

Peruspalvelut, oikeusturva ja luvat

NSY Kiinteistönvälitys Oy LKV  
Torikatu 64  
90120 OULU

## Asia: NSY Kiinteistönvälitys Oy LKV-nimistä yhtiötä (y-tunnus 1939122-4) koskeva valvonta-asia

### Päätös

Etelä-Suomen aluehallintovirasto määrää NSY Kiinteistönvälitys Oy LKV:n maksettavaksi kahdentoista tuhannen (12 000) euron suuruisen seuraamusmaksun.

Seuraamusmaksu määrätään maksettavaksi valtiolle ja sen täytäntöönpanosta huolehtii Oikeusrekisterikeskus.

### Kuuleminen

Etelä-Suomen aluehallintovirasto varasi 18.10.2023 päivätyllä kuulemiskirjeellä NSY Kiinteistönvälitys Oy LKV (jäljempänä *ilmoitusvelvollinen, yritys*) tilaisuuden ennen asian ratkaisemista lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun.

Ilmoitusvelvollisen antama 15.11.2023 päivätty kirjallinen selvitys kirjattiin saapuneeksi aluehallintovirastoon 24.11.2023.

### 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 tarkoitettuun kiinteistönvälitysliikkeeseen sekä vuokrahuoneiston välitysliikkeeseen.

NSY Kiinteistönvälitys Oy LKV on rahanpesulain tarkoittama kiinteistönvälitysliike.

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.

Toimivaltaisena valvontaviranomaisena Etelä-Suomen aluehallintovirasto suoritti NSY Kiinteistönvälitys Oy LKV:n toimipaikassa Oulussa rahanpesulain noudattamista koskevan tarkastuksen 28.9.2022. Tarkastus toteutettiin selvityspyynnöin sekä toimipisteessä tapahtuneella tarkastuksella.

Tarkastuskertomus ESAVI/30545/2022 valmistui 2.12.2022, jota ennen yritykselle annettiin mahdollisuus kommentoida tarkastuskertomusluonnosta. Tarkastushavainnot ilmenevät tarkemmin tarkastuskertomuksesta.

Suorittamassaan tarkastuksessa aluehallintovirasto havaitsi rahanpesulain noudattamisessa useita puutteita, joiden vuoksi hallinnollisen seuraamuksen määräämistä harkitaan. Aluehallintoviraston käsityksen mukaan ilmoitusvelvollinen on laiminlyönyt tai rikkonut:

1. ResL:n 2 luvun 3 §:ää, kun ilmoitusvelvollinen ei ollut laatinut riskiarviota ja ResL 3 luvun 1 §:ää, kun se ei ollut yksilöinyt ja arvioinut asiakassuhteeseen liittyviä riskejä;
2. ResL:n 3 luvun 2 §:ää, kun ilmoitusvelvollinen ei ollut todentanut henkilöasiakkaiden taikka edustajien henkilöllisyyksiä;
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 lähipiirin poliittisen vaikutusvallan toteutukseksi;
5. ResL:n 9 luvun 1 §:ää, kun ilmoitusvelvollinen ei ollut huolehtinut työntekijöiden koulutusvelvoitteen täyttämisestä taikka laatinut omaan toimintaansa soveltuvia toimintaohjeita.

## 2 Riskiarviota koskevat puutteet

### 2.1 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.

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 säädettyt asiakkaan tuntemista ja jatkuvaa seuranta koskevat menetelmät ovat riittävät rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskin kannalta.

## 2.2 Tarkastushavainnot

Tarkastuksen yhteydessä selvisi, ettei NSY Kiinteistöväilytys Oy LKV ollut laatinut rahanpesulain tarkoittamaa riskiarviota eikä arvioinut asiakassuhteisiin liittyviä riskejä.

Jo ilmoitusvelvollisen aluehallintovirastolle 31.8.2022 toimittamasta selvityksestä ilmeni, ettei ilmoitusvelvollinen ollut tehnyt rahanpesulain tarkoittamaa kirjallista riskiarviota omaan toimintaansa liittyvistä rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskeistä. Selvityksessä ilmoitusvelvollinen kertoi, ettei se tiennyt, että sen olisi tullut tehdä riskiarvio.

Aluehallintoviraston 12.8.2022 lähettämän selvityspyynnön jälkeen ilmoitusvelvollinen oli tulostanut aluehallintoviraston riskiarvio-ohjeen, mutta ohjeeseen ei ollut lainkaan tutustuttu eikä riskiarviota ollut laadittu tarkastushetkellä 28.9.2022.

Riskiarvion puuttumisen vuoksi sekä tarkastustilaisuudessa käydyn keskustelun perusteella on ilmeistä, ettei ilmoitusvelvollinen ollut ymmärtänyt tai arvioinut omaan toimintaansa liittyviä rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskejä.

## 2.3 Ilmoitusvelvollisen vastine

Vastineessaan NSY Kiinteistöväilytys Oy LKV kertoi laatineensa yritykselle rahanpesulain tarkoittaman kirjallisen riskiarvion tarkastuksen päättymisen jälkeen. Ilmoitusvelvollinen pyytää, ettei yrityksellä määrätä hallinnollista seuraamusta, koska rahanpesulain vaateet eivät olleet aiemmin vielä selvillä tarkastushetkellä.

## 2.4 Johtopäätökset

Ilmoitusvelvollisella on ollut velvollisuus laatia rahanpesulain 2 luvun 3 §:n tarkoittama asianmukainen riskiarvio rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskien tunnistamiseksi ja arvioimiseksi. Ilmoitusvelvollinen ei kuitenkaan ollut riskiarviota laatinut. Lisäksi ilmoitusvelvollisella on ollut rahanpesulain 3 luvun 1 §:ssä tarkoitettu velvollisuus suorittaa asiakassuhteiden riskiperusteista arviointia.

Ilmoitusvelvollisen on tunnettava sitä koskeva lainsäätö. Rahanpesulain velvoitteiden tuntemattomuus ei muodosta anteeksiantoperustetta. Kiinteistönvälitysala on ollut jo pitkään rahanpesulain soveltamisalan piirissä, ja myös ilmoitusvelvollinen itse on toiminut alalla pitkään. Siten sitä koskevan lainsäädännön ei pitäisi tulla ilmoitusvelvolliselle yllätyksenä. Ilmoitusvelvollisen asianmukaisen riskiarvion on tullut olla valmiina 31.12.2017 lukien, eikä riskiarvion laatimisella vasta tarkastuksen jälkeisenä ajankohtana ole merkitystä hallinnollista seuraamusta määrättäessä.

Aluehallintovirasto katsoo ilmoitusvelvollisen laiminlyöneen noudattaa ResL 2 luvun 3 §:n 1 ja 2 momenttia riskiarvion laatimisesta sekä 3 luvun 1 §:n 2 momenttia riskiperusteisesta arvioinnista.

### 3 Asiakkaan tunnistamista ja henkilöllisyyden todentamista koskevat puutteet

#### 3.1 Sovellettavat säännökset

ResL:n 3 luvun 1 §:n 1 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.

#### 3.2 Tarkastushavainnot

Aluehallintoviraston suorittamassa tarkastuksessa ilmeni, että NSY Kiinteistönvälitys Oy LKV ei ollut todentanut henkilöasiakkaidensa tai asiakkaiden edustajien henkilöllisyyksiä.

Yrityksen vastuhenkilö (yrittäjä) piti henkilöllisyyden todentamista tarpeettomana, sillä hän kertoi näkevänsä, että henkilö on se, joka sanoo olevansa. Lisäksi monien asiakkaiden kerrottiin olevan tuttuja jo

entuudestaan. Kiinteistökaupan osalta ilmoitusvelvollinen kertoi näkevänsä lainhuutotodistuksesta, että henkilö on se, kuka väittääkin olevansa. Yrityksen tarkastuksella kertoman mukaan se, että asiakasta pyydetäisiin todistamaan henkilöllisyytensä, antaisi välittäjästä huonon kuvan. Lisäksi ilmoitusvelvollinen vetosi siihen, että pankki joka tapauksessa todentaa liiketoimen osapuolten henkilöllisyyden.

Yrityksen työntekijän mukaan toimeksiantosopimusta tehtäessä asiakkaan henkilöllisyys saatetaan joskus todentaa henkilöllisyystodistuksesta, mutta tuolloinkaan tietoja asiakirjasta ei tallenneta.

Tarkastustilaisuudessa pyydettiin nähtäväksi ilmoitusvelvollisen keräämät ja säilyttämät tiettyjä toimeksiantoja koskevat asiakkaiden tuntemis- ja henkilöllisyyden todentamistiedot seitsemästä satunnaisesti valitusta toimeksiannosta.

Tarkastuksella esitetyn asiakirjadokumentaatian perusteella ilmoitusvelvollinen ei ollut todentanut yhdenkään henkilöasiakkaan henkilöllisyyttä (toimeksiannot 1557, 1560, 1569, 1588, 182, 183 ja 196, yhteensä 12 luonnollista henkilöä). Myöskään silloin, kun asiakkaan puolesta oli toiminut edustaja, edustajan henkilöllisyyksiä ei ollut todennettu (toimeksiannot 1557, 1560 ja 182, yhteensä 7 edustajana toiminutta luonnollista henkilöä). Valvontahavaintojen perusteella sekä henkilöasiakkaiden että edustajien henkilöllisyyden todentaminen on laiminlyöty täysin.

Sen sijaan tarkastuksen otantaan liittyvät yritysasiakkaat oli pääosin tunnistettu ja näiden henkilöllisyys todennettu kaupparekisteriotteen avulla. Kuudesta oikeushenkilöasiakkaasta vain yksi (toimeksianto 182) osakeyhtiö oli jätetty todentamatta. Yritysasiakkaiden edustajien henkilöllisyyttä ei kuitenkaan ollut todennettu.

### 3.3 Ilmoitusvelvollisen vastine

Vastineessaan NSY Kiinteistövälitys Oy LKV kertoo, ettei se ollut ajatellut, etteivät sen noudattamat menettelyt asiakkaan henkilöllisyyden todentamiseksi olleet riittäviä toimia. Vastineen mukaan ilmoitusvelvollinen on nykyisin muuttanut toimintatapojaan siten, että henkilöasiakkaiden henkilöllisyys todennetaan henkilöllisyysasiakirjasta ja siitä otetaan kopio arkistoon. Vastineen mukaan yritysasiakkaiden edustajien henkilöllisyys tullaan myös todentamaan.

### 3.4 Johtopäätökset

NSY Kiinteistöväilytys Oy LKV:llä on ollut rahanpesulain 3 luvun 2 §:n 1 momentin mukainen velvollisuus tunnistaa asiakkaansa ja todentaa tämän henkilöllisyys. Silloin, kun liiketoimet ovat tapahtuneet edustajaa käyttäen, ilmoitusvelvollisella on ollut rahanpesulain 3 luvun 2 §:n 3 momentin mukainen velvollisuus tunnistaa edustaja ja todentaa myös edustajan henkilöllisyys. Ilmoitusvelvollinen ei kuitenkaan ole todentanut asiakkaan tai tämän edustajan henkilöllisyyttä. Puute on koskenut kategorisesti kaikkia ilmoitusvelvollisen henkilöasiakkaita sekä asiakkaiden edustajia, sillä ilmoitusvelvollisella ei ole ollut menettelytapoja luonnollisten henkilöiden henkilöllisyyksien todentamisesta.

Ilmoitusvelvollinen on vastineessaan kertonut korjanneensa menettelynsä asiakkaan henkilöllisyyden todentamiseksi. Sen sijaan vastineen perusteella on epäselvää, onko asiakkaan edustajan henkilöllisyyden todentamisen osalta puute jo korjattu. Hallinnollisen seuraamuksen määräämisen kannalta asialla ei kuitenkaan ole merkitystä, sillä hallinnollisen seuraamuksen perusteena on se asiantila, joka yrityksessä vallitsi tarkastushetkellä.

Aluehallintovirasto katsoo ilmoitusvelvollisen laiminlyöneen rahanpesulain 3 luvun 2 §:n 1 ja 3 momentissa tarkoitetun velvoitteen todentaa asiakkaan tai tämän edustajan henkilöllisyys.

## 4 Tosiasiallisten edunsaajien tunnistamista koskevat puutteet

### 4.1 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: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.

## 4.2 Tarkastushavainnot

Tarkastushavaintojen perusteella NSY Kiinteistöväilytys Oy LKV:llä ei ole ollut menettelytapoja asiakkaiden tosiasiallisten edunsaajien tunnistamiseksi.

Tarkastuksella ilmoitusvelvollinen kertoi, että oikeushenkilöiden tosiasialliset edunsaajat selvitetään tarkistamalla kaupparekisteriotteelta tiedot yrityksen vastuuhenkilöistä.

Tarkastuksella aluehallintovirasto kertoi ilmoitusvelvolliselle, etteivät kaupparekisteriotteelta ilmenevät vastuuhenkilötiedot vastaa aina edunsaajajärjestöjä, eikä kaupparekisteriotteelta ilmene myöskään tosiasiallisen määräysvallan jakautuminen oikeushenkilössä. Tämän jälkeen ilmoitusvelvollinen kertoi selvittävänsä yritysasiakkaiden tosiasialliset edunsaajat suullisesti.

Ilmoitusvelvollinen ei kyennyt tarkastuksella esittämään mitään näyttöä siitä, että se olisi tunnistanut oikeushenkilöasiakkaiden tosiasialliset edunsaajat. Mistään mahdollisesti suoritetuista tunnistamistoimenpiteistä ei ollut pidetty kirjaa.

## 4.3 Ilmoitusvelvollisen vastine

Ilmoitusvelvollinen ei ottanut vastineessaan kantaa asiakkaan tosiasiallisten edunsaajien tunnistamista koskeviin puutteisiin.

## 4.4 Johtopäätökset

NSY Kiinteistöväilytys Oy LKV:llä on ollut rahanpesulain 3 luvun 6 §:n 1 momentin mukainen velvollisuus tunnistaa asiakkaan tosiasiallinen edunsaaja. Mitään näyttöä tosiasiallisten edunsaajien tunnistamisesta ei kuitenkaan esitetty.

Kaupparekisteriotteen hankkimista ei voida pitää osoituksena asiakasyrityksen tosiasiallisten edunsaajien tunnistamisesta, sillä tosiasialliset edunsaajat eivät ilmene rekisteriotteesta. Aluehallintovirasto pitää myös epäuskottavana ilmoitusvelvollisen kertomusta tosiasiallisten edunsaajien tunnistamisesta suullisesti, ja joka tapauksessa ilmoitusvelvollisella on ollut rahanpesulain 3 luvun 6 §:n 2 momentin mukainen velvollisuus pitää kirjaa tosiasiallista edunsaajaa koskevista tunnistamistoimenpiteistä, mikäli sellaisia olisi suoritettu.

Kun ilmoitusvelvollinen ei kyennyt näyttämään tosiasiallisia edunsaajia tunnistetun, aluehallintovirasto katsoo ilmoitusvelvollisen laiminlyöneen noudata rahanpesulain 3 luvun 6 §:n 1 momentissa tarkoitettua velvoitetta

tunnistaa ja pitää yllä riittäviä, tarkkoja ja ajantasaisia tietoja asiakkaan tosiasiallisesta edunsaajasta.

## 5 Asiakkaan poliittisen vaikutusvallan toteamista koskevat puutteet

### 5.1 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, poliittisesti vaikutusvaltaisen henkilön perheenjäsen tai poliittisesti vaikutusvaltaisen henkilön yhtiökumppani.

### 5.2 Tarkastushavainnot

NSY Kiinteistöväily Oy LKV:lla ei ollut olemassa menettelytapoja asiakkaan tai asiakkaan tosiasiallisen edunsaajan poliittisen vaikutusvallan selvittämiseksi. Ilmoitusvelvollisella ei ollut myöskään tietoa taikka ymmärrystä poliittisen vaikutusvallan käsitteestä taikka lain velvoitteesta.

### 5.3 Ilmoitusvelvollisen vastine

Ilmoitusvelvollinen ei vastineessaan ottanut kantaa asiakkaan poliittisen vaikutusvallan toteamiseen.

### 5.4 Johtopäätökset

NSY Kiinteistöväily Oy LKV:llä on ollut rahanpesulain 3 luvun 13 §:n 1 momentin 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.

Ilmoitusvelvollisella ei kuitenkaan ollut olemassa asianmukaisia riskiperusteiseen arviointiin pohjautuvia menettelytapoja asiakkaan tai asiakkaan tosiasiallisen edunsaajan poliittisen vaikutusvallan toteamiseksi. Poliittisen vaikutusvallan selvittämisen tarpeellisuutta ei ollut myöskään arvioitu, sillä ilmoitusvelvollinen ei ollut laatinut lainkaan riskiarviota, jossa asiaan olisi voitu ottaa kantaa. Näin ollen poliittisen vaikutusvallan selvittämättä jättäminen ei perustu ilmoitusvelvollisen suorittamaan riskiperusteiseen arviointiin. Koska asiakkaan 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.

## 6 Työntekijöiden kouluttamiseen ja toimintaohjeisiin liittyvät puutteet

### 6.1 Sovellettavat säännökset

ResL:n 9 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan ilmoitusvelvollisen on huolehdittava, että sen työntekijät saavat koulutuksen rahanpesulain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamisen varmistamiseksi. Saman pykälän 3 momentin mukaan ilmoitusvelvollisella tulee lisäksi 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

NSY Kiinteistöväily Oy LKV:ssä on tarkastushetkellä työskennellyt kaksi työntekijää. Työntekijät eivät kuitenkaan olleet saaneet koulutusta rahanpesulain velvoitteista, eivätkä tarkastuksella kuullut työntekijät olleet tietoisia rahanpesulain velvoitteista.

Ilmoitusvelvollinen ei myöskään ollut laatinut toimintaohjeita. Ilmoitusvelvollisen 31.8.2022 aluehallintovirastolle toimittamasta selvityksestä ilmenee, ettei toimintaohjeita ollut laadittu, sillä ilmoitusvelvollinen ei ollut ollut tietoinen ohjeiden laatimisvelvoitteesta. Toimintaohjeita ei ollut laadittu myöskään tarkastushetkellä 28.9.2022.

### 6.3 Ilmoitusvelvollisen vastine

Vastineessaan NSY Kiinteistöväily Oy LKV kertoo, että työntekijöille järjestetään rahanpesulain koulutusta. Lisäksi se kertoo jo laatineensa yritykselle rahanpesulain tarkoittamat toimintaohjeet.

### 6.4 Johtopäätökset

NSY Kiinteistöväily Oy LKV:llä on ollut rahanpesulain 9 luvun 1 §:n 1 momentin mukainen velvollisuus huolehtia työntekijöiden kouluttamisesta. Lisäksi ilmoitusvelvollisella on ollut rahanpesulain 9 luvun 1 §:n 3 momentin mukainen velvollisuus laatia omaan toimintaansa soveltuvat toimintaohjeet rahanpesulain keskeisten velvoitteiden noudattamisesta.

Tarkastushetkellä ilmoitusvelvollinen ei kuitenkaan ollut järjestänyt koulutusta taikka laatinut toimintaohjeita. Ilmoitusvelvollisella ei ole ollut mitään ohjeistusta asiakkaiden tuntemista koskevista menettelyistä eikä rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämiseen liittyvästä asiakasta koskevien tietojen hankkimisesta, jatkuvasta seurannasta ja selonottovelvollisuudesta taikka ilmoitusvelvollisuuden noudattamisesta. Tämän seurauksena ilmoitusvelvollisen työntekijät eivät ole olleet tietoisia esimerkiksi asiakkaan tuntemista koskevista velvoitteista taikka selonotto- ja ilmoitusvelvollisuudesta.

Ilmoitusvelvollinen on vastineessaan kertonut korjanneensa toimintaohjeita koskevan puutteen. Sen sijaan vastineen perusteella on epäselvää, onko koulutusta työntekijöille vielä järjestetty. Hallinnollisen seuraamuksen määrittämisen kannalta asialla ei kuitenkaan ole merkitystä, sillä hallinnollisen seuraamuksen perusteena on se asiantila, joka yrityksessä vallitsi tarkastushetkellä.

Aluehallintovirasto katsoo ilmoitusvelvollisen laiminlyöneen noudattaa rahanpesulain 9 luvun 1 §:n 1 momentissa tarkoitettua velvoitetta huolehtia työntekijöiden kouluttamisesta sekä rahanpesulain 9 luvun 1 §:n 2 momentissa tarkoitettua velvoitetta laatia omaan toimintaan soveltuvat toimintaohjeet.

## 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 nojalla NSY Kiinteistövälitys Oy LKV:lle seuraamusmaksun sen johdosta, että ilmoitusvelvollinen on laiminlyönyt noudattaa seuraavia säännöksiä:

- 1) ResL 2 luvun 3 §:n 1 ja 2 momenttia, kun se ei ole laatinut asianmukaista riskiarviota sekä 3 luvun 1 §:n 2 momenttia, kun se ei riittävästi ole yksilöinyt ja arvioinut rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskejä;
- 2) ResL:n 3 luvun 2 §:n 1 ja 3 momenttia, kun se ei ole todentanut asiakkaan tai tämän edustajan henkilöllisyyttä;
- 3) ResL:n 3 luvun 6 §:n 1 momenttia, kun se ei ole tunnistanut ja pitänyt yllä riittäviä tietoja asiakkaan tosiasiallisista edunsaajista;
- 4) ResL:n 3 luvun 13 §:ää, kun sillä ei ollut olemassa asianmukaisia riskiperusteiseen arviointiin pohjautuvia menettelyjä asiakkaan tai tämän lähipiirin poliittisen vaikutusvallan toteamiseksi;

6. ResL:n 9 luvun 1 §:n 1 momenttia, kun se ei ollut huolehtinut työntekijöiden koulutusvelvoitteen täyttämisestä sekä 2 momenttia, kun se ei ollut laatinut omaan toimintaansa soveltuvia toimintaohjeita.

NSY Kiinteistövälitys Oy LKV on toiminnassaan laiminlyönyt rahanpesulain noudattamisen käytännössä kokonaan. Koska rahanpesulain velvoitteiden noudattaminen on laiminlyöty järjestelmällisesti ja kauttaaltaan, ei aluehallintovirasto pysty arvioimaan sitä, mitä yksittäistä laiminlyöntiä olisi pidettävä kaikkein moitittavimpana tekona.

Eryyksen moitittavaksi aluehallintovirasto arvioi ensinnäkin asianmukaisen riskiarvion laatimista koskevan laiminlyönnin. NSY Kiinteistövälitys Oy LKV ei ole tunnistanut ja arvioinut sen toimintaan tai asiakkaisiin liittyviä riskejä, mikä tekee sen haavoittuvaksi rahanpesulle ja terrorismin rahoittamiselle. Ilmoitusvelvollinen ei myöskään ole voinut hyödyntää riskiarviota riskienhallinnan tai asiakkaan tuntemisen prosesseissa, eivätkä sen asiakkaiden tuntemista koskevat menetelmät ole perustuneet rahanpesulain edellyttämään asiakkaista mahdollisesti aiheutuvien riskien arviointiin.

Toiseksi asiakkaan tai tämän edustajan henkilöllisyyden todentamisen laiminlyöntiä on pidettävänä erityisen vakavana rikkomuksena. Asiakkaan tunnistaminen ja henkilöllisyyden todentaminen ovat rahanpesulain keskeisiä asiakkaan tuntemiseen liittyviä velvollisuuksia, joiden avulla ilmoitusvelvollinen varmistuu siitä, kenen kanssa se asioi ja kenen toimeksiantosta ja varoilla liiketoimia tehdään. Samasta syystä ilmoitusvelvollisen on tunnistettava asiakkaan tosiasialliset edunsaajat. Jos ilmoitusvelvollinen ei pysty tunnistamaan asiakasta ja todentamaan tämän henkilöllisyyttä taikka tunnistamaan asiakkaan tosiasiallisia edunsaajia, ei ilmoitusvelvollinen saa perustaa asiakassuhdetta tai suorittaa liiketoimea. Tästä huolimatta ilmoitusvelvollinen on harjoittanut liiketoimintaa laiminlyöden asiakkaan tuntemistoimia koskevat velvoitteet järjestelmällisesti. Laiminlyöntiä voidaan pitää erityisen moitittavana, kun otetaan huomioon, että kiinteistövälitysala on ollut rahanpesulain velvoitteiden piirissä jo pitkään ja myös ilmoitusvelvollinen itse on toiminut toimialalla pitkään.

Edellä mainittujen velvoitteiden keskeisyyden vuoksi aluehallintovirasto arvioi laiminlyönnit niin vakaviksi, että seuraamusmaksun määrääminen on perusteltua.

Aluehallintovirasto määrää edellä mainituista laiminlyönneistä tai rikkomuksista yhteisen seuraamusmaksun rahanpesulain 8 luvun 3 §:n 1 momentin 1, 1 a, 2, 5, 9 ja 12 kohdan perusteella.

Rahanpesulain 8 luvun 5 §:n 2 momentin mukaan 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 laskettavissa, jolloin seuraamusmaksun enimmäismäärä on miljoona euroa.

Aluehallintovirasto on seuraamusmaksun määrää koskevassa kokonaisarviossa ottanut huomioon menettelyn laadun, laajuuden ja kestoajan. Ilmoitusvelvollinen on toiminnassaan laiminlyönyt kauttaaltaan rahanpesulain keskeisten velvoitteiden noudattamisen, ja laiminlyönnit ovat jatkuneet useita vuosia aina yhtiön perustamishetkestä taikka veloitteen voimaantuloista alkaen vähintään tarkastushetkeen saakka. Luonteeltaan rahanpesulain velvoitteiden laiminlyönti on ollut vakavaa ja järjestelmällistä.

Oikeudenmukaista seuraamusmaksua mitattaessa aluehallintovirasto on huomionnut kokonaisarvioinnissa NSY Kiinteistöväily Oy LKV:n taloudellisen aseman. Ilmoitusvelvollisen liikevaihto vuonna 2022 oli 194 595 euroa ja tilikauden tulos oli 10 074 euroa.

Suorittamansa kokonaisarvioinnin perusteella aluehallintovirasto määrää NSY Kiinteistöväily Oy LKV:lle kahdentoista tuhannen (12 000) euron suuruisen seuraamusmaksun päätöksessä todetuista rahanpesulain velvoitteiden laiminlyönneistä. Aluehallintovirasto arvioi seuraamusmaksun olevan oikeansuuruinen, kun se suhteutetaan yrityksen rahanpesulain mukaisiin merkittäviin laiminlyönnteihin sekä yrityksen liikevaihtoon.

Seuraamusmaksu määrätään maksettavaksi valtiolle. Seuraamusmaksun täytäntöönpanosta huolehtii Oikeusrekisterikeskus.

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

## Lainkohdat

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

Hallintolaki (434/2003) 34 ja 36 §.

## Muutoksenhaku

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



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

### Lisätietoja

Ylitarkastaja Raisa Badiali, p. 0295 016 624, [raisa.badiali@avi.fi](mailto:raisa.badiali@avi.fi)

### Liitteet

Valitusosoitus (Liite 1)

Maksuosoitus (Liite 2)

### Jakelu

NSY Kiinteistönvälitys Oy LKV

Elinkeinovalvontayksikön päällikkö

Ilkka Heikkilä

Ylitarkastaja

Raisa Badiali



Tämä asiakirja ESAVI/10648/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument  
ESAVI/10648/2023 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Badiali Raisa 29.11.2023 12:08

Ratkaisija Heikkilä Ilkka 29.11.2023 13:06