkilökuntaa ole millään tavalla koulutettu, on väärinkäsitys.

6.4 Johtopäätökset

Huoneistotrendi Oy:llä on ollut rahanpesulain 9 luvun 1 §:n 1 momentin mukainen velvollisuus huolehtia siitä, että sen työntekijät saavat koulutuksen rahanpesulain ja sen nojalla annettujen säännösten noudattamisen varmistamiseksi.

Aluehallintovirasto toteaa, että rahanpesulaki jättää harkintavaltaa ilmoitusvelvolliselle itselleen työntekijöiden koulutuksen toteuttamistavassa. Koulutuksen sisällön on kuitenkin oltava sen laatuista ja laajuista, että työntekijät pystyvät noudattamaan työssään rahanpesulain velvoitteita. Aluehallintovirasto toteaa, että pelkästään työpaikalla käytävän yleisen välitysalan muutoksiin liittyvän keskustelun tai uutiskirjeiden välittämisen, ei voida katsoa riittävän rahanpesulain mukaisen työntekijöiden koulutusvelvoitteen täyttämiseen.

Huoneistotrendi Oy:llä on ollut rahanpesulain 9 luvun 1 §:n 3 momentin mukainen velvollisuus olla toimintaansa soveltuvia toimintaohjeita rahanpesulain keskeisten velvoitteiden noudattamisesta. Ilmoitusvelvollinen ei ole ollut omaan toimintaansa soveltuvia kirjallisia toimintaohjeita.

Aluehallintovirasto katsoo ilmoitusvelvollisen laiminlyöneen noudattaa rahanpesulain 9 luvun 1 §:n 1 momentissa tarkoitettua työntekijöiden koulutusvelvollisuutta sekä 3 momentissa tarkoitettua velvoitetta omaan toimintaan soveltuvista toimintaohjeista.

7 Seuraamusmaksun määrääminen

Edellä esitetyin perustein aluehallintovirasto toteaa ilmoitusvelvollisen tahallaan tai huolimattomuudesta vakavasti ja järjestelmällisesti laiminlyöneen tai rikkoneen rahanpesulain velvoitteita.

Aluehallintovirasto määrää ResL:n 8 luvun 3 §:n 1 momentin 1, 1a, 2, 5, 9, 9 c ja 12 kohdan nojalla Huoneistotrendi Oy:lle seuraamusmaksun sen johdosta, että ilmoitusvelvollinen on tahallaan tai huolimattomuudesta vakavasti ja järjestelmällisesti laiminlyönyt noudattaa seuraavia säännöksiä:

1. ResL:n 2 luvun 3 §:ää siltä osin, kun ilmoitusvelvollisen riskiarvio ei täyttänyt rahanpesulain vaatimuksia sekä 3 luvun 1 §:n 2 momenttia riskiperusteisesta arvioinnista;

2. ResL:n 3 luvun 2 §:ää siltä osin, kun ilmoitusvelvollinen ei ollut todentanut asiakkaan henkilöllisyyttä;
3. ResL:n 3 luvun 6 §:ää, kun ilmoitusvelvollinen ei ollut tunnistanut ja pitänyt yllä riittäviä tietoja asiakkaan tosiasiallisista edunsaajista;
4. ResL:n 3 luvun 13 §:ää, kun ilmoitusvelvollisella ei ollut olemassa asianmukaisia riskiperusteiseen arviointiin pohjautuvia menettelyjä asiakkaan tai tämän tosiasiallisten edunsaajien poliittisen vaikutusvallan toteamiseksi;
5. ResL 3 luvun 16 §:ää, kun ilmoitusvelvollisella ei ollut osana asiakkaan tuntemiseen liittyviä toimia tehokkaita toimintaperiaatteita, menettelytapoja ja sisäistä valvontaa sen varmistamiseksi, että ilmoitusvelvollinen noudattaa niitä velvoitteita, joita ilmoitusvelvolliselle seuraa pakotesäätelystä ja jäädyttämispäätöksistä; sekä
6. ResL 9 luvun 1 §:ää, kun ilmoitusvelvollinen ei ollut huolehtinut, että sen työntekijät saavat koulutuksen tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamisen varmistamiseksi, ja koska ilmoitusvelvollinen ei ollut omaan toimintaansa soveltuvia toimintaohjeita.

Havaituista laiminlyönneistä aluehallintovirasto arvioi erityisen moitittavaksi riskiarvion laatimista ja asiakassuhteiden riskiperusteista arviointia koskevat puutteet. Ilmoitusvelvollinen ei ollut tunnistanut ja arvioinut ainuttaan sen omaan toimintaan tai asiakkaisiin liittyvää riskiä, minkä voidaan arvioida heikentävän sen kykyä tunnistaa ja havaita rahanpesuun ja terrorismin rahoittamiseen viittaavia toimia. Käytännössä täysin laiminlyödyn riskiarvion vuoksi ilmoitusvelvollinen ei myöskään ole voinut hyödyntää sitä riskienhallinnan tai asiakkaan tuntemisen prosesseissa, eivätkä sen asiakkaiden tuntemista koskevat menettelytavat ole perustuneet rahanpesulain edellyttämään riskien arviointiin. Ilmoitusvelvollisen toiminnassa havaittiin myös muita vakavia puutteita, kuten käytännössä täysin puuttuvat menettelytavat tosiasiallisten edunsaajien tunnistamiseksi. Tosiasiallisten edunsaajien tunnistaminen on yksi keskeisimmistä rahanpesulain velvoitteista, sillä sen avulla ilmoitusvelvollinen varmistuu siitä, kenen toimeksiannosta ja kenen hyväksi liiketoimi tosiasiasa suoritetaan.

Edellä mainittujen velvoitteiden keskeisyyden vuoksi aluehallintovirasto arvioi laiminlyönnit vakaviksi. Lisäksi aluehallintovirasto pitää laiminlyönnejä järjestelmällisinä, sillä velvoitteet on jätetty noudattamatta usean vuoden ajan. Näistä syistä aluehallintovirasto pitää seuraamusmaksun määräämistä perusteltuna.

Rahanpesulain 8 luvun 5 §:n 2 momentin mukaan muulle kuin luotto- tai rahoituslaitokselle määrättävän seuraamusmaksun suuruus saa olla enintään joko kaksi kertaa niin suuri kuin teolla tai laiminlyönnillä saavutettu hyöty, jos se on määritettävissä, tai miljoona euroa, sen mukaan kumpi on

korkeampi. Tässä tapauksessa laiminlyönneillä saavutettu hyöty ei ole arvioitavissa, jolloin seuraamusmaksun enimmäismäärä on miljoonaa euroa.

Aluehallintovirasto on seuraamusmaksun määrää koskevassa kokonaisarviossa ottanut huomioon menettelyn laadun, laajuuden ja kestoajan. Esimerkiksi riskiarvion laatimista koskevan velvoitteen vakava laiminlyönti on jatkunut koko säännöksen voimassaolon ajan, aina 31.12.2017 alkaen ja jatkunut vähintään tarkastushetkeen.

Aluehallintovirasto pitää seuraamusmaksun mitoittamisen lähtökohtana ilmoitusvelvollisen vakavimpia laiminlyöntejä, eli asianmukaisen riskiarvion laiminlyöntiä. Ilmoitusvelvollisen muut seuraamusmaksun alaiset rahanpesulain laiminlyönnit on otettu huomioon seuraamusmaksun määrää korottavina tekijöinä huomioiden kuitenkin laiminlyöntien osittainen keskinäinen yhteys. Oikeudenmukaista seuraamusmaksua mitattaessa aluehallintovirasto on huomionnut kokonaisarviointissa Huoneistotrendi Oy:n taloudellisen aseman. Huoneistotrendi Oy:n liikevaihto vuonna 2024 oli tilinpäätöstietojen mukaan 488 818 euroa ja tilikauden tulos oli 25 066 euroa tappiollinen.

Suorittamansa kokonaisarviointin perusteella aluehallintovirasto määrää Huoneistotrendi Oy:lle kolmentoista tuhannen (13 000) euron suuruisen seuraamusmaksun päätöksessä todetuista rahanpesulain velvoitteiden laiminlyönneistä.

Seuraamusmaksu määrätään maksettavaksi valtiolle. Seuraamusmaksun täytäntöönpanosta huolehtii Oikeusrekisterikeskus.

ResL:n 8 luvun 8 §:n mukaisesti seuraamusmaksupäätös julkistetaan aluehallintoviraston verkkosivuilla.

Sovellettavat säännökset

Laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä (444/2017) 2 luku 3 §, 3 luku 1, 2, 3, 6, 13 ja 16 §, 8 luku 3 ja 5 sekä 9 luku 1 §.

Hallintolaki (434/2003) 34 §.

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen siten kuin laissa oikeudenkäynnistä hallintoasioissa (808/2019) säädetään. Muutoksenhakuohje on liitteenä.



Päätöstä seuraamusmaksun määräämisestä on muutoksenhausta huolimatta noudatettava, jollei valitusviranomainen toisin määrää.

Lisätietoja

Ylitarkastaja Timo Kokkonen, p. 0295 016 179, timo.kokkonen@avi.fi

Liitteet

Valitusosoitus (Liite 1)

Maksuosoitus (Liite 2)

Jakelu

Huoneistotrendi Oy (saantitodistuksin)

Elinkeinovalvontayksikön päällikkö

Ilkka Heikkilä

Ylitarkastaja

Timo Kokkonen

Tämä asiakirja ESAVI/17098/2025 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument
ESAVI/17098/2025 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Kokkonen Timo 18.11.2025 08:19

Ratkaisija Heikkilä Ilkka 18.11.2025 08:45