



Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry.

LAUSUNTO

22.1.2016

VALTIOVARAINMINISTERIÖLLE

Asia: Rahanpesulainsäädännön uudistamistyöryhmän muistio

Viite: VM139:00/2014

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto (KVKL) kiittää Valtiovarainministeriötä mahdollisuudesta lausua asiassa ja lausuu kunnioittavasti seuraavaa.

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto

KVKL on kiinteistönvälitysalan yritysten ja järjestöjen valtakunnallinen etu- ja kattojärjestö. Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton jäsenistön muodostavat kuusi jäsenryhmittymää (Realia Group (Huoneistokeskus ja SKV Kiinteistönvälitys Oy), Kiinteistömaailma, OP, Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto, Aktia Kiinteistönvälitys Oy ja RE/MAX Suomi), joiden yhteenlaskettu ammattilaisten määrä nousee yli 3300:n. Järjestö edustaa noin 80 prosenttia kiinteistönvälitysalan ammattilaisista Suomessa.

Yleistä

KVKL pitää yleisesti ottaen rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämistä koskevaa lainsäädäntöä tarpeellisena ja sen tavoitetta tärkeänä. Myös KVKL pitää kiinteistönvälittäjien roolia merkityksellisenä lain tavoitteiden toteutumisessa, kunhan varmistutaan siitä, että lainsäädäntö tarjoaa ilmoitusvelvollisille riittävät keinot, joiden avulla nämä kykenevät täyttämään lain mukaiset velvoitteensa. KVKL korostaa lisäksi ilmoitusvelvollisten koon ja toiminnan luonteen huomioon ottamista. Lain vaatimukset eivät saa muodostua kohtuuttomiksi alalla toimivien ilmoitusvelvollisten näkökulmasta tarkasteltuna.

Riskiarvion laatiminen yrityskohtaisesti

Lakiehdotuksen (laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä ja selvittämisestä) perusteella jokaisen yrityksen olisi laadittava oma kirjallinen riskiarvio. KVKL kiinnittää huomiota siihen, että kiinteistönvälitysalalla toimii eri tavoin organisoituneita toimijoita, joihin kyseinen vaatimus kohdistuu erilaisena. Kiinteistönvälitysalan yrityksistä iso osa toimii osana valtakunnallisesti ohjattua ketjura kennetta



osan toimiessa itsenäisinä pienyrityksinä. Eroja on myös ketjujen sisällä: on olemassa isoja yrityksiä, joilla on paljon toimipaikkoja, osalla on käytössään franchising-järjestelmä ja osassa muun tyyppinen liiketoimintamalli.

Lakiehdotus johtaisi siihen, että osa valtakunnallisista toimijoista tekisi yhden riskiarvion osan joutuessa tekemään niitä kymmenittäin. Tämä ei ole ilmoitusvelvollisten eikä myöskään valvovan viranomaisen näkökulmasta tarkasteltuna tarkoituksenmukaista. Jotta eri toimijat eivät joutuisi keskenään eriarvoiseen asemaan, tulee laissa mahdollistaa riskiarvion laatiminen ketjukohtaisesti siten, että eri palveluihin kohdistuvat riskit laaditaan ketjukohtaiseksi riskiarvioksi, jossa huomioidaan myös mahdolliset alueelliset ja toiminnalliset erot. Ketjukohtaisen riskiarvion laatiminen vahvistaisi osaltaan sisäistä valvontaa sekä yhtenäisten toimintaperiaatteiden ja menettelytapojen noudattamista ketjun sisällä olevien yritysten kesken.

Ilmoitusvelvollisen riskiarviota koskevan pykälän voimaantulo

Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan 1.1.2017 pois lukien 5 luku sekä 6 luvun 1 ja 2 pykälä. Lakiehdotuksen perusteella sekä valvovan viranomaisen että ilmoitusvelvollisten riskiarvion tulisi olla valmiina lain voimaantullessa. KVKL näkee ongelmallisena vaatimuksen siitä, että kyseisten riskiarvioiden tulee olla laadittuna samanaikaisesti.

Lakiehdotuksen perusteella Suomessa tulee olla kansallinen riskiarvio. Sen laatimisessa voitaisiin huomioida Komission kertomus, jossa arvioidaan rajat ylittäviin toimiin liittyviä sisämarkkinoihin vaikuttavia rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskejä. Hallituksen esitysluonnoksen mukaan kansallinen riskiarvio taas antaisi valvontaviranomaisille ja ilmoitusvelvollisille tietoa näiden oman riskiarvion laatimisen tueksi. KVKL:n tulkinnan perusteella kyseessä on monivaiheinen järjestelmä, jossa riskiarvioiden laadinnassa ja riskien määrittelyssä edettäisiin vaiheittain päätyen ilmoitusvelvollisten laatimaan riskiarvioon. Riskiarvioinnin systemaattisuuden ja valvovan viranomaisen riskiarvion täysimääräisen hyödyntämisen vuoksi KVKL pitää aiheellisena, että ilmoitusvelvolliset voisivat käyttää oman riskiarvion laatimisen tukena kansallisen riskiarvion lisäksi myös valvovan viranomaisen toimialakohtaista riskiarviota. Siirtymäajan säätäminen koskien ilmoitusvelvollisten riskiarviota on ensiarvoisen tärkeää myös Ilmoitusvelvollisen laatiman riskiarvion kattavuuden ja laadun varmistamiseksi sekä välityskentän hajanaisuuden johdosta.

Ilmoitus epäilyttävästä liiketoimesta

KVKL näkee hyvänä asiana sen, että epäilyttävää liiketoimea koskevan ilmoituksen tekijän nimi ja henkilöllisyys olisivat edelleen salassa pidettäviä tietoja eikä



rekisteröidyllä olisi tarkastusoikeutta (7:2). Tämä suojaa sekä ilmoitusvelvollisten turvallisuutta, että madaltaa kynnystä epäilyilmoituksen tekemiseksi.

Kentältä saadun palautteen perusteella välittäjät ovat kuitenkin kokeneet epäilyilmoituksen tekemisen rahanpesun selvittelykeskuksen ilmoitusjärjestelmän kautta hankalaksi, joka nostaa ilmoituksen tekemisen kynnystä. Etenkin pienissä välitysliikkeissä (esimerkiksi ns. yhden miehen toimistot) välittäjä kohtaa harvemmin rahanpesua koskevia epäilyttäviä tilanteita eikä ilmoituksen tekeminen ole rutiininomainen toimenpide. Kansallisen riskiarvion (2015) mukaan ilmoitusjärjestelmä on koettu monimutkaiseksi myös muilla aloilla. Tästä huolimatta lakiehdotuksessa ehdotetaan säädettäväksi rahanpesun selvittelykeskuksen sovellus ainoaksi hyväksyttäväksi ilmoituskanavaksi. KVKL katsoo, että ilmoittamisen kynnyksen matalamiseksi laissa tulisi mahdollistaa ilmoituksen tekeminen myös muuta sähköistä kanavaa kuten sähköpostia käyttäen. Lisäksi on huolehdittava siitä, että rahanpesun selvittelykeskuksen sovellus on ilmoitusvelvollisille mahdollisimman käyttäjäystävällinen.

KVKL nostaa lisäksi esille, että kiinteistönvälittäjät ovat kokeneet ongelmallisena sen, ettei ilmoituksen perille menemisestä tule vahvistusta eikä ilmoituksen käsittelystä ja sen mahdollisista vaikutuksista anneta lainkaan palautetta ilmoittajalle. Ilmoitusvelvollisten epätietoisuuden vähentämiseksi laissa on huomioitava paremmin ilmoitusvelvollisten mahdollisuudet saada palautetta rahanpesun selvittelykeskukselta ja valvovilta viranomaisilta omia ilmoituksiaan sekä rahanpesun ja terrorismin rahoituksen torjuntaa koskevien menettelyjensä osalta.

Rikkomisista ilmoittaminen sisäisesti (whistle blowing –järjestely)

4. rahanpesudirektiivin 61 artiklan 3-kohdan mukaan ilmoitusvelvollisilla on oltava asianmukaiset, ilmoitusvelvollisen luonteeseen ja kokoon nähden oikeasuhteiset menettelyt työntekijöitään tai vastaavassa asemassa olevia henkilöitä varten, jotta nämä voivat ilmoittaa rikkomisista sisäisesti erityisen riippumattoman ja nimettömän kanavan kautta. Lakiehdotuksen 8 luvun 8 pykälässä säädettäisiin rikkomuksista ilmoittamisesta ilmoitusvelvollisessa. Hallituksen esitysluonnoksen mukaan ilmoituksen tekijän ja ilmoituksen kohteena olevan henkilön henkilötiedot olisivat salassa pidettäviä. Säännöksessä ei kuitenkaan edellytettäisi, että ilmoitus voidaan tehdä nimettömänä. Rikkomusilmoituksen tekemisen kynnyksen matalamiseksi sekä ilmoituksen tekijän henkilöllisyyden salassa pysymisen varmistamiseksi kansallisessa lainsäädännössä tulisi mahdollistaa ilmoituksen tekeminen anonyymisti.

Lakiehdotuksen mukaan poikkeustilanteissa ilmoitusvelvollisessa ei tarvitsisi olla 8 luvun 8 pykälän mukaista järjestelyä. Esitysluonnoksen mukaan toimivaltainen valvontaviranomainen voi esimerkiksi ohjeistaa, että tietyllä toimialalla toimivien, alle viisi henkilöä työllistävien ilmoitusvelvollisten ei tarvitse perustaa pykälässä tarkoitettua riippumatonta kanavaa, jos myös riskiarvio puoltaa poikkeuksen



Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto ry

myöntämistä. KVKL kiinnittää huomiota siihen, että välitysalalla toimii kooltaan pieniä muutaman henkilön työllistäviä välitysliikkeitä. Riippumattoman ilmoitusjärjestelmän

luominen pienissä yrityksissä muodostuu kohtuuttoman raskaaksi. Sen vuoksi esimerkin mukaista henkilörajaa tulee nostaa siten, että poikkeus voidaan myöntää alle 10 henkilöä työllistävien ilmoitusvelvollisten kohdalla, jos myös riskiarvio puoltaa poikkeuksen myöntämistä. KVKL pitää tärkeänä, ettei myöskään kynnystä vapautuksen saamiseksi aseteta liian korkealle.

Jukka Malila
Toimitusjohtaja
Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto ry