

# RAHANPESULAIN VELVOITTEET ISÄNNÖINTITYÖSSÄ -WEBINAARI

ISÄNNÖINTILIITTO JA DOKS  
6.9.2022



IsännöintiLiitto



- **Voit esittää kysymyksiä koko webinaarin ajan chatissa**
- **Kysymykset käsitellään webinaarin lopuksi**
- **Saat esitysmateriaalin sähköpostiisi webinaarin jälkeen**
- **Webinaarista tehdään tallenne. Saat linkin tallenteeseen viikon kuluessa.**



# Keskustelemassa tänään

Petteri Tenhunen, Juristi, Partner, DOKS – Suomen Tunnistetieto Oy

Patricia Nyberg, Avainasiakaspäällikkö, DOKS – Suomen Tunnistetieto Oy

Aki Salo, asiakkuusjohtaja, Isännöinti.fi



# Rahanpesulain jäsenohje

- Mappi-jäsenpalvelusta löytyy jäsenohje rahapesulain velvoitteista
- Jäsenohjetta on päivitetty juuri elokuun lopussa
- Linkki jäsenohjeeseen:  
<https://www.isannointiliitto.fi/jaseno hjeet/jaseno hje-rahampesulain-velvoitteet-isannointialalla/>



# Tietoa yrityksestä

- Suomen Tunnistetieto Oy on vuonna 2014 perustettu yritys, joka tuottaa DOKS® -nimellä asiakkailleen rahanpesulain (RPL) velvoitteiden tehokkaaseen hoitoon tarkoitettua sähköistä palvelua ja lisäksi palveluita pakote- ja jäädytyslistakontrollin toteuttamiseen.
- Yritys on kesäkuusta 2021 alkaen kuulunut Alma Talentin liiketoimintayksikköön Alma Media Oyj:n ollessa yksi yrityksen suurimmista osakkeenomistajista.
- Yrityksellä on yli 500 yritysasiakasta, joista suurin osa on rahanpesulain velvoittamia toimijoita kuten isännöintitoimistoja, kiinteistöalan toimijoita, tilitoimistoja, tilintarkastusyhteisöitä, asianajo- ja lakitoimistoja, vakuutus- ja rahoitusalan toimijoita jne.
- Yrityksen tuottaman palvelun käyttäjämäärät ovat kovassa kasvussa ja yhtiön liikevaihdon ennakoidaan moninkertaistuvan vuonna 2022.

# Agenda

## I. Lakisääteiset velvoitteet selkokielellä

- Ilmoitusvelvollisuus?
- Rahanpesulain (RPL) yleiset velvoitteet
- Rahanpesulain (RPL) velvoitteet asiakastyössä

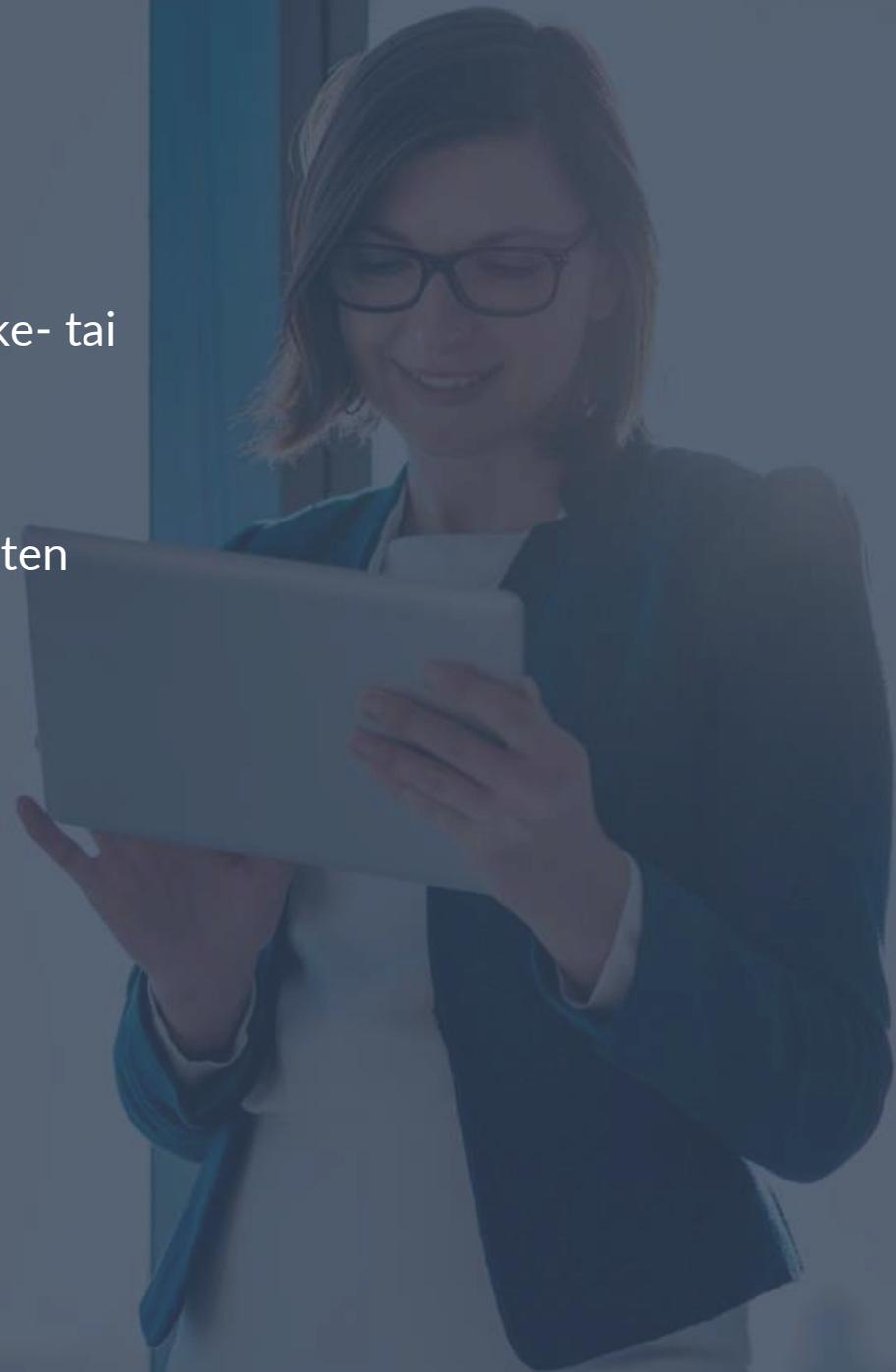
## II. Käytännön toimenpiteet

- DOKS-työkalun edut: esimerkkinä asunto-osakeyhtiö
- Tärpit ja kompastuskivet

## III. Tilaa yleisökysymyksille & yhteystiedot

# Ilmoitusvelvollisuus?

- Aluehallintovirasto valvoo, että kirjainpitopalveluita liike- tai ammattitoimintana tarjoavat yhteisöt noudattavat rahanpesulain velvoitteita.
- Tarkoituksena estää kaikenlaista talousrikollisuutta kuten rahanpesua, terrorismin rahoittamista ja laitonta veronkiertoa.
- Rahanpesulain velvoitteet ovat koskeneet kirjainpitopalveluita tarjoavia yhteisöjä (kuten isännöintitoimistoja) vuodesta 2017 lähtien.
- Kts. Isännöintiliiton jäsenohje ja rahanpesulain noudattamista valvovan viranomaisen eli Aluehallintoviraston ohje ilmoitusvelvollisille.



# RPL:n YLEISET velvollisuudet

## - Tee nämä!

### 1. Laadi tai päivitä liiketoiminnan yleinen riskiarvio

- Kirjallisessa riskiarviossa tunnistettava toimiston omaan toimintaan kohdistuva riskiympäristö ja riskitekijät.

- Otettava huomioon oman liiketoiminnan luonne, koko ja laajuus sekä asiakkaiden vastaavat seikat.

- Lähtökohtaisesti isännöintialan voidaan katsoa edustavan keskimäärin matalampaa riskiä ja asiakkaiden liiketoiminta on usein helposti ymmärrettävissä -> selvittää useimmiten kevyemmillä prosesseilla.

- Riskiarvio toimitettava pyynnöstä aluehallintovirastolle.

### 2. Ilmoittaudu AVI:n ylläpitämään valvontarekisteriin

- ilmoittauduttava 14 vrk kuluessa toiminnan aloittamisesta.

- sähköinen hakemuslomake, ilmoittautuminen maksullista.

# RPL:n YLEISET velvollisuudet

## - Tee nämä!

3. Laadi työntekijöille **toimintaohjeet** RPL:n velvoitteista ja huolehdi **henkilökunnan kouluttamisesta**
  - Toimintaohjeeseen kirjattava käytännön työn kannalta olennaiset toimintamallit .
  - Koulutukset tarvittavassa laajuudessa, koulutusten pitäminen on hyvä dokumentoida.
4. Laadi ja järjestä RPL:n velvoitteiden noudattamisen **toimintaperiaatteet, menettelytavat ja sisäinen valvonta**
  - Liityntä toimintaohjeisiin
  - Nimettävä johdosta henkilö, joka vastaa sisäisestä valvonnasta, jos toimiston koko ja luonnesen vaativat.
5. Järjestä sisäinen **ilmoituskanava**

Kts. tarkemmin isännöintiliiton jäsenohje ja AVI:n ohjeet.

# RPL:n velvoitteet ASIAKASTYÖSSÄ

## -Tee nämä!

### 1. Asiakkaan tunnistaminen ja riskiperusteinen arviointi

- Tuntemiseen liittyvät menettelytavat mitoitettava riskiarvion perusteella.
- Tavoitteena havaita tavanomaisesta poikkeavat liiketoimet.
- Tunnistamis- ja tuntemisvelvoite koskee uusia ja vanhoja asiakkaita, jos tuntemisvelvoitetta ei pystytä järjestämään, asiakassuhdetta ei saa perustaa.
- Tehostettu, tavanomainen ja yksinkertaistettu tuntemisvelvollisuus.

### 2. Käytännössä jokaisen asiakkaan kohdalla kannattaa vähintään:

- a) Vahvasti tunnistaa asiakkaan edustaja.
- b) Selvittää tosiasialliset edunsaajat (taloyhtiössä hallituksen jäsenet) ja isännöintityössä käytännössä tunnistaa nämä samalla vahvasti.
- c) Kysyä edustajan, sekä edunsaajien PEP-status.
- d) Tarkastaa, että yhtiö tai henkilö ei löydy pakotelistalta (jäädymislaki).
- e) Dokumentoida asiakaskohtainen riskiarvio.

# RPL:n velvoitteet ASIAKASTYÖSSÄ

## -Tee nämä!

### 3. Pohdi toimistollesi sopiva tapa järjestää asiakkaan edustajan ja edunsaajien tunnistaminen

- Fyysinen kohtaaminen vs. vahva sähköinen tunnistaminen
- Tietojen turvallinen käsittely ja säilyttäminen
- Taloyhtiöissä voi tarkoittaa käytännössä kaikkien hallituksen jäsenten tunnistamista ja PEP-selvityksiä.

### 4. Asiakkaan toiminnan jatkuva seuranta ja selonottovelvollisuus

- Perehdy asiakkaan liiketoimintaan riittävässä laajuudessa (taloyhtiön ansaintamalli, vastikkeet, rakentaminen, urakat ja hankinnat ym.)
- Kiinnitä huomiota poikkeaviin liiketoimiin ja selvitä tarvittaessa liiketoimea koskevien varojen alkuperä (poikkeavissa tilanteissa pyydä selvitys ja lisätiedot kirjallisena).
- Kirjapitäjällä katsotaan olevan toimenkuvansa puolesta hyvät mahdollisuudet seurata asiakkaan toimintaa.

### 5. Epäilyttävistä liiketoimista ilmoitettava viranomaiselle

- Pyri aina ensin itse hankkimaan lisätietoja ja selvittämään epäselvää tilannetta (esim. epäilyttävää urakkaa koskeva sopimus, vastikkeita koskevat selvitykset tms.)
- Mikäli liiketoimi on edelleen epäilyttävä, ilmoitus KRP:n rahanpesun selvittelykeskukselle.
- Kts. tarkemmin AVI:n ohjeet ilmoittamisesta.

# RPL:n velvoitteet ASIAKASTYÖSSÄ

## -Tee nämä!

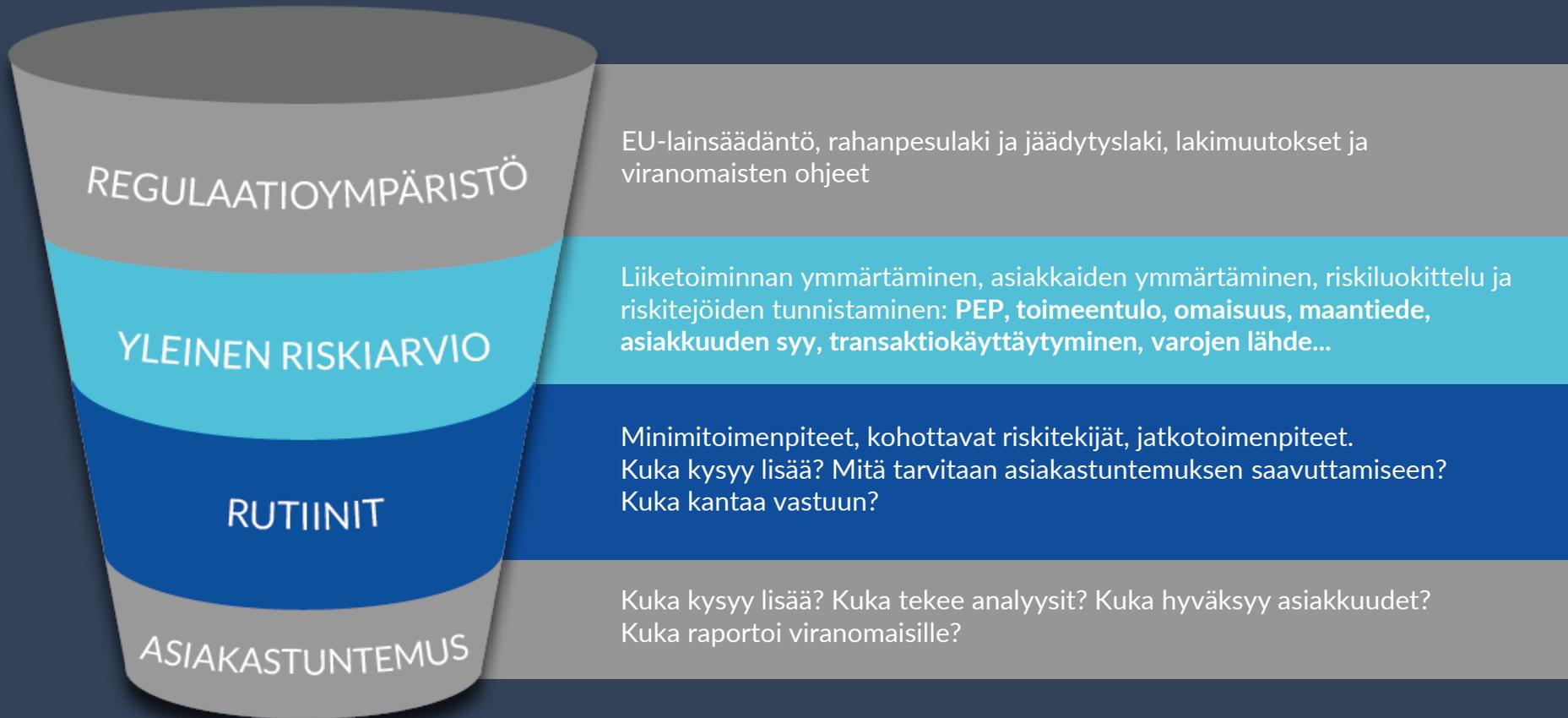
### 6. Jäädytys- ja pakotelistat ja niihin liittyvät havainnot

- Mitkä pakotelistat ovat relevantteja (Suomen kansallinen lista, EU:n asettamat pakotteet, muut?)
- Huomioi pakotelistojen seurannan haasteet ja käytännön toteuttamistavat.
- Mikäli asiakasyhteisö, sen edustaja tai edunsaaja löytyy relevantilta kansalliselta tai kv. Jäädytys- tai pakotelistalta, liiketoimi tällaisen tahon kanssa tulee keskeyttää.
- Ilmoitukset pakotelistaosumista Helsingin Ulosottoviranomaiselle.
- Lisätietoja myös ulkoministeriön ja rahanpesun selvittelykeskuksen kotisivuilta

### 7. Järjestä RPL:n veloitteiden hoitamiseksi kerättävien tietojen turvallinen ja luotettava säilytys

- Huomioi sensitiiviset henkilötiedot, esim. taloyhtiöissä edustajasta ja edunsaajista säilytettävä nimi ja henkilötunnus, kansalaisuudet sekä tunnistamistapaa koskevat tiedot.
- Poliittista vaikutusvaltaa koskevat kysymykset ja tiedot
- Asiakkaille ilmoitettava, että asiakkaan tuntemistietoja ja muita henkilötietoja voidaan käyttää rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämiseen
- Huolehdi tietosuojaselosteen päivittämisestä ja esittämisestä asiakkaille!
- Tietoja säilytettävä viisi (5) vuotta asiakas- tai toimeksiantosuhteen päättymisestä.

# Organisaation rahanpesulain velvoitteet



# Keskeiset määritelmät

## Tosiasiallinen edunsaaja

**Asunto-osakeyhtiössä:** hallituksen jäsenet

**Kiinteistö-osakeyhtiössä:** ensisijaisesti ne, jotka suoraan tai välillisesti omistavat yli 25 % yrityksestä, suoraan tai välillisesti käyttävät yli 25 % äänioikeuksista tai muutoin käyttävät ylintä päätäntävaltaa. Jos tällaisia ei löydy niin hallituksen jäsenet.

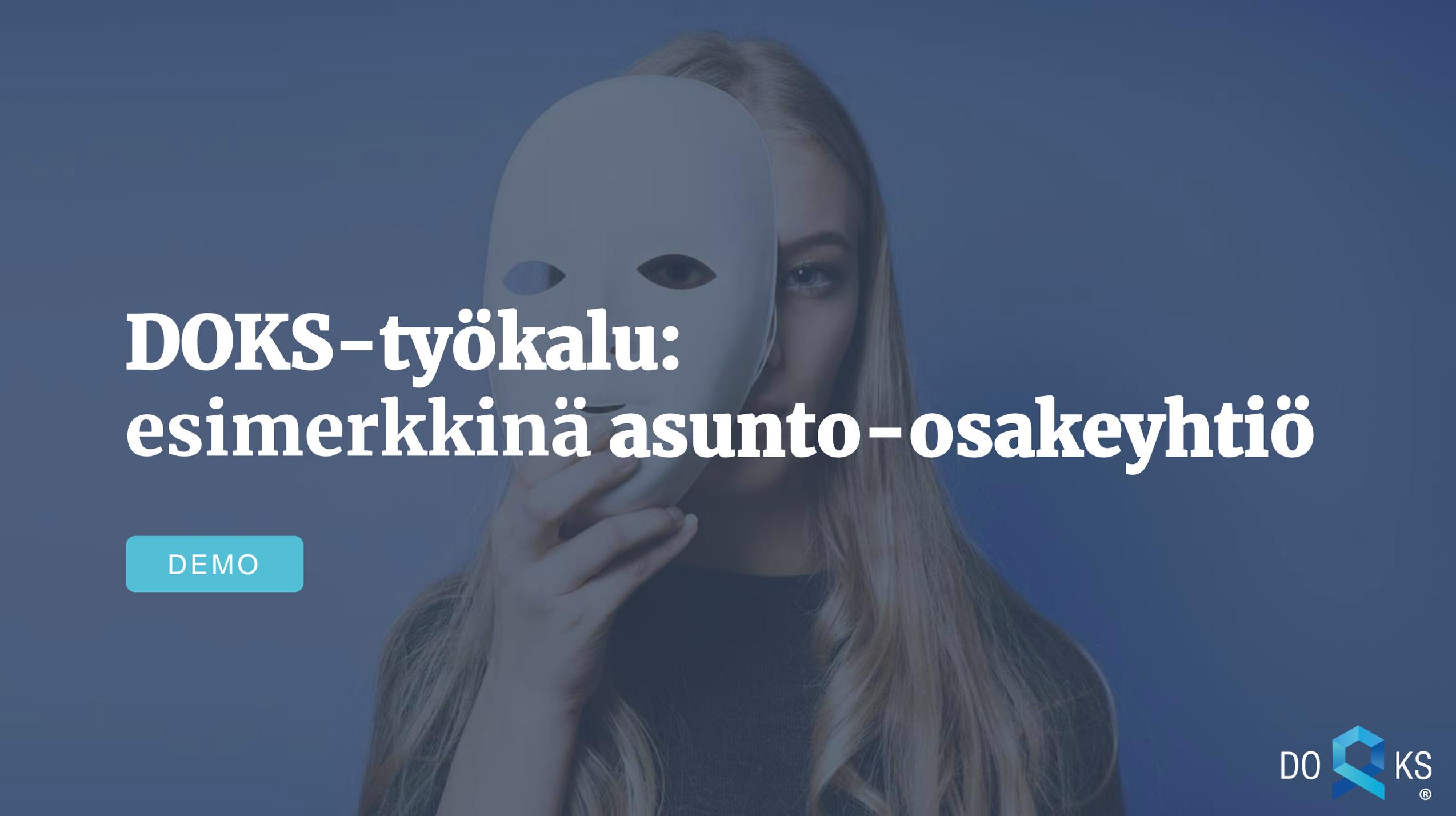
## PEP (Politically Exposed Person)

**Poliittisesti vaikutusvaltainen henkilön statuksen saa:**

- a) valtionpäämiehenä, hallituksen päämiehenä, ministerinä, vara- tai apulaisministerinä;
- b) parlamentin jäsenenä;
- c) poliittisten puolueiden johtoelinten jäsenenä;
- d) ylimpien tuomioistuinten, perustuslakituomioistuimen tai muun vastaavan oikeuselimen jäsenenä, jonka päätöksiin ei voida poikkeustapauksia lukuun ottamatta hakea muutosta;
- e) tilintarkastustuomioistuimen ja valtiontalouden tarkastusvirastoa vastaavan valtion varainhoitoa tarkastavan ylimmän päättävän elimen jäsenenä;
- f) keskuspankin johtokunnan jäsenenä;
- g) suurlähettiläänä tai asiainhoitajana;
- h) puolustusvoimissa vähintään kenraalikuntaan kuuluvana upseerina;
- i) valtion kokonaan omistaman yrityksen hallinto-, johto- ja valvontaelimen jäsenenä; tai
- j) kansainvälisten yhteisöjen johtajana, varajohtajana ja hallituksen jäsenenä toimivat henkilöt.

**Tai tällaisen henkilön:**

- a) aviopuolisoa tai kumppania, joka asianomaisen maan kansallisessa lainsäädännössä rinnastetaan aviopuolisoon;
- b) lapsia ja heidän aviopuolisojaan tai edellä tarkoitettua kumppania;
- c) vanhempia; ja
- d) yhtiökumppaneita.



# DOKS-työkalu: esimerkkinä asunto-osakeyhtiö

DEMO

# Tärpit ja kompastuskivet

## Huomioitavaa

- Dokumentteja tulee säilyttää viisi vuotta asiakassuhteen päättymisestä
- Selvityshistoria tulee pystyä näyttämään (milloin selvitetty edunsaajia jne.)
- Asunto-osakeyhtiön ja kiinteistö-osakeyhtiön erot: eri edunsaajat

## Kompastuskivet

- Kyse ei ole kaiken epäilemisestä, vaan ensisijaisesti riskien poissulkemisesta
- Varojen lähde ymmärretään helposti väärin. Tiliote ei kelpaa tositteeksi. Aina edes kauppakirja ei riitä tositteeksi, jos ei ymmärrä varallisuuden alkuperää.
- PEP edustaa aina korkeaa riskiä

## Mikä on ”poikkeavuus”?

- Käytännössä mikä tahansa asia...
- Haluaako joku lyhentää paljon yhtiölainaa kerralla?
- Mistä yhtiö on saanut uutta pääomaa?
- Vuokrataanko yhtiön tiloja erikoisilla summilla erikoisille tahoille?
- Vaikuttaako taloyhtiön urakoitsija noudattavan ALV- velvoitteita
- Onko joku tehnyt lahjoituksen taloyhtiölle?

# Kysymyksiä?

Jos haluatte keskustella aiheesta lisää tai katsoa yhdessä ratkaisujamme, niin olkaa rohkeasti yhteydessä:

Patricia Nyberg, avainasiakaspäällikkö

[patricia.nyberg@doks.fi](mailto:patricia.nyberg@doks.fi)



Petteri Tenhunen, OTM & partner

[petteri.tenhunen@doks.fi](mailto:petteri.tenhunen@doks.fi)



DOKS.FI



Yhteistyössä



**HETKI AIKAA KYSYMYKSILLE**



# **Työ & talous –koulutus**

**25.10. Helsinki**

**1.11. Tampere**

**3.11. Turku**

**8.11. Oulu**

**9.11. Lappeenranta**

**15.11. Jyväskylä**

A woman is swimming in clear blue water, viewed from above. She is wearing a blue swimsuit and has her arms extended forward. The water is bright blue with many ripples and reflections of light.

**Isännöinnin talviseminaari:**  
**KOKOUSRUMBAN KESYTYS**

**1.-2.12.2022 Scandic Eden Nokia**

# Tulevia webinaareja ja tapahtumia

- 13.9. Eettisen ohjeet isännöinnin arjessa -webinaari
- **21.-22.9. Isännöintipäivät Jyväskylässä**
- 28.9. Pelastussuunnitelma isännöinnin näkökulmasta – webinaari
- 4.10. Katsaus asunto-osakeyhtiölain muutoksiin



# KIITOS!

---

**AKI SALO**

aki.salo@isannointiliitto.fi

www.isannointiliitto.fi



**IsännöintiLiitto**