

Peruspalvelut, oikeusturva ja luvat

Kiinteistönvälitys Johacon Oy LKV
c/o Kiintväl. Johacon Oy LKV
Riihimäenkatu 2
05900 HYVINKÄÄ

Asia: Kiinteistönvälitys Johacon Oy LKV -nimistä yhtiötä (y-tunnus 2583693-9)
koskeva valvonta-asia

Päätös

Etelä-Suomen aluehallintovirasto määrää Kiinteistönvälitys Johacon Oy LKV:n maksettavaksi yhdeksäntoistatuhannen viidensadan (19 500) euron suuruisen seuraamusmaksun.

Seuraamusmaksu määrätään maksettavaksi valtiolle ja sen täytäntöönpanosta huolehtii Oikeusrekisterikeskus.

Kuuleminen

Etelä-Suomen aluehallintovirasto varasi 16.6.2025 päivätyllä kuulemiskirjeellä Kiinteistönvälitys Johacon Oy LKV:lle (jäljempänä *ilmoitusvelvollinen*) tilaisuuden ennen asian ratkaisemista lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selvityksensä sellaisista seikoista, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun.

Ilmoitusvelvollisen antama kirjallinen selvitys kirjattiin saapuneeksi aluehallintovirastoon 14.7.2025.

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 (jäljempänä *välitysliikelaki*) tarkoitettuun kiinteistönvälitysliikkeeseen sekä vuokrahuoneiston välitysliikkeeseen. Kiinteistönvälitys Johacon Oy LKV on välitysliikelain tarkoittama

kiinteistönvälitysliike ja siten rahanpesulain tarkoittama ilmoitusvelvollinen. Kiinteistönvälitys Johacon Oy LKV on ollut kirjattuna aluehallintoviraston välitysrekisteriin 22.11.2013 alkaen.

Rahanpesulain 7 luvun 1 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaan aluehallintovirasto valvoo lain 1 luvun 2 §:n 1 momentin 13–14, 16–18 ja 20–26 kohdassa tarkoitettuja ilmoitusvelvollisia. Toimivaltaisena viranomaisena Etelä-Suomen aluehallintovirasto suoritti rahanpesulain noudattamista koskevan tarkastuksen 16.5.2024 ilmoitusvelvollisen toimipaikassa Hyvinkäällä. Kokonaisuudessaan tarkastus suoritettiin selvityspyynnöin sekä toimipisteessä suoritettulla tarkastuksella.

Tarkastuskertomus ESAVI/8779/2024 valmistui 4.11.2024, ja tätä ennen yrityksellä oli mahdollisuus kommentoida tarkastuskertomusluonnosta. Tarkastushavainnot ilmenevät tarkastuskertomuksesta tarkemmin.

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

1. ResL:n 2 luvun 3 §:ssä tarkoitettua velvoitetta laatia ja päivittää riskiarvio ja ResL 3 luvun 1 §:ää, kun se ei ollut yksilöinyt ja arvioinut asiakassuhteeseen liittyviä riskejä;
2. ResL:n 3 luvun 6 §:ää, kun ilmoitusvelvollinen ei ollut tunnistanut ja pitänyt yllä riittäviä tietoja asiakkaan tosiasiallisista edunsaajista;
3. ResL:n 3 luvun 13 §:ää siltä osin, kun ilmoitusvelvollinen ei ollut todennut asiakkaan poliittista vaikutusvaltaa;
4. ResL:n 3 luvun 16 §:ää, kun ilmoitusvelvollinen ei ollut luonut tehokkaita toimintaperiaatteita ja menettelytapoja pakotesäätelyn ja jäädyttämispäätösten noudattamiseen varmistamiseksi;
5. ResL:n 7 luvun 8 §:ää, kun ilmoitusvelvollisella ei ollut riippumatonta kanavaa rahanpesulain säännösten ja määräysten epäilyistä rikkomisesta ilmoittamiseksi; sekä
6. ResL:n 9 luvun 1 §:ää siltä osin, kun ilmoitusvelvollinen ei ollut huolehtinut sisäisestä valvonnasta taikka kaikilta osin riittävien toimintaohjeiden laatimisesta.

2 Riskiarviota ja riskiperusteista arviointia 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. Ilmoitusvelvollisella on

oltava edellä mainitut tekijät huomioon ottaen riittävät toimintaperiaatteet, menettelytavat ja valvonta rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskien vähentämiseksi ja tehokkaaksi hallitsemiseksi.

ResL:n 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 säädetty asiakkaan tuntemista ja jatkuvaa seurantaa koskevat menetelmät ovat riittävät rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskin kannalta.

2.2 Tarkastushavainnot

Tarkastuksella selvisi, ettei ilmoitusvelvollinen ollut laatinut rahanpesulain tarkoittamaa riskiarviota rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskien tunnistamiseksi ja arvioimiseksi, eikä ilmoitusvelvollinen ollut myöskään arvioinut asiakassuhteeseen liittyviä riskejä lain edellyttämällä tavalla. Tarkastushavaintojen perusteella ilmoitusvelvollinen on ollut tietoinen sitä koskevasta velvoitteesta laatia riskiarvio, mutta toisaalta ilmoitusvelvollisella on ollut myös eräitä vääriä käsityksiä riskiarviosta ja sen tarkoituksesta.

2.3 Ilmoitusvelvollisen vastine

Ilmoitusvelvollinen kertoo vastineessaan olevansa pieni kiinteistövälityslieike, jossa on ylläpidetty tietoutta riskiasioista ja hälytysmerkeistä säännöllisellä koulutuksella ja keskustelulla. Nyt kansantajuinen riskiarvio on laadittu myös kirjallisesti. Ilmoitusvelvollinen kertoo pyrkineensä havainnoimaan asioita tarkasti ja epäilysten herätessä se toimii asian edellyttämällä tavalla; ilmoitusvelvollinen on esimerkiksi päättänyt toimeksiannon asiakkaan epäilyttävän käytöksen vuoksi.

2.4 Johtopäätökset

Ilmoitusvelvollisella on ollut rahanpesulain 2 luvun 3 §:n 1 momentin mukainen velvollisuus laatia riskiarvio rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskien tunnistamiseksi ja arvioimiseksi. Lisäksi ilmoitusvelvollisella on ollut rahanpesulain 3 luvun 1 §:n mukainen velvollisuus yksilöidä ja arvioida asiakassuhteeseen liittyviä riskejä.

Aluehallintoviraston saaman tiedon mukaan riskiarvio on kuitenkin laadittu vasta tarkastuksen jälkeen, vaikka se olisi tullut laatia viimeistään 31.12.2017. Kirjallisen riskiarvion laatiminen on yksi rahanpesulain keskeisimmistä velvoitteista, jota ilman

ilmoitusvelvollinen ei voi osoittaa tunnistaneensa tai arvioineensa lainkaan sen omaan toimintaan tai asiakassuhteisiin liittyviä rahanpesun tai terrorismin rahoittamisen riskejä. Pelkästään aihetta koskevia suullisesti käytyjä keskusteluja ei voida pitää rahanpesulain tarkoittamana riskiarvion laatimisena. Myöskään ilmoitusvelvollisen laatimaa toimintaohjetta ei sellaisenaan voida pitää lain tarkoittamana ilmoitusvelvollisen riskiarviona, vaikka siinä onkin annettu joitain esimerkkejä epäilyttävistä liiketoimista. Koska riskiarviota ei ollut laadittu eikä asiakassuhteisiin liittyviä riskejä ollut arvioitu, ilmoitusvelvollinen ei ole voinut hyödyntää riskiarviotaan esimerkiksi riskienhallintakeinojen suunnittelemiseksi ja oikeasuhtaiseksi mitoittamiseksi.

Aluehallintovirasto katsoo ilmoitusvelvollisen laiminlyöneen noudattaa rahanpesulain 2 luvun 3 §:ssä tarkoitettua velvoitetta laatia riskiarvio sekä 3 luvun 1 §:n velvoitetta yksilöidä ja arvioida asiakassuhteeseen liittyviä riskejä. Aluehallintovirasto katsoo ilmoitusvelvollisen menettelyn olleen tahallista riskiarvion laatimisen osalta, sillä ilmoitusvelvollinen on kertonut olleensa tietoinen sitä koskevasta velvoitteesta laatia riskiarvio, mutta tästä huolimatta se ei ollut sitä laatinut.

3 Tosiasiallisten edunsaajien tunnistamista koskevat puutteet

3.1 Sovellettavat säännökset

ResL 3 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan ilmoitusvelvollinen ei saa perustaa asiakassuhdetta, jos se ei pysty toteuttamaan asiakkaan tuntemiseksi ResL 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 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. Pykälän 2 momentin mukaan ilmoitusvelvollisen tulee pitää kirjaa tosiasiallista edunsaajaa koskevista tunnistamistoimenpiteistä.

ResL 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 määräysvaltarakenteesta.

3.2 Tarkastushavainnot

Tarkastuksella Kiinteistönvälitys Johacon Oy LKV kertoi tunnistavansa ilmoitusvelvollisen tosiasialliset edunsaajat ja usein myös todentavan näiden henkilöllisyydet. Yrityksen toimivana käytäntönä yrittäjä toi esille, että kiinteistöosakeyhtiötä myytäessä oikeushenkilön tosiasialliset edunsaajat kirjataan kauppakirjaan ja osakasluettelo otetaan viimeistään kauppaa varten usein myös ostajan vaatiessa tietoa omistushistoriasta. Toimitilapuolella on enimmäkseen oikeushenkilöasiakkaita. Tarkastuksen kestäessä kävi kuitenkin ilmi, että tosiasiallisia edunsaajia ei ollut tunnistettu. Ilmoitusvelvollinen ei ollut tiedustellut asiakkaalta sen tosiasiallisia edunsaajia eikä selvittänyt niitä muistakaan lähteistä. Yrittäjän kertomuksesta poiketen asiakkaiden tosiasiallisia edunsaajia ei löytynyt kiinteistönvälitysjärjestelmä-Kiveen viedyistä kauppakirjoista. Saatujen tietojen perusteella yhdenkään otantaan sisältyneen asiakasyrityksen tosiasiallisia edunsaajia ei ollut tunnistettu. Myöskään otannan ulkopuolisten oikeushenkilöiden tosiasiallisia edunsaajia ei löytynyt yhdestäkään kauppakirjasta, joita aluehallintovirasto havainnoi tarkastuksella. Ilmoitusvelvollinen pystyi kuitenkin luontevasti kertomaan asiakkaistaan ja näiden taustalla toimivista henkilöistä, mikä sinänsä puolsi seikkaa tosiasiallisten edunsaajien tunnistamisesta. Ilmoitusvelvollisen menettelytavat eivät kuitenkaan vastanneet rahanpesulain vaatimuksia. Ilmoitusvelvollinen ei esimerkiksi ollut pitänyt yllä riittäviä tietoja tosiasiallisista edunsaajista, eikä siten pystynyt osoittamaan, että sillä olisi ollut olemassa mitään menettelytapoja tosiasiallisten edunsaajien tunnistamiseksi. Koko asiakaskuntaa tarkastellen oikeushenkilöasiakkaita oli kuitenkin vain murto-osa ilmoitusvelvollisen asiakkaista. Aluehallintoviraston tekemä satunnaisotanta kattoi yhteensä 80 asiakasta, joista viisi oli varsinaisia oikeushenkilöitä.

Tarkastuksella saatujen tietojen perusteella ja tehdyn otannan perusteella ilmoitusvelvollisella ei ollut olemassa menettelytapoja tosiasiallisten edunsaajien tunnistamiseksi. Yhdenkään tarkastusotantaan osuneen oikeushenkilön tosiasiallisia edunsaajia ei ollut selvitetty. Siten myöskään näiden viiden oikeushenkilön tosiasiallisten edunsaajien henkilötunnuksia ei ollut selvitetty.

3.3 Ilmoitusvelvollisen vastine

Ilmoitusvelvollinen kertoo vastineessaan, että se on mielestään riittävällä varmuudella selvittänyt tarkastushavainnoissa mainitut seikat, mutta niistä raportointi on ollut heikkoa. Nyt asiaan on kiinnitetty huomiota.

3.4 Johtopäätökset

Ilmoitusvelvollisella on ollut rahanpesulain 3 luvun 6 §:n mukainen velvollisuus tunnistaa asiakkaan tosiasialliset edunsaajat ja pitää yllä riittäviä, tarkkoja ja ajantasaisia tietoja

tosiasiallisista edunsaajista, sekä tarvittaessa todentaa näiden henkilöllisyys. Lisäksi ilmoitusvelvollisella on ollut rahanpesulain 3 luvun 6 §:n 2 momentin mukainen velvollisuus pitää kirjaa tosiasiallista edunsaajaa koskevista tunnistamistoimenpiteistä 1.1.2022 lukien.

Aluehallintovirasto katsoo, ettei ilmoitusvelvollisella ollut olemassa tosiasiallisten edunsaajien tunnistamista koskevia menettelytapojen tarkastusta edeltävällä ajanjaksolla, sillä mahdollisista menettelyistä ei ollut olemassa mitään kirjallista dokumentaatiota, esimerkiksi toimintaohjeita. Aluehallintovirasto ei myöskään saanut tarkastuksella mitään luotettavaa näyttöä siitä, että ilmoitusvelvollinen olisi tosiasiallisesti tunnistanut sen asiakkaiden tosiasialliset edunsaajat, sillä mikäli tunnistaminen oli tehty, ei siitä ollut pidetty minkäänlaista kirjaa. Asiakkaan tosiasiallisten edunsaajien tunnistamisen laiminlyömisestä seuraa vääjäämättä, etteivät ilmoitusvelvollisen eräät muutkaan asiakkaan tuntemista koskevat menettelytavat ole olleet riittäviä – esimerkiksi asiakkaan tosiasiallisten edunsaajien poliittista vaikutusvaltaa ei ole mahdollista todeta taikka pakotemonitorointia suorittaa asianmukaisesti, jos tosiasiallisia edunsaajia ei ole alun perinkään tunnistettu.

Aluehallintovirasto katsoo ilmoitusvelvollisen laiminlyöneen rahanpesulain 3 luvun 6 §:n noudattamisen.

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.

4.2 Tarkastushavainnot

Tarkastuksella suoritettuna satunnaisotannan perusteella ilmoitusvelvollinen oli selvittänyt poliittisen vaikutusvallan alle puolelta (n. 36 %) sen asiakkaista. Tarkastusotantaan sisältyneestä 80 asiakkaasta vain 29 asiakkaan tai tämän tosiasiallisen edunsaajan poliittinen vaikutusvalta oli selvitetty. Koska ilmoitusvelvollinen ei ollut laatinut riskiarviota, asiakkaiden poliittisen vaikutusvallan selvittämättä jättäminen ei perustunut asianmukaiseen riskiperusteiseen arvioon.

4.3 Ilmoitusvelvollisen vastine

Ilmoitusvelvollinen kertoo vastineessaan, että havaitut puutteet johtuvat suurelta osin pitkistä henkilökohtaisista suhteista ja pitkistä liikesuhteista, ja niiden perusteella olemassa

olevasta tiedosta. Ilmoitusvelvollisen mukaan se on kuitenkin tiedostanut asian tärkeyden ja laittanut asiat nyt kuntoon.

4.4 Johtopäätökset

Ilmoitusvelvollisella on ollut rahanpesulain 3 luvun 13 §:n 1 momentin mukainen velvollisuus soveltaa riskiperusteisia menettelyjä sen toteamiseksi, onko asiakas tai asiakkaan tosiasiallinen edunsaaja poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö, poliittisesti vaikutusvaltaisen henkilön perheenjäsen tai poliittisesti vaikutusvaltaisen henkilön yhtiökumppani.

Vaikka ilmoitusvelvollisen ohjeessa oli suppea maininta asiakkaan poliittisesta vaikutusvallasta, käytännön tilanteissa asiakkaan tai tämän tosiasiallisen edunsaajan poliittista vaikutusvaltaa ei ollut todettu johdonmukaisesti, vaan PEP-asemaa koskeva tieto oli usein jätetty selvittämättä. Ilmoitusvelvollisen ja sen palveluksessa toimineiden välittäjien menettely ei ollut perustunut asianmukaiseen riskiperusteiseen arviointiin, sillä ilmoitusvelvollinen ei ollut laatinut riskiarviota, jossa se olisi voinut arvioida tarvetta todeta asiakkaan poliittinen vaikutusvalta. Aluehallintovirasto katsookin ilmoitusvelvollisen toimineen huolimattomasti, kun se ei ollut todennut asiakkaiden poliittista vaikutusvaltaa yhdenmukaisesti ja johdonmukaisesti, vaikka se ilmoitusvelvollisen mukaan on kuulunut sen vakiintuneisiin toimintatapoihin, eikä ilmoitusvelvollinen ollut myöskään huolehtinut rahanpesulain säännösten noudattamisen valvonnasta sisäisesti rahanpesulain 9 luvun 1 §:n edellyttämällä tavalla.

Aluehallintovirasto katsoo ilmoitusvelvollisen laiminlyöneen rahanpesulain 3 luvun 13 §:n 1 momenttia asianmukaisista menettelyistä poliittisen vaikutusvallan toteamiseksi siltä osin, kun ilmoitusvelvollinen ei ollut todennut sen asiakkaiden tai näiden tosiasiallisten edunsaajien poliittista vaikutusvaltaa.

5 Pakotesäätelyn ja jäädyttämis päätösten noudattamista koskeviin menettelytapoihin liittyvät puutteet

5.1 Sovellettavat säännökset

ResL 3 luvun 1 §:n 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 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 jäädyttämis päätöksistä.

5.2 Tarkastushavainnot

Tarkastushavaintojen perusteella Kiinteistönvälitys Johacon Oy LKV:llä ei ollut tehokkaita toimintatapoja, menettelytapoja ja sisäistä valvontaa asiakkaan tuntemiseksi pakotesäätelyn ja jäädyttämispäätösten noudattamiseen liittyen. Pakote- ja jäädytyslistavertailua ei ollut seurattu säännönmukaisesti liiketoimien yhteydessä.

Ilmoitusvelvolliselta saadun aineiston perusteella ilmoitusvelvollisella on joitakin kirjallisia toimintaohjeita asiakkaan tuntemista koskevista menettelyistä, mutta niissä ei käsitellä yrityksen noudattamia pakote- ja jäädytyslistoihin liittyviä menettelytapoja. Ilmoitusvelvollisen mukaan pakote- ja jäädytyslistoja ei seurata säännönmukaisesti, mutta epävarmoissa tapauksissa tiedot haetaan kaupalliselta palvelun tarjoajalta tai kysytään juristilta. Tarkastuksella ei tullut esille, kenestä tiedot haetaan. Kaiken kaikkiaan ilmoitusvelvollisen menettelyt pakotteiden ja jäädytyspäätösten noudattamisen varmistamiseksi näyttäytyivät varsin epäselvinä ja jäsentymättöminä, eikä niiden noudattamisesta taikka menettelyjen tehokkuudesta saatu näyttöä.

5.3 Ilmoitusvelvollisen vastine

Ilmoitusvelvollinen kertoo vastineessaan yrityksen olevan pieni ja sen toimipisteissä esimiehet ovat erittäin tiiviisti läsnä. Vastineen mukaan kanssakäyminen on yrityksessä alituista sekä fyysisen yhdessäolon että eri viestimien kautta kaiken aikaa, ja siksi tuki on alituisesti saatavilla. Yrityksessä on järjestetty koulutuspäiviä kerran kuukaudessa ja rahanpesulakiin liittyviä asioita on käsitelty niissä alinomaa.

5.4 Johtopäätökset

Ilmoitusvelvollisella on ollut rahanpesulain 3 luvun 16 §:n mukainen velvollisuus huolehtia siitä, että sillä on asiakkaan tuntemista koskevat tehokkaat toimintaperiaatteet, menettelytavat ja sisäinen valvonta sen varmistamiseksi, että ilmoitusvelvollinen noudattaa niitä velvoitteita, joita ilmoitusvelvolliselle seuraa pakotesäätelystä ja jäädyttämispäätöksistä. Ilmoitusvelvollisella ei kuitenkaan ollut olemassa selkeitä menettelytapoja pakotteiden tai jäädyttämispäätösten noudattamisen varmistamiseksi, eikä sen tarkastuksella kuvaamia toimia voida pitää riittävinä taikka tehokkaina rahanpesulain tarkoittamalla tavalla. Ollakseen tehokkaita ilmoitusvelvollisen noudattamien menettelyjen tulee olla selkeitä ja aukottomia muun muassa suoritettavan monitoroinnin kattamien liiketoimien, henkilöiden ja ajallisen ulottuvuuden osalta.

Kun näyttöä tehokkaista menettelyistä ei saatu, aluehallintovirasto katsoo ilmoitusvelvollisen laiminlyöneen rahanpesulain 3 luvun 16 §:ää. Laiminlyönti koskee ajanjaksoa säännöksen voimaantulosta 31.3.2023 lukien vähintään tarkastushetkeen 16.5.2024 asti.

6 Sisäistä ilmoituskanavaa koskevat puutteet

6.1 Sovellettavat säännökset

ResL 7 luvun 8 §:n 1 momentin mukaan ilmoitusvelvollisella on oltava menettelytavat, joita noudattamalla sen palveluksessa olevat tai asiamiehet voivat ilmoittaa sen sisällä riippumattoman kanavan kautta rahanpesulain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten epäilyistä rikkomisesta.

6.2 Tarkastushavainnot

Tarkastushetkellä Kiinteistönvälitys Johacon Oy LKV:llä ei ollut käytössä rahanpesulain tarkoittamaa sisäistä kanavaa havaituista rahanpesulain rikkomisista ilmoittamiseksi.

6.3 Ilmoitusvelvollisen vastine

Ilmoitusvelvollinen kertoo vastineessaan yrityksen olevan pieni ja sen toimipisteissä on esimiehet erittäin tiiviisti läsnä. Vastineen mukaan kanssakäyminen on yrityksessä alituista sekä fyysisen yhdessäolon että eri viestimien kautta kaiken aikaa, ja siksi tuki on alituisesti saatavilla.

6.4 Johtopäätökset

Ilmoitusvelvollisella on ollut rahanpesulain 7 luvun 8:n 1 momentin mukainen velvollisuus luoda menettelytavat, joita noudattamalla sen palveluksessa olevat tai asiamiehet voivat ilmoittaa sen sisällä riippumattoman kanavan kautta rahanpesulain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten epäilyistä rikkomisesta. Kun ilmoitusvelvollinen ei ollut tällaisia menettelytapoja luonut, aluehallintovirasto katsoo ilmoitusvelvollisen laiminlyöneen rahanpesulain 7 luvun 8 §:n noudattamisen.

7 Sisäistä valvontaa ja omaan toimintaan soveltuvia toimintaohjeita koskevat puutteet

7.1 Sovellettavat säännökset

ResL 9 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan ilmoitusvelvollisen on nimettävä johdostaan henkilö, joka siinä vastaa rahanpesulain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamisen valvonnasta. Ilmoitusvelvollisen on nimettävä myös vaatimustenmukaisuudesta vastaava henkilö, jos se on perusteltua ilmoitusvelvollisen koko ja luonne huomioon ottaen.

ResL 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.

7.2 Tarkastushavainnot

Kiinteistönvälitys Johacon Oy LKV ei ollut nimennyt, kuka vastaa sekä lain noudattamisen valvonnasta että lain noudattamisen sisäisestä valvonnasta välitysliikkeessä, joten tällöin niistä vastaa yrittäjä. Sisäisen valvonnan tarve oli ilmeinen, sillä haastattelussa ilmoitusvelvollisen suullisesti kuvaamat välitysliikkeen toimintatavat eivät kaikilta osin vastannut käytännön työssä tosiasiallisesti noudatettuja menettelyjä.

Tarkastushavaintojen perusteella ilmoitusvelvollisen toimintaohjeet olivat paikoin puutteellisia. Toimintaohjeissa kuvataan yleisesti rahanpesun vaiheita ja epäilyttäviä liiketoimia, mutta esimerkiksi asiakkaan tuntemista koskevat menettelyohjeet ovat osin puutteellisia.

7.3 Ilmoitusvelvollisen vastine

Ilmoitusvelvollinen kertoo vastineessaan kiinnittäneensä asiaan huomiota, ja selkeyttävänsä ohjetta kaiken aikaa.

7.4 Johtopäätökset

Ilmoitusvelvollisella on ollut rahanpesulain 9 luvun 1 §:n 1 momentin mukainen velvollisuus nimetä johdostaan henkilö, joka vastaa rahanpesulain säännösten ja määräysten noudattamisen sisäisestä valvonnasta. Lisäksi ilmoitusvelvollisella on ollut saman pykälän 3 momentin mukainen velvollisuus laatia omaan toimintaan soveltuvat toimintaohjeet.

Työntekijöiden kouluttamista ja toimintaohjeiden laatimista koskevan säännöksen tarkoituksena on varmistaa, että ilmoitusvelvollisen palveluksessa olevat työntekijät tuntisivat rahanpesulain velvoitteet, tunnistaisivat mahdollisesti rahanpesuun tai terrorismin rahoitukseen liittyviä järjestelyitä ja osaisivat toimia tällaisissa tilanteissa oikein ja johdonmukaisesti. Toimintaohjeita koskevat puutteet heikentävät olennaisesti ilmoitusvelvollisen ja sen henkilöstön kykyä soveltaa asiakkaan tuntemista koskevia menettelyjä asianmukaisesti ja yhdenmukaisesti osana normaalia liiketoimintaa.

Aluehallintoviraston suorittamassa tarkastuksessa havaittiin puutteita useiden keskeisten asiakkaan tuntemista koskevien velvoitteiden noudattamisessa joko yksittäisten asiakkaiden kohdalla taikka tietyn velvoitteen osalta kokonaisuudessaan. Puutteita havaittiin muun muassa asiakkaan tai asiakkaan edustajan henkilöllisyyden todentamisessa ja edustusoikeuden varmistamisessa, asiakkaan tosiasiallisten edunsaajien tunnistamisessa,

asiakkaan tai tämän tosiasiallisen edunsaajan poliittisen vaikutusvallan toteamisessa sekä eräiden asiakkaan tuntemista koskevien tietojen hankkimisessa ja säilyttämisessä.

Havaittujen puutteiden voidaan arvioida johtuvan ainakin osittain toimintaohjeita koskevista puutteista. Aluehallintovirasto katsoo, etteivät ilmoitusvelvollisen toimintaohjeet ole olleet sillä tavoin konkreettisia ja riittäviä, että ilmoitusvelvollisen työntekijät olisivat niiden perusteella osanneet suorittaa asiakkaan tuntemista koskevat toimenpiteet ja hankkia asiakkaista riittävät tiedot rahanpesulain edellyttämällä tavalla. Toimintaohjeiden suurimmat puutteet koskivat niitä asiakkaan tuntemiseen liittyviä velvoitteita, joista ilmoitusvelvollisella ei ole ollut muutoinkaan menettelyjä olemassa. Tältä osin aluehallintovirasto katsoo, ettei toimintaohjeiden puutteissa ole kyse erillisestä rikkomuksesta, vaan puutteelliset ohjeet on ollut välitön seuraus siitä, ettei ilmoitusvelvollisella ole ollut asianmukaisia menettelyjä olemassa. Vaikka aluehallintovirasto katsoo ilmoitusvelvollisen laiminlyöneen rahanpesulain 9 luvun 1 §:ää myös tältä osin, tällaista laiminlyöntiä ei oteta huomioon erillisenä moitteena hallinnollista seuraamusta mitattaessa.

Eräiltä osin ilmoitusvelvollisen toiminnassa havaittujen puutteiden voidaan arvioida johtuvan epätasällisista ohjeista sekä siitä, ettei niitä ole noudatettu käytännössä eikä niiden käytännön noudattamista ole sisäisesti valvottu. Toimintaohjeissa on esimerkiksi mainittu se, mitä poliittisesti vaikutusvaltaisella henkilöllä tarkoitetaan, sekä tieto siitä, että poliittisesti vaikutusvaltaisen henkilön kohdalla ylemmän johdon on tehtävä päätös asiakkaaksi ottamisesta ja henkilöön tulee soveltaa tehostettuja tuntemistoimia. Ohjeessa ei kuitenkaan ole lainkaan ohjeistettu poliittisen vaikutusvallan toteamisesta taikka siitä, mitä sanotut tehostetut tuntemistoimet käytännössä merkitsevät. Sikäli, kun ilmoitusvelvollisen palveluksessa olevat olisivat saaneet kirjallisia toimintaohjeita täydentävää ohjeistusta esimerkiksi suullisesti, ei ilmoitusvelvollinen ollut lainkaan valvonut sitä, että sen antamia toimintaohjeita olisi käytännössä myös noudatettu.

Aluehallintovirasto katsoo, että ilmoitusvelvollisen riittävien ja täsmällisten toimintaohjeiden puuttuminen on vaikuttanut heikentävästi ilmoitusvelvollisen kykyyn soveltaa asiakkaan tuntemista koskevia menettelyjä yhdenmukaisesti. Siltäkin osin kuin ilmoitusvelvollisella on ollut olemassa ohjeistusta, ei ohjeistuksen noudattamista osana käytännön toimintaa ollut seurattu. Esimerkiksi asiakkaan tunnistamisesta ja henkilöllisyyden todentamisesta ja asiakkaan todentamisessa käytettävien tunnistetietojen säilyttämisestä on ohjeistettu jokseenkin riittävästi, mutta tästä huolimatta tarkastuksella havaittiin, ettei ilmoitusvelvollisen palveluksessa työskentelevät henkilöt olleet todentaneet jokaisen asiakkaan henkilöllisyyttä asianmukaisesti. Sisäistä valvontaa koskevan laiminlyönnin vuoksi ilmoitusvelvollinen ei ollut ennen tarkastusta saanut tietoonsa sitä, ettei sen ohjeistuksia ollut

asianmukaisesti noudatettu eikä se siten ollut voinut korjata menettelyjään, vaan asia selvisi sille vasta tarkastustilaisuudessa.

Aluehallintovirasto katsoo ilmoitusvelvollisen laiminlyöneen noudattaa rahanpesulain 9 luvun 1 §:ää toimintaohjeiden laatimisesta ja sisäisestä valvonnasta.

8 Hallinnollisen seuraamuksen määrääminen

8.1 Sovellettavat säännökset

ResL 8 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan valvontaviranomainen määrää rikemaksun sen valvottavaksi 7 luvun 1 §:n 1 momentissa säädetyille ilmoitusvelvolliselle, joka tahallaan tai huolimattomuudesta laiminlyö tai rikkoo samassa lainkohdassa yksilöityjä rahanpesulain velvoitteita. Pykälän 3 momentin mukaan rikemaksun suuruus perustuu kokonaisarviointiin. Pykälän 5 momentin mukaan rikemaksu voidaan määrätä edellyttäen, ettei asia kokonaisuutena arvioiden anna aiheutta ankarampiin toimenpiteisiin.

ResL 8 luvun 3 §:n 1 momentin mukaan valvontaviranomainen määrää seuraamusmaksun sen valvottavaksi 7 luvun 1 §:n 1 momentissa säädetyille ilmoitusvelvolliselle, joka tahallaan tai huolimattomuudesta vakavasti, toistuvasti tai järjestelmällisesti laiminlyö tai rikkoo lainkohdassa yksilöityjä rahanpesulain velvoitteita.

ResL 8 luvun 5 §:n 1 momentin mukaan seuraamusmaksun määrä perustuu kokonaisarviointiin. Seuraamusmaksun määrää arvioitaessa on otettava huomioon menettelyn laatu, laajuus ja kesto aika sekä tekijän taloudellinen asema. Lisäksi arvioinnissa on otettava huomioon menettelyllä saavutettu hyöty tai sillä aiheutettu vahinko, jos ne ovat määritettävissä, tekijän yhteistyö toimivaltaisen valvontaviranomaisen kanssa asian selvittämiseksi sekä aiemmat tämän lain tai sen nojalla annettuihin säännöksiin kohdistuneet rikkomukset ja laiminlyönnit. Pykälän 2 momentin mukaan valvontaviranomaisen oikeushenkilölle määräämä seuraamusmaksu 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. ResL 8 luvun 5 §:n 3 momentin mukaan seuraamusmaksu määrätään maksettavaksi valtiolle.

ResL 8 luvun 6 §:n 1 momentin mukaan valvontaviranomainen voi jättää rikemaksun määräämättä, jos rikkomusta on pidettävä vähäisenä tai rikemaksun määräämistä on muutoin pidettävä ilmeisen kohtuuttomana.

8.2 Ilmoitusvelvollisen vastine

Ilmoitusvelvollinen on vastineessaan kuvannut sen liiketoiminnan muuttumista ja voimakasta supistumista aluehallintoviraston suorittaman tarkastuksen jälkeen. Ilmoitusvelvollisen kertoman mukaan sen toiminnassa on tapahtunut merkittäviä henkilöstömuutoksia, sillä se on menettänyt henkilöstöään kilpailijalle. Lisäksi Riihimäen toimintapiste on jouduttu sulkemaan. Muun muassa näistä syistä ilmoitusvelvollisen tuleva liikevaihto tulee jäämään merkittävästi aiempaa pienemmäksi. Ilmoitusvelvollinen kertoo olevansa kohtuullisen suurissa talousvaikeuksissa, ja mahdollinen seuraamusmaksu todennäköisesti ajaisi yrityksen lopullisten maksuvaikeuksien kautta konkurssiin.

8.3 Seuraamusmaksun määräämisen edellytykset

Kaikki aluehallintoviraston yksilöimät laiminlyönnit ovat sekä rahanpesulain 8 luvun 1 §:ssä tarkoitetun rikemaksun, että rahanpesulain 8 luvun 3 §:ssä tarkoitetun seuraamusmaksun alaisia tekoja.

Havaituista laiminlyönneistä aluehallintovirasto arvioi erityisen moitittavaksi riskiarvion laatimista koskevan laiminlyönnin. Ilmoitusvelvollinen ei ollut laatinut riskiarviota ja siten tunnistanut ja arvioinut sen toimintaan tai asiakkaisiin liittyviä riskejä, minkä voidaan arvioida heikentävän sen kykyä tunnistaa ja havaita rahanpesuun ja terrorismin rahoittamiseen viittaavia toimia. Vaikka ilmoitusvelvollinen onkin käsitellyt omissa toimintaohjeissaan epäilyttäviä liiketoimia esimerkinomaisesti, pelkästään tämä seikka ei riitä poistamaan riskiarvion laatimatta jättämisestä aiheutuvia haitallisia vaikutuksia. Kun varsinaista riskiarviota ei ollut laadittu eikä asiakassuhteisiin liittyviä riskejä arvioitu, ilmoitusvelvollinen ei myöskään ole voinut hyödyntää riskiarviota riskienhallinnan tai asiakkaan tuntemisen prosesseissa, eivätkä sen asiakkaiden tuntemista koskevat menettelytavat ole perustuneet rahanpesulain edellyttämään riskien arviointiin.

Aluehallintovirasto arvioi ilmoitusvelvollisen laiminlyöneen tai rikkoneen rahanpesulain velvoitteiden noudattamista vakavasti. Riskiarvion laatiminen on yksi rahanpesulain keskeisimmistä velvoitteista, ja siksi sen laatimatta jättämisestä tulee aluehallintoviraston arvion mukaan seurata lähtökohtaisesti rahanpesulain ankarin hallinnollinen seuraamus eli seuraamusmaksu. Lisäksi ilmoitusvelvollinen on jättänyt noudattamatta useita muitakin rahanpesulain keskeisiä velvoitteita, esimerkiksi velvoitetta tunnistaa asiakkaan tosiasialliset edunsaajat.

Ilmoitusvelvollinen on vastineessaan kertonut kiinnittäneensä toiminnassaan huomiota tarkastuksella havaittuihin puutteisiin ja eräiltä osin myös korjannut ne. Vaikka aluehallintovirasto pitää hyvänä, että ilmoitusvelvollinen on ryhtynyt korjaaviin

toimenpiteisiin, vasta tarkastuksen jälkeen tehtyjä toimenpiteitä ei voida pitää oma-aloitteisina tai riittävinä, eikä niitä näin ollen voida ottaa lieventävänä tekijänä huomioon hallinnollista seuraamusta määrättäessä. Hallinnollisen seuraamuksen perusteena on se asiantila, joka yrityksessä on vallinnut tarkastushetkellä. Tarkastuksen jälkeen tehdyt toimenpiteet rajautuvat tämän tarkastelun ulkopuolelle. Lisäksi silloinkin, kun aluehallintovirasto määrää ilmoitusvelvolliselle hallinnollisen seuraamuksen, aluehallintovirasto joka tapauksessa edellyttää, että ilmoitusvelvollinen korjaa kaikki ne puutteet, joiden vuoksi hallinnollinen seuraamus on määrätty.

Aluehallintovirasto määrää rahanpesulain 8 luvun 3 §:n 1 momentin 1, 1 a, 5, 9, 9 c, 11 ja 12 kohdan nojalla Kiinteistönvälitys Johacon Oy LKV:lle seuraamusmaksun sen johdosta, että ilmoitusvelvollinen on tahallaan tai huolimattomuudesta vakavasti laiminlyönyt noudattaa seuraavia säännöksiä:

1. ResL:n 2 luvun 3 §:ssä tarkoitettua velvoitetta laatia ja päivittää riskiarvio ja ResL 3 luvun 1 §:ää, kun se ei ollut yksilöinyt ja arvioinut asiakassuhteeseen liittyviä riskejä;
2. ResL:n 3 luvun 6 §:ää, kun ilmoitusvelvollinen ei ollut tunnistanut ja pitänyt yllä riittäviä tietoja asiakkaan tosiasiallisista edunsaajista;
3. ResL:n 3 luvun 13 §:ää siltä osin, kun ilmoitusvelvollinen ei ollut todennut asiakkaan poliittista vaikutusvaltaa, eikä sen toteamatta jättäminen perustunut asianmukaiseen riskiperusteiseen arviointiin;
4. ResL:n 3 luvun 16 §:ää, kun ilmoitusvelvollinen ei ollut luonut tehokkaita toimintaperiaatteita ja menettelytapoja pakotesääntelyn ja jäädyttämispäätösten noudattamiseen varmistamiseksi;
5. ResL:n 7 luvun 8 §:ää, kun ilmoitusvelvollisella ei ollut riippumatonta kanavaa rahanpesulain säännösten ja määräysten epäilyistä rikkomisesta ilmoittamiseksi; sekä
6. ResL:n 9 luvun 1 §:ää siltä osin, kun ilmoitusvelvollinen ei ollut huolehtinut riittävien toimintaohjeiden laatimisesta.

8.4 Seuraamusmaksun määrä

Seuraamusmaksun määrä perustuu rahanpesulain 8 luvun 5 §:n 1 momentissa tarkoitettuun kokonaisarviointiin. Koska laiminlyönnillä saavutettu hyöty ei ole määriteltävissä, rahanpesulain 8 luvun 5 §:n 2 momentin mukaan seuraamusmaksun suuruus saa olla enintään miljoona euroa.

Aluehallintovirasto on seuraamusmaksun määrää koskevassa kokonaisarviossa ottanut huomioon ilmoitusvelvollisen menettelyn laadun, laajuuden ja kestoajan. Ilmoitusvelvollinen on toiminnassaan laiminlyönyt vakavasti velvollisuutta laatia riskiarvio, ja asiakkaan

tuntemista koskeviin menettelyihin on liittynyt merkittäviä puutteita ja laiminlyöntejä. Laiminlyönnit ovat jatkuneet useita vuosia ilmoitusvelvollisen toiminnassa, ainakin tarkastukseen asti. Osana kokonaisharkintaa aluehallintovirasto on ottanut huomioon myös kaikki lieventävät asianhaarat, kuten sen, että ilmoitusvelvollinen on kuitenkin käsitellyt epäilyttäviä liiketoimia toimintaohjeissaan, sekä sen, että vaikka ilmoitusvelvollinen ei ole tunnistanut asiakkaiden tosiasiallisia edunsaajia, vain verrattain pieni osa ilmoitusvelvollisen asiakaskunnasta on koostunut oikeushenkilöistä, joiden tosiasialliset edunsaajat sen olisi tullut tunnistaa.

Aluehallintovirasto on seuraamusmaksun määrää koskevassa kokonaisarviossa ottanut huomioon myös ilmoitusvelvollisen yhteistyön aluehallintoviraston kanssa, mikä on ollut tavanomaisen hyvää. Lisäksi aluehallintovirasto on ottanut asian arvioinnissa huomioon sen, ettei aluehallintovirasto ole aiemmin kohdistanut ilmoitusvelvolliseen rahanpesulain noudattamista koskevaa valvontaa, eikä sillä siten ole aiempia rahanpesulain rikkomuksia tai laiminlyöntejä.

Aluehallintovirasto pitää seuraamusmaksun mitoittamisen lähtökohtana ilmoitusvelvollisen vakavinta laiminlyöntiä, eli riskiarvion laatimatta jättämistä. Ilmoitusvelvollisen muut seuraamusmaksun alaiset rahanpesulain laiminlyönnit on otettu huomioon seuraamusmaksun määrää korottavina tekijöinä huomioiden kuitenkin laiminlyöntien osittainen keskinäinen yhteys.

Oikeudenmukaista seuraamusmaksua mitatessaan aluehallintovirasto on huomioinut ilmoitusvelvollisen taloudellisen aseman. Viimeksi päättyneellä tilikaudella 1.8.2024-31.7.2025 ilmoitusvelvollisen liikevaihto on ollut noin 821 000 euroa ja tilikauden voitto noin 46 000 euroa.

Suorittamansa kokonaisarvioinnin perusteella aluehallintovirasto määrää Kiinteistönvälitys Johacon Oy LKV:lle yhdeksäntoistatuhannen viidensadan (19 500) euron suuruisen seuraamusmaksun päätöksessä todetuista rahanpesulain velvoitteiden laiminlyönneistä.

Seuraamusmaksu määrätään maksettavaksi valtiolle. Seuraamusmaksun täytäntöönpanosta huolehtii Oikeusrekisterikeskus.

Rahanpesulain 8 luvun 8 §:n mukaisesti seuraamusmaksupäätös julkistetaan aluehallintoviraston tai 1.1.2026 lukien Lupa- ja valvontaviraston verkkosivuilla.

Sovellettavat säännökset

Laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä (444/2017) 1 luku 2 §, 2 luku 3 §, 3 luku 1, 3, 6, 13 ja 16 §, 7 luku 1 ja 8 §, 8 luku 1, 3, 5, 8 § 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 määrittämisestä on muutoksenhausta huolimatta noudatettava, jollei valitusviranomainen toisin määrää.

Lisätietoja

Ylitarkastaja Raisa Badiali

p. 0295 016 624

raisa.badiali@avi.fi

Liitteet

Valitusosoitus (Liite 1)

Maksuosoitus (Liite 2)

Jakelu

Kiinteistönvälitys Johacon Oy LKV

Elinkeinovalvontayksikön päällikkö
Ylitarkastaja

Ilkka Heikkilä
Raisa Badiali

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti viimeiseltä sivulta ilmenevin tavoin.

Tämä asiakirja ESAVI/9233/2025 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument ESAVI/9233/2025 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Badiali Raisa 29.12.2025 10:40

Ratkaisija Heikkilä Ilkka 29.12.2025 10:41