

Pro gradu- tutkielma

Minna Nivalainen

2020

LAPPEENRANNAN-LAHDEN TEKNILLINEN YLIOPISTO LUT

School of Business and Management

Laskentatoimen maisteriohjelma

Minna Nivalainen

**RAHANPESUN TORJUMINEN KIINTEISTÖALALLA SUOMESSA**

**Pro gradu – tutkielma**

Tarkastaja 1: Tutkijaopettaja Helena Sjögrén

Tarkastaja 2: Tutkijatohtori Timo Leivo

2020

## TIIVISTELMÄ

<b>Tekijä:</b>	Minna Nivalainen
<b>Tutkielman nimi:</b>	Rahanpesun torjuminen kiinteistöalalla Suomessa
<b>Tiedekunta:</b>	Kauppateieteellinen tiedekunta
<b>Pääaine:</b>	Laskentatoimi
<b>Valmistumisvuosi:</b>	2020
<b>Pro gradu – tutkielma:</b>	Lappeenrannan-Lahden teknillinen yliopisto LUT, 71 sivua, 3 kuviota, 3 taulukkoa, 2 liitettä
<b>Tarkastajat:</b>	Tutkijaopettaja Helena Sjögrén & Tutkijatohtori Timo Leivo
<b>Avainsanat:</b>	kiinteistöala, rahanpesu, rahanpesun torjuminen, asiakkaan tunteminen, rahanpesun riskit

Rahanpesun torjuminen on yksi tärkeistä teemoista kiinteistöalalla toimivien yhtiöiden hallinnoissa nykypäivänä. Tämän tutkimuksen tavoitteena on tutkia rahanpesun torjumista kiinteistöalalla Suomessa. Tämä tutkimus käsittelee lähtökohtaisesti kiinteistöalalla toimivia kiinteistöjen johtamiseen ja manageeraukseen keskittyneitä hallinnointiyrityksiä. Tutkimuksessa pyritään selvittämään rahanpesun havainnointimahdollisuuksia erilaisissa hallinnollisissa toimenkuvissa, rahanpesun riskejä kiinteistöalalle sekä rahanpesun vaikutuksia kiinteistömarkkinoihin. Tutkimuksen teoriaosa pohjautui tieteellisiin julkaisuihin, asiantuntija-artikkeleihin, viranomaisohjeisiin sekä lakeihin ja asetuksiin. Tutkimus toteutetaan laadullisena tutkimuksena. Tutkimusaineisto on kerätty kuudella teemahaastattelulla. Haastateltavat työskentelevät neljässä eri kiinteistöalan yrityksessä ja he toimivat erilaisissa hallinnollisissa toimenkuvissa. Tutkimuksen aineistoa on analysoitu sisällönanalyysin menetelmin.

Tutkimuksen johtopäätöksenä voidaan todeta, että asiakkaan ja yhteistyökumppanin tunteminen koettiin tärkeimmäksi keinoksi torjua rahanpesua kiinteistöalalla. Tutkimustuloksista ilmeni, että rahanpesun havainnointimahdollisuudet koettiin erilaisiksi johtoasemassa ja talous- tai lakiosastolla työskentelevien toimenkuvissa. Tuloksista voidaan todeta, että rahanpesuun liittyviä riskejä jaotellaan asiakkaisiin, palveluihin, maantieteellisiin riskitekijöihin, liiketoimiin, transaktioriskeihin sekä uusiin teknologioihin ja resursseihin liittyviin riskitekijöihin. Tämän tutkimuksen tuloksista voidaan havaita, että rahanpesulla ei uskota olevan suuria vaikutuksia Suomen kiinteistömarkkinoihin, koska alan yritykset ovat tietoisia rahanpesuun liittyvistä riskeistä sekä kiinteistöala Suomessa koetaan läpinäkyväksi.

## ABSTRACT

**Author:** Minna Nivalainen

**Title:** Prevention of money laundering in property management business in Finland

**Year:** 2020

**Faculty:** School of Business and Management

**Master's Program:** Accounting

**Master's Thesis:** Lappeenranta-Lahti University of Technology LUT  
71 pages, 3 figures, 3 tables, 2 appendices

**Examiners:** Associate Professor Helena Sjögrén  
Post-Doctoral Researcher Timo Leivo

**Keywords:** property management, real estate, money laundering, anti-money-laundering, customer due diligence, money laundering risks

The prevention of money laundering is one of the most important subjects in compliance today in property management companies. The purpose of this study is to examine money laundering in property market in Finland. This study also examines money laundering observation possibilities in different administrative positions, risks of money laundering and effects of money laundering to real estate business. The theory of this study is based on scientific publications, authority instructions, laws and regulations. The study was conducted as a qualitative interview study. Six people from four different real estate organizations were interviewed, and the study material was analyzed by using content analysis.

The conclusion of this study is that knowing the customer and partners in cooperation is considered being the most important way to prevent money laundering in the property management business. The findings from results demonstrate that different ways of detecting money laundering differ between roles and positions in management, finance, and compliance. The types of risks regarding money laundering are divided into customers, services, geographical risks, business operations, transactions, new technologies, and resource-related risks. The observations from this study demonstrate that money laundering has not considerable impacts on the Finnish property market, because the companies on the market are aware of money laundering risks and the market is perceived transparent in Finland.

## ALKUSANAT

Pro gradu-tutkielman valmiiksi saattaminen sekä valmistuminen kauppatieteiden maisteriksi merkitsee minulle pitkäaikaisen unelmani ja tavoitteeni täyttymistä. Laskentatoimen maisteriohjelmassa opiskeleminen on ollut antoisaa aikaa ja olen kiitollinen saamistani opeista, kokemuksista sekä huipuista tyypeistä, joihin opintojen aikana tutustuin. Tämän unelman toteutuminen on vaatinut päättäväisyyttä, pitkäjänteisyyttä sekä hyvää tukiverkkoa, joka on jaksanut kannustaa ja uskoa minuun haasteellisimpinakin hetkinä.

Ensiksi haluan kiittää ohjaajiani Helenea ja Timoa kommentteista ja ohjaamisesta kirjoitusprosessin aikana. Haluan kiittää myös kaikkia heitä, keitä sain haastatella tätä työtä varten. Lämpimät kiitokset myös gradun lukemisesta ja kommentoimisesta Jannelle, Marialle ja Laurille. Erityisen suuresti haluan kiittää ihanaa perhettäni ja rakkaita ystäviäni loputtomasta tuesta ja ymmärtämisestä, jota olen opintojen aikana teiltä saanut. Suuret kiitokset Janille, kun olet elänyt kanssani prosessin aikana ja kuunnellut loputonta ajatuksenvirtaani sekä pitänyt huolta kodistamme. Kiitos myös kaikille heille, jotka ovat hihkaisseet kannustavat ja sydäntälämmittävät tsemppit kirjottamistyön tai opintojen aikana.

Hymy korvissa kohti seuraavia haasteita.

*Minna Nivalainen*

Lappeenrannassa 23.5.2020

# SISÄLLYSLUETTELO

1. JOHDANTO.....	7
1.1 Tutkimuksen taustaa .....	7
1.2 Tavoitteet, tutkimuskysymykset ja rajaukset .....	9
1.3. Kirjallisuuskatsaus .....	11
1.4. Tutkimusmenetelmä ja -aineisto .....	13
1.5 Työn rakenne .....	14
2 RAHANPESU JA SÄÄNTELY.....	15
2.1 Rahanpesu .....	15
2.2 Rahanpesun vaiheet.....	18
2.3 Rahanpesun sääntely ja viranomaiset.....	20
3 RAHANPESUN TORJUMINEN KIINTEISTÖALALLA.....	25
3.1 Rahanpesu kiinteistöalalla .....	25
3.2 Rahanpesun torjuminen kiinteistöalalla.....	27
3.2.1 Asiakkaan tunteminen ja tosiasiallisen edunsaajan tunnistaminen.....	29
3.2.2 Ilmoitusvelvollisuus .....	31
3.2.3 Riskit ja riskiperusteinen lähestymistapa.....	33
4 TUTKIMUSMETODOLOGIA JA TUTKIMUSTULOKSET .....	36
4.1 Tutkimusmenetelmä ja aineiston analyysi .....	36
4.2 Tutkimusaineisto ja haastateltavat .....	37
4.3 Tutkimustulokset.....	39
4.3.1 Rahanpesun torjuminen kiinteistöalalla .....	39
4.3.2 Rahanpesun havaitseminen ja torjuminen eri toimenkuvissa .....	43
4.3.3 Rahanpesun riskit kiinteistöalalle ja kiinteistöalalla toimivalle yritykselle .....	46
4.3.4 Rahanpesun vaikutukset kiinteistömarkkinoihin .....	49
5 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET.....	51
5.1. Tutkimuskysymyksiin vastaaminen .....	51
5.3. Yhteenveto ja johtopäätökset.....	61
5.4. Luotettavuuden arviointi .....	63
5.5. Jatkotutkimusehdotukset .....	64
LÄHDELUETTELO .....	65

## LIITTEET

Liite 1. Haastattelurunko 1

Liite 2. Haastattelurunko 2

## KUVIOLUETTELO

Kuvio 1. Rahanpesun vaiheet

Kuvio 2. Rahanpesun torjumisen keskeisiä viranomaisia Suomessa

Kuvio 3. Riskiperusteisen lähestymistavan toiminnot

## TAULUKKOLUETTELO

Taulukko 1. Aihealueen keskeisiä tutkimuksia

Taulukko 2. Haastateltavat

Taulukko 3. Rahanpesun riskin tasoa arvioivat kysymykset

## LAINSÄÄDÄNTÖ

Asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009)

Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi (EU) 2015/849

Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi (EU) 2018/843

Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi (EU) 2018/1673

Laki rahanpesun selvittelykeskuksesta (445/2017)

Laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä (444/2017)

Osakeyhtiölaki (624/2006)

Rikoslaki (39/1889)

# 1. JOHDANTO

Tämän luvun tarkoituksena on johdatella tutkimuksen aiheeseen esittelemällä tutkimuksen taustaa, tutkimuksen tavoitteita, rajauksia sekä tutkimuskysymyksiä. Tämän jälkeen esitellään tutkimuksessa käytettävä tutkimusmenetelmä sekä tutkimusaineistoa. Lopuksi käsitellään tutkimuksen teoreettista viitekehystä sekä työn rakennetta.

## 1.1 Tutkimuksen taustaa

Elämme yhä globalisoituvassa maailmassa, jolle on ominaista uudet innovaatiot sekä markkinoiden yhdentymisen. Rahoitusjärjestelmät ovat nykyaikana kehittyneitä ja ne kehittyvät edelleen, joten pääomaa liikkuu kansainvälisten rajojen yli yhä intensiivisemmin. Kehityksen myötä tullessiin mahdollisuuksiin liittyy kuitenkin pimeämpi puoli. Pääomien vaivattomampi liikkuminen, kansainvälisyys sekä uudet teknologiat voivat mahdollistaa myös rikollisille kehittyneemmät keinot esimerkiksi rahanpesuun. Rahanpesu on olennainen osa järjestäytyneitä rikollisuutta ja yleensä osa kansainvälistä rikollisuutta. Rahanpesu tarkoittaa toimintaa, jossa rikoksella hankittujen varojen alkuperä pyritään häivyttämään, peittämään sekä piilottamaan, jotta varat saataisiin näyttämään laillisilta. (Poliisi 2020) Rahanpesu on esiintynyt viime vuosina lisääntyvin määrin mediassa niin Suomessa kuin ulkomailla. Suomessa syynä tähän on ollut esimerkiksi väitteet suuren kokoluokan pankin kautta kulkeneiden epäilyttävien rahavirtojen uutisoiminen sekä rahanpesuun liittyvien yksittäisten rikostutkintojen käsittely julkisuudessa. (Rahanpesun selvittelykeskus 2019a)

Unger & den Hertog (2012) esittävät, että rahanpesun sääntelyyn osallistuu yhä enemmän toimijoita ja rahanpesua koskevat säännökset ovatkin tiukentuneet ajan myötä. Unger & den Hertogin mukaan rahanpesun olisi pitänyt vähentyä uusien asetusten ja säännösten myötä, mutta todellisuudessa rahanpesuun liittyvien rikosten määrät ovat olleet kasvussa. Rahanpesun selvittelykeskuksen (2020) mukaan vuonna 2019 vastaanotettiin enemmän epäilyttäviä liiketoimia koskevia ilmoituksia kuin koskaan aiemmin. Selvittelykeskukselle tuli yhteensä 64 403 ilmoitusta, joka on 25 183 ilmoitusta eli 64 prosenttia enemmän kuin vuotta aikaisemmin. Rahanpesurekisteriin kirjattiin vuonna 2019 yli 170 miljoonan euron arvosta transaktioita Suomesta ulkomaille ja 287 miljoonan euron arvosta siirtoja ulkomailta

Suomeen. Keskeisinä valtioina korostuivat Viro sekä Venäjä, niin Suomeen saapuvasta, kuin Suomesta lähtevästä rahaliikenteestä. FATF:n (2019a) maakohtaisesta raportista ilmenee, että lainsäädäntö Suomessa vastaa hyvin kansainvälisiä rahanpesun torjumisen standardeja. Maaraportissa kuitenkin mainitaan, että torjuntatoimenpiteiden tehokkuudessa on jonkin verran parannettavaa.

Unger & den Hertogin (2012) mukaan rahanpesijät ovat siirtyneet hallitummasta pankkisektorista ja finanssialasta vähemmän kontrolloiduille aloille kuten kiinteistöalalle. European Parliamentary Research Service (2019) on esittänyt, että kiinteistöalalla tapahtuu rikollisia väärinkäytöksiä, koska kiinteistöt ovat yhtä houkuttelevia niin rikollisille kuin esimerkiksi kiinteistösijoittajille: hinnat ovat yleensä vakaita ja todennäköisesti nousujohteisia. Kiinteistöalalla tapahtuu suuria transaktioita ja siihen kohdistuu vähemmän valvontaa ja säännöksiä verrattuna finanssisektoriin, jonka vuoksi rahanpesijät kokevat alan houkuttelevana. Sen lisäksi European Parliamentary Research Servicen raportissa esitetään, että kiinteistöjen uskotaan antavan vaikutelman kunnioitettavuudesta, laillisuudesta ja normaaliudesta, jolloin rahanpesua ei niin helposti osata kyseenalaistaa ja siten sitä voi olla vaikeampaa havaita.

Voller & Wales (2018) mainitsevat, että rahanpesun torjuminen on yksi tärkeistä teemoista yhtiöiden hallinnoissa tänä päivänä. Yhtiöt eivät voi sivuuttaa rahanpesun teemaa analysoimatta omia riskejä ja niiden minimoiseksi tarvittavia menettelytapoja. FATF (2019a) on listannut kiinteistöalan erityisiksi riskeiksi ulkomaalaisten kiinteistön ostajien rahan alkuperäisyyden vaikean selvittämisen sekä asiakasvaratilien puutteellisen tai olemattoman valvonnan. OECD (2007) on esittänyt, että rahanpesu kiinteistöalalla tapahtuu yleisimmin hintojen manipuloinnilla, väärin henkilöllisyyksien hyödyntämisellä sekä todellisten edunsaajien piilottamisella. Raportin mukaan todellisen omistajuuden peittämiseen on yleisesti käytetty ulkomaisia yrityksiä sekä monimutkaisia yritysrakenteita. Wallis (2015) kommentoi, että kiinteistöalalla rahanpesua on nostettu esiin julkisuudessa viime vuosina. Rahanpesun torjumisen prosessit tulisi tarkistaa säännöllisesti, jotta ne ovat kestäviä ja tarkoituksenmukaisia. Kiinteistöalalla toimivan organisaation ei kannata sivuuttaa rahanpesun torjumiseen liittyviä toimenpiteitä esimerkiksi siitä aiheutuvien mainevaurioiden vuoksi.

Rahanpesun selvittelykeskus (2012) listaa rahanpesun torjumisen parhaiksi käytännöiksi ilmoitusvelvollisuuden sekä asiakkaan tuntemista koskevat toimet. Rahanpesun torjunnassa tärkeässä asemassa ovat ilmoitusvelvolliset eli sellaiset elinkeinonharjoittajat, jotka voivat normaalin toimintansa puitteissa havaita rahanpesua (Poliisi 2020.) Asiakkaan tuntemisella tarkoitetaan sitä, että ilmoitusvelvollinen tunnistaa ja tuntee omat asiakkaansa. Menettelytapoihin sisältyvät kaikki toimet, joiden avulla ilmoitusvelvollinen varmistuu asiakkaan oikeasta henkilöllisyydestä ja siitä, että tuntee asiakkaansa toiminnot sekä taustat niin laajasti kuin asiakassuhde edellyttää. (Finanssivalvonta 2015, 12)

## 1.2 Tavoitteet, tutkimuskysymykset ja rajaukset

Tämän tutkimuksen tarkoituksena on tutkia rahanpesun torjumista kiinteistöalalla Suomessa. Lisäksi tutkimuksessa pyritään selvittämään rahanpesun havainnointimahdollisuuksia erilaisissa hallinnollisissa toimenkuissa, rahanpesun riskejä kiinteistöalalle sekä rahanpesun vaikutuksia kiinteistömarkkinoihin. Pää- ja alatutkimuskysymyksillä pyritään löytämään vastaus edellä esitettyihin aiheisiin. Tämän tutkimuksen päätutkimuskysymys esitetään:

### **Miten rahanpesua torjutaan kiinteistöalalla Suomessa?**

Päätutkimuskysymystä tukevana alatutkimuskysymyksenä esitetään:

#### **Miten rahanpesua voidaan havaita kiinteistöalalla eri toimenkuissa?**

#### **Mitä riskejä rahanpesu tuo kiinteistöalalle ja miten riskejä voidaan hallita?**

#### **Mitä vaikutuksia rahanpesulla on kiinteistömarkkinoihin?**

Päätutkimuskysymystä, jossa selvitetään rahanpesun torjumista kiinteistöalalla, pyritään tukemaan kolmella alatutkimuskysymyksellä. Ensimmäisen alatutkimuskysymyksen tarkoituksena on selvittää, miten rahanpesua voidaan havaita kiinteistöalalla eri toimenkuissa. Toisen alatutkimuskysymyksen tarkoituksena on selvittää mitä riskejä rahanpesu tuo kiinteistöalalle ja miten riskejä voidaan hallita. Kolmannen

alatutkimuskysymyksen tarkoituksena on löytää rahanpesun vaikutuksia kiinteistömarkkinoihin. Tutkielman ensisijaisena tavoitteena on saada vastaus asetettuun päätutkimuskysymykseen. Tutkimuskysymyksiin etsitään ensin vastauksia kirjallisuuskatsauksesta, mutta lopullinen johtopäätös luodaan kirjallisuuskatsauksen sekä tutkimustuloksien yhdistelmästä.

Kiinteistöyönantajat Ry:n (2019) mukaan kiinteistöala voidaan jakaa isännöintipalveluihin, kiinteistöpalveluihin, kiinteistönomistukseen ja vuokraukseen sekä kiinteistöjen hallinnointipalveluihin. Kiinteistöalalla on huomattavat suorat ja epäsuorat vaikutukset Suomen työllisyyteen, investointeihin sekä bruttokansantuotteeseen. Tämän lisäksi ala on merkittävä veronmaksaja. Tämä tutkimus käsittelee lähtökohtaisesti kiinteistöalalla toimivia kiinteistöjen johtamiseen ja manageeraukseen keskittyneitä organisaatioita. Tutkimuksen edetessä tästä käytetään termiä kiinteistöjen hallinnointiyritys. Kiinteistövälitykseen sekä kiinteistötilan tai asunnon vuokraukseen liittyvä tarkastelu rajataan pääsääntöisesti tutkimuksen ulkopuolelle. Terrorismin rahoittamisen käsittely rajataan myös tämän tutkimuksen ulkopuolelle.

Rahanpesusta sekä rahanpesun torjumisesta löytyy useita aikaisempia kansainvälisiä tutkimuksia ja julkaisuja. Tutkimuksia, joiden tarkoituksena on tutkia kiinteistöalaan liittyvää rahanpesua tai rahanpesun torjumista, on huomattavasti vähemmän. Suomen näkökulmasta tutkimuksia ei aiheesta löydy juurikaan, jonka vuoksi aihe on tutkimisen arvoinen. Aihe on tutkimisen arvoinen myös siksi, koska rahanpesulaki (444/2017) on uudistunut sekä epäilyttäviä liiketoimia koskevien ilmoitusten määrä on lisääntynyt huomattavasti viime vuosina. Financial Action Task Force (FATF) on julkistanut Suomea koskevan arviointiraporttinsa, jossa todetaan rahanpesun torjumisen olevan Suomessa kokonaisuutena kohtuullisen hyvällä tasolla, vaikka raportissa todetaan olevan myös puutteita. Arviointiraportissa on yksilöity kuusi keskeistä riskikohtaa, jotka muodostavat kansallisen riskiarvioinnin. Suomen riskikohtiin kuuluvat kiinteistösijoituksien lisäksi käteiskuljetus, peiteyhtiöt, kasvavat verkkopalvelut, internetin varjorahoitusmarkkinat ja asiakasrahastotilit.

### 1.3. Kirjallisuuskatsaus

Tämä tutkimuksen teoriaosuus perustuu aikaisempiin tutkimuksiin, viranomaisohjeistuksiin, lakeihin sekä asetuksiin. Rahanpesusta ja sen torjumisesta on tehty useita tutkimuksia ja näitä tutkimuksia hyödynnetään tämän työn teoriaosuudessa. Rahanpesun torjumista kiinteistöalan näkökulmasta on tutkittu suhteellisen vähän, vaikka alaan kohdistetaan useita riskiarvioita. Teoriaosuudessa käsitellään yleisellä tasolla rahanpesua, jotta rahanpesusta ja rahanpesun torjumisesta kiinteistöalalla saataisiin laajempi näkemys. Aihealueen keskeisimpiä tutkimuksia on esitelty taulukossa 1.

Taulukko 1. Aihealueen keskeisiä tutkimuksia.

TEKIJÄ JA VUOSI	OTSIKKO	TULOKSET
Ebikake (2016)	Money laundering- An assessment of soft law as a technique for repressive and preventive anti-money laundering control	Kansainväliset rahanpesun torjumisen keinot ovat pirstaleisia, koska kansallisesti rikoslainsäädännöt eroavat toisistaan.
Kesoony (2016)	International anti-money laundering laws: The problems with enforcement	Rahanpesu on kansainvälinen rikos. Rahanpesulakien yhdenmukaisuudella voidaan estää rahanpesua.
Naheem (2017)	Money laundering and illicit flows from China – the real estate problem	Riskiperusteista lähestymistapaa tulee kehittää rahanpesun riskiarvionnin antamiseksi.
Soudijn (2016)	Rethinking money laundering and drug trafficking	Rahanpesun kolmivaiheisen mallin avulla voidaan havaita rahanpesua. Rahanpesussa rikoksen tuotot siirretään usein ulkomaille.
Teichmann (2017)	Twelve methods of money laundering	Kulta, korut, taide, antiikkiesineet, kiinteistöala, konsultointiyrietykset, käteiskaupat ja valuutanvaihtopisteet soveltuvat erinomaisesti rahanpesuun.
Teichmann (2018)	Real estate money laundering in Austria, Germany, Liechtenstein and Switzerland	Kiinteistöala Saksankielisissä valtioissa soveltuu rahanpesuun sijoitus-, kerrostus- ja integraatiovaiheessa.

Ebikaken (2016) tutkimuksen tarkoituksena on arvioida rahanpesun torjumisen sääntelyä, rahanpesun torjumisen kansainvälistä lainsäädäntöprosessia sekä rahanpesun torjumisen

keinoja. Ebikaken tutkimustulokset osoittavat, että rahanpesun torjumisen säädäntö on kansainvälisesti pirstaleisia, koska kansalliset rikoslainsäädännöt eroavat toisistaan, jolloin esimerkiksi rahanpesun esirikoksia käsitellään eri tavoilla eri valtioissa. Rahanpesun esirikoksena voi olla huumekauppaa, kansainvälisiä petoksia, asekauppaa tai talousrikoksia. Ebikake on esittänyt, että nykyaikana on olemassa tarkkaan määritellyt toiminnot, jotka toimivat rahanpesun torjumisen parhaina käytäntöinä. Nämä käytänteet keskittyvät tiettyjen ydinalueiden ympärille, joita ovat riskien arviointi, asiakkaan tunteminen, epäilyttävien liiketoimien ilmoittaminen, tietojen kirjaaminen sekä henkilöstön koulutus. Kesoonyn (2016) tutkimuksessa rahanpesu esitetään kansainvälisenä rikoksena. Kesoonyn tutkimus käsittelee rahanpesun torjumiseen liittyviä ongelmia, kuten kansainvälisten lakien täytäntöönpanoa ja rahanpesun seurauksia. Kesoonyn mukaan rahanpesulla voi olla yhtä tuhoisat seuraukset kuin katutason rikollisuudella, vaikka rahanpesulla ei ole tunnistettavia uhreja. Rahanpesu aiheuttaa epätasa-arvoista varallisuuden jakautumista, jolla voi olla vaikutusta kansalaisten hyvinvointiin.

Naheem (2017) on tutkinut kiinteistöalan kautta tapahtuvaa rahanpesua ja sen vaikutuksia Kiinan pankkijärjestelmälle sekä muille globaaleille pankeille, jotka vastaanottavat laittomia varoja Kiinasta. Naheem on myös tutkimuksessaan käsitellyt rahanpesuun liittyviä riskejä sekä riskiperusteista lähestymistapaa rahanpesun torjumisen keinona. Naheem on luokitellut kiinteistöalan olennaisimmiksi riskeiksi maantieteelliset, kolmansien osapuolien osallistumiseen, asiakkaiden käyttäytymiseen liittyvät sekä liiketoimintaan liittyvät riskit. Riskien arvioimiseksi ja analysoimiseksi Naheem on kehittänyt kysymyspatteriston, jonka avulla voidaan määrittää asiakkaan rahanpesun riskin tasoa riskiperusteisesti.

Soudijn (2016) tutkimuksessa käsitellään rahanpesun kolmivaiheistamallia ja verrataan sitä järjestäytyneeseen huumeainekauppaan Hollannissa. Soudijnin mukaan tieteellisissä julkaisuissa rahanpesun esitetään tapahtuvan yleensä kolmena peräkkäisenä vaiheena: sijoitus-, kerrostus- sekä integrointivaihe. Sijoitusvaiheessa laittomasta toiminnasta saatu raha viedään rahoitusjärjestelmään. Rahan alkuperän häivyttämiseen käytetään esimerkiksi peiteyhtiöitä, kuoriyhtiöitä, erilaisia taloudellista rakenteita, valheellisia laskuja sekä lainojen takaisinmaksujärjestelyitä. Soudijnin mukaan kolmivaiheisen mallin vahvuutena on, että se osoittaa rahanpesun toimet vaihe vaiheelta, joka voi auttaa rahanpesun havainnoimisessa.

Vaikka Soudijnin tutkimuksessa näkökulmana on huumausainekauppa, niin rahanpesun eri vaiheiden erottelu soveltuu yleisesti eri aloille.

Teichmann (2018) on tutkinut rahanpesua kiinteistöalalla Itävallassa, Saksassa, Liechtensteinissa ja Sveitsissä. Teichmann on selvittänyt, että kiinteistöalaa voidaan soveltaa kaikissa kolmessa rahanpesunvaiheissa; sijoittamis-, kerrostus- ja integraativaiheessa. Sijoitusvaiheessa kiinteistöjä ostetaan osittain laittomilla varoilla siten, että rahanpesijä voi maksaa esimerkiksi 30 prosenttia ostohinnasta käteisellä. Kiinteistöjä voidaan soveltaa kerrostusvaiheessa, jos kiinteistöjä ostetaan ja myydään harhautukseksi, jotta varojen alkuperää on vaikeampi jäljittää. Teichmann (2017) on myös tutkinut, kuinka rikolliset välttävät rahanpesun torjumisen keinot käyttämällä vähemmän kontrolloituja aloja. Teichmannin mukaan kiinteistöalalla rahanpesussa hyödynnetään yrityksiä, joilla ostetaan ongelmallisia ja kunnostusta vaativia kiinteistöjä. Kiinteistöjä ostettaessa osa hinnasta maksetaan laittomilla varoilla. Kiinteistön ostamisen jälkeen korjausurakat, remontit ja saneeraukset voivat toimia rahanpesun välineenä, jolloin korjauksia jälleen voidaan maksaa osittain laittomilla varoilla.

#### 1.4. Tutkimusmenetelmä ja -aineisto

Tämä pro gradu- tutkielma toteutetaan kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimuksena. Laadullinen tutkimus antaa mahdollisuuden saada ilmiöstä hyvän kuvauksen, sekä syvällisemmän näkemyksen. Tutkimuksen keskiössä ovat haastateltavien omat kuvaukset ja kokemukset aihealueesta. (Vilka 2005, 97) Laadullisessa tutkimuksessa tavoitteena on tutkittavan ilmiön kuvaaminen, ymmärtäminen sekä tulkinnan antaminen. Laadulliseen tutkimukseen liittyy suora kontakti tutkijan ja tutkittavan välillä (Kananen 2017, 32-36)

Tutkimuksen tiedonkeruumenetelmäksi on valittu puolistrukturoitu haastattelu eli teemahaastattelu. Teemahaastattelussa tutkimusongelmasta poimitaan keskeiset teema-alueet, joita tutkimushaastattelussa on tutkimuskysymykseen vastaamiseksi välttämätöntä käsitellä. (Vilka 2005, 101) Teemahaastattelussa aihepiiri ja teema-alueet ovat ennalta määrätty. Haastattelujen tavoitteena on saada ymmärrys ja käsitys tutkittavasta kohdeilmiöstä ja haastateltavien vastausten avulla on tarkoitus pyrkiä rakentamaan tarkoista

yksityiskohdista laajempi kokonaiskuva. Valituilla teemoilla ja tarkentavilla kysymyksillä voidaan vaikuttaa haastatteluista saatuun tietomäärään sekä sen syvyyteen ja laatuun. (Eskola & Vastamäki 2015, 29; Kananen 2017, 89-92)

Tämän tutkimuksen empiirinen aineisto on kerätty kuudella teemahaastattelulla. Tutkimuksessa on haastateltu yhtä johtoasemassa olevaa henkilöä, kolmea talousosastolla työskentelevää henkilöä sekä kahta lakiosastolla työskentelevää henkilöä. Haastateltavat työskentelevät pääsääntöisesti eri kiinteistöjen hallinnointiyrityksissä. Haastateltavat ovat valittu haastateltaviksi heidän työtehtävänsä, kokemuksensa, ja tietämyksensä perusteella. Haastatteluiden runko on muodostunut kirjallisuuskatsauksessa ilmenneiden havaintojen perusteella. Haastattelurungon teema-alueita ovat haastateltavan taustan lisäksi rahanpesu, rahanpesun torjuminen kiinteistöalalla, asiakkaan tunteminen ja ilmoitusvelvollisuus sekä riskiperusteiden lähestymistapa. Haastatteluissa on käytetty kahta haastattelurunkoa, joista ensimmäinen on suunnattu kiinteistöalalla työskentelevälle henkilölle ja toinen kiinteistöalalla toimivan organisaation rahanpesun yhdyshenkilölle. Haastattelukysymykset löytyvät tämän tutkimuksen liitteistä 1 ja 2.

## 1.5 Työn rakenne

Tämä pro gradu -tutkielma koostuu viidestä pääluvusta. Ensimmäinen pääluku, johdanto, johdattelee tutkielman aiheeseen, esittelee tutkimuksen taustaa ja aiempia tutkimuksia kirjallisuuskatsauksen muodossa. Johdannossa määritellään tutkielmalle asetetut tavoitteet, tutkimuskysymykset sekä rajaukset. Johdannossa avataan myös valittua tutkimusmenetelmää sekä tutkimusaineistoa. Tutkielman teoriaosuus on esitetty toisessa ja kolmannessa luvussa. Toinen luku keskittyy rahanpesuun, rahanpesun vaiheisiin ja rahanpesun sääntelyyn. Kolmannessa luvussa käsitellään rahanpesua sekä rahanpesun torjumista kiinteistöalalla. Tutkimusmenetelmä, tutkimusaineisto, aineiston analyysi ja saadut tulokset esitetään neljännessä pääluvussa. Viimeinen eli viides pääluku kokoaa yhteen tutkielman ja siitä saadut johtopäätökset. Viidennessä pääluvussa tarkastellaan tutkielman tuloksia sekä vastataan johdannossa määritettyihin tutkimuskysymyksiin. Lopuksi tarkastellaan työn luotettavuutta sekä mahdollisia jatkotutkimusehdotuksia.

## 2 RAHANPESU JA SÄÄNTELY

Tässä luvussa käsitellään rahanpesua ja sen sääntelyä Suomessa. Alaluvussa 2.1 käsitellään rahanpesun käsitettä. Alaluvun 2.2 tarkoituksena on tarkastella rahanpesun etenemistä vaihe vaiheelta. Alaluvussa 2.3 käsitellään rahanpesun sääntelyä sekä siihen liittyviä viranomaisia ja toimijoita. Kokonaisuudessaan luvun tarkoituksena on pohjustaa tutkimusta syventymällä yleisesti rahanpesun aihealueeseen.

### 2.1 Rahanpesu

Kansainvälinen valuuttarahasto (IMF) on arvioinut, että rahanpesun arvo on noin 2-5 prosenttia koko maailman bruttokansantuotteesta. Tutkimuksen mukaan kehittyvissä maissa rahanpesun merkitys suhteessa bruttokansantuotteeseen on suurempi. (Hallituksen esitys 228/2016) Europol on arvioinut, että Euroopan unionin vuotuisesta bruttokansantuotteesta jopa 0,7-1,28 prosenttia on yhteydessä epäilyttävään liiketoimintaan. (Euroopan Komissio 2019a, 1) Valtiovarainministeriön (2019, 6) mukaan Suomessa harmaan talouden suuruus on kokonaisuudessaan noin kymmenen prosenttia bruttokansantuotteesta. Rahanpesun prosenttiosuutta harmaasta taloudesta ei ole esitetty. Yleisesti harmaan talouden suuruus on kuitenkin Suomessa alhaisemmalla tasolla kuin EU:ssa keskimäärin.

Mccarthy, van Santen & Fiedler (2015, 148-149) esittelevät rahanpesun toimintona, jonka tarkoituksena on rikollisuuteen liittyvien varojen alkuperän häivyttäminen. Mccarthy et al. käyttävät rahanpesuun liittyvän kirjallisuuden tavoin, termejä ”likainen raha” ja sen ”peseminen” tai sen muuttamisesta ”puhtaaksi”. Puhtaaksi muuttamisella tarkoitetaan pestyn rahan saattamista laillisen rahan kiertokulkuun. Puhdas raha voidaan kuluttaa, muuntaa tai sijoittaa, kun taas likainen raha voidaan ainoastaan kuluttaa. Likaisella rahalla on vähemmän käyttötapoja, jonka vuoksi se on arvottomampaa. Gallantin (2014, 297) mukaan rahanpesijän tarkoituksena on yrittää peittää petoksilla hankittujen varojen sijainti, alkuperä ja todellinen omistajuus sekä vähentää varojen ja rikollisyriyksen välistä yhteyttä.

Verhage and Ponsaersin (2009, 401-411) mukaan rahanpesijän motiivina on halu osoittaa vaikutusvaltaa niin laittomassa kuin laillisessa taloudessa. Rahanpesun voidaan ajatella

tapahtuvan laillisen ja laittoman talouden välillä, koska rikokseen liittyy kaksi valtaulottuvuutta. Rahat on ensin ansaittava laittomassa taloudessa, johon usein voi liittyä väkivallankäyttöä sekä painostusta vallan hankkimiseksi. Valta muutetaan myöhemmin lailliseksi vallaksi, kun rikollinen raha muutetaan laillisiksi varoiksi. Rahanpesijälle laillinen valta tarkoittaa kykyä käyttää pestyä rahaa yrityksiin ja sijoitusten hankkimiseen, joka merkitsee mahdollisuuksien lisääntymistä ja vaikutusvallan kasvua laillisessa taloudessa. Myöhemmässä vaiheessa rahanpesun motiivina on tarve varmistaa laittoman liiketoimien jatko, tarve turvata henkilökohtainen tulevaisuus sekä vahvistaa asemaansa laillisilla markkinoilla. Mccarthy et al. (2015, 150) nostaa esiin viimeaikaisista tutkimuksista selvinneen ongelman, jonka mukaan yritysmaailman ammattilaiset ovat itse toimenkuvansa kautta osallistuneet pestyn rahan saattamiseen talouden lailliseen kiertokulkuun. Hen (2010, 28) mukaan rahanpesijät hyödyntävät asianajajia, kirjanpitäjiä ja muita ammattilaisia häivyttääkseen rahan alkuperää, koska rahanpesun toteuttamiseen tarvitaan tietämystä monimutkaisista finanssi- ja oikeusjärjestelmistä. Esimerkiksi asianajajat voivat hyödyntää sosiaalista asemaansa käsitellessään rahanpesuun liittyvää tapausta. Kirjanpitäjä voi sulkea silmänsä asiakkaan toiminnalta tai auttaa väärentämään tositteita.

Dion (2015, 425-437) on nostanut tutkimuksessaan esille, voidaanko rahanpesu nähdä eettisenä kysymyksenä ja miten rahanpesusta tulisi viestiä. Hänen mukaan rahanpesusta voidaan muodostaa erilaisia filosofisia näkökulmia riippuen siitä, millä tavalla tarkastellaan etiikkaa ja lakia. Tutkimuksessa rahanpesu on jaettu neljään erilaiseen filosofiseen näkökulmaan: skeptinen tapa, lakiin keskittynyt tapa, vääristävä tapa sekä eettisesti keskittynyt tapa. Skeptisen tavan mukaan ei ole hyvää eikä pahaa. Lakiin keskittyneen ajattelutavan mukaan etiikalla ei ole merkitystä, kunhan lainsäätäjät tekevät työnsä. Vääristävän tavan mukaan lainvalvojat päättävät mikä on moraalista tai moraalitonta. Eettisesti keskittyneen ajattelutavan mukaan etiikka sanoo jotain erilaista kuin laki. Skeptinen ja lakiin keskittynyt ajattelutapa ei pidä rahanpesua eettisenä kysymyksenä. Dionin mukaan filosofinen ajattelutapa tulisi huomioida organisaatiossa, kun viestitään rahanpesusta. Toisaalta Dionin tutkimusta voitaisiin hyödyntää mediassa, kun halutaan viestiä rahanpesusta ja sen vaikutuksista.

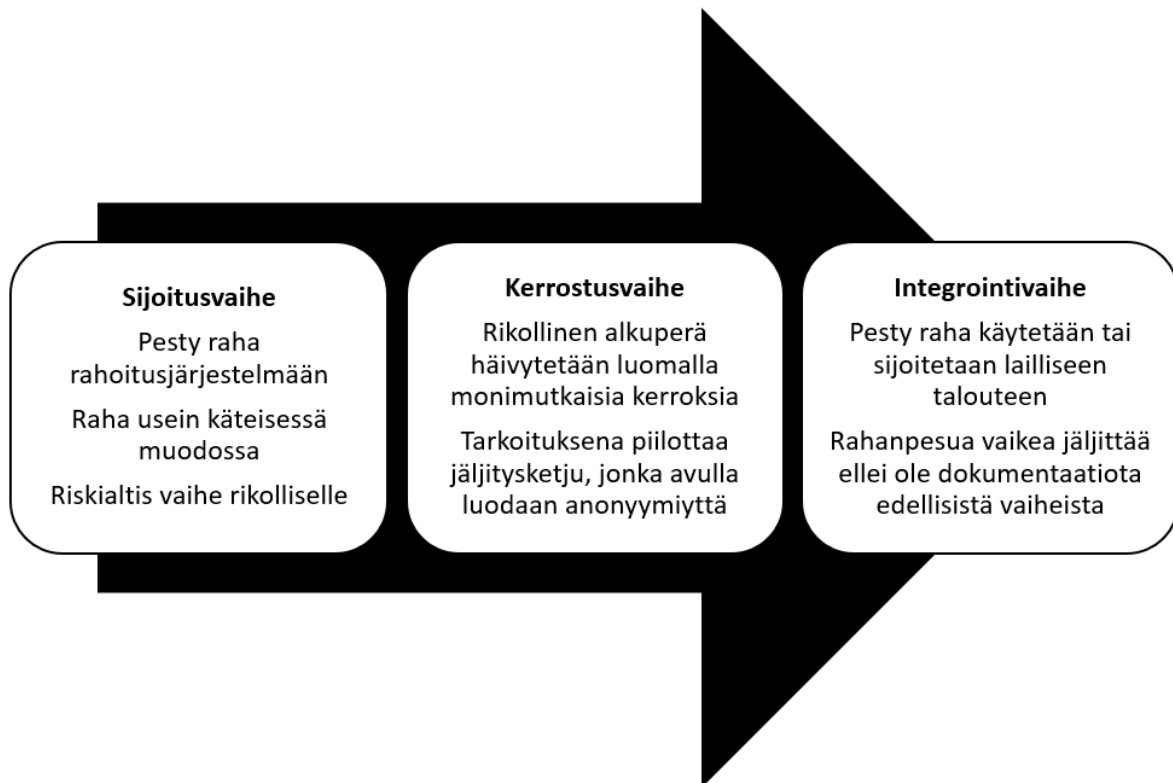
Yeohin (2014, 337) mukaan rahanpesu koetaan tuottoisammaksi ja hyväksyttävämmäksi muihin rikoksiin verrattuna, jotka saattavat sisältää väkivaltaa tai kuolonuhreja. Rahanpesun haittojen ja vaikutusten tunnistaminen, kansalliset lait sekä kansainväliset toimenpiteet ovat keinoja, jotta rahanpesun väärinkäytökset pysyisivät mahdollisimman pieninä. Ahtik, Plipovic & Marelja (2019, 107) esittävät, että rahanpesu toimii rikollisen toiminnan moninkertaistajana ja siksi valtiot panostavat sen ennaltaehkäisemiseen. Rahanpesu voi vaikuttaa kansantaloudellisesti potentiaalisen ostovoiman muuttumiseen, jolloin rahaa ei voida suoraan käyttää kuluttamiseen, sijoittamiseen tai säästämiseen. Hallituksen esityksessä (228/2016) todetaan, että rahanpesulla voi olla negatiivisia vaikutuksia Euroopan sisämarkkinoiden talouteen sekä rahoitusmarkkinoiden vakauteen. Rahanpesun seurauksena kansainvälisiin pääomavirtoihin voi tulla häiriöitä, talouskasvu voi laantua ja sijoitukset voivat vähentyä sekä muut rahoittajat voivat olla haluttomia osallistumaan liiketoimintaan.

Bajrang, Pavitra, Ritika, Piyush, Puneet & Parasharin (2012, 112) mukaan rahanpesu voi vaurioittaa kansantaloutta sekä heikentää valtion vakautta. Rahanpesu voi vaikuttaa korruption, lahjonnan ja terrorismin lisääntymiseen sekä vääristää hintoja, korkotasoa ja rahan kysyntää sekä vahingoittaa mainetta. Huonon maineen vuoksi ulkomaiset sijoittajat saattavat siirtää liiketoimiansa toisiin valtioihin. Rahanpesu voi vähentää valtion verotuloja ja valtion talouden hallintaa sekä heikentää oikeus- ja hallintotapaa. Kesoonyn (2016, 131) mukaan rahanpesulla voi olla yhtä tuhoisat seuraukset kuin katutason rikollisuudella, vaikka rahanpesulla ei ole tunnistettavia uhreja. Rahanpesu aiheuttaa epätasa-arvoista varallisuuden jakautumista, jolla voi olla vaikutusta kansalaisten hyvinvointiin.

## 2.2 Rahanpesun vaiheet

Soudijnin (2016, 298-299) mukaan tieteellisissä julkaisuissa rahanpesun esitetään tapahtuvan yleensä kolmena peräkkäisenä vaiheena, joita ovat sijoitus-, kerrostus- sekä integrointivaihe. Sijoitusvaiheessa laittomasta toiminnasta saatu raha viedään rahoitusjärjestelmään. Varojen sijoitus tapahtuu usein käteistalletuksilla tai rahansiirroilla. Buchanan (2004, 117) mukaan sijoitusvaihe on riskialtis rikollisen näkökulmasta, koska suuret määrät käteistä herättävät huomiota ja kiinnijäämisen riski kasvaa. Sijoitusvaiheessa rahanpesun tarkoituksena on välttää viranomaisten havainnot, joten raha viedään mahdollisimman kauas sen laittomasta alkulähteestä. Kun rahat on saatu rahoitusjärjestelmään, rahoitustapahtumia kerrostetaan niiden alkuperän häivyttämiseksi.

Bajrang, et. al. (2012, 111-112) mukaan kerrostusvaiheessa rahan rikollinen alkuperä häivytetään luomalla monimutkaisia rahoitustapahtumia. Kerroksien tarkoituksena on luoda rikolliselle anonyymiyttä ja vaikeuttaa rahan jäljitettävyyttä. Kerrokset voidaan koostaa eri suuruisista tilisiirroista hyödyntäen eri tilejä, pankkeja, nimiä tai valtioita. Buchanan (2004, 117) mukaan kerrostusvaiheessa ulkomaiset finanssilaitokset ja pankkitilit ovat rahanpesijälle tärkeässä asemassa, koska tutkimukset ovat osoittaneet, että kerrostamisessa hyödynnetään yleensä kahta tai useampaa valtiota. Soudijn (2016, 298-299) esittää, että rahan alkuperän häivyttämiseen käytetään esimerkiksi peiteyhtiöitä, kuoriyhtiöitä, erilaisia taloudellista rakenteita, valheellisia laskuja sekä lainojen takaisinmaksujärjestelyitä. Integrointivaiheessa on tyypillistä, että peiteltyt varat käytetään tai sijoitetaan lailliseen talouteen. Se voi tapahtua ostamalla ylellisyystavaroita, autoja, sijoittamalla kiinteistöihin, perustamalla yrityksiä tai hankkimalla osakkeita. Integraatiovaiheessa rahanpesua on vaikea enää havaita, jos dokumentaatiota edellisistä vaiheista ei ole. Kuviossa 1 on havainnollistettu rahanpesun vaiheita.



Kuvio 1. Rahanpesun vaiheet

Irwinin, Choon & Liun (2011, 85-107) tutkivat rahanpesun tekniikoita sijoitus-, kerrostus- ja integrointivaiheessa. Tutkimuksesta selvisi, että rahanpesijöiden toiminta herätti todennäköisesti epäilyjä jo sijoitusvaiheessa. Sijoitusvaiheessa epäilyn laittomasta toiminnasta herätti todennäköisimmin ristiriita asiakkaan profiilin ja taloudellisen toiminnan välillä. Tutkimuksen mukaan, mitä enemmän tekniikoita käytettiin kerrostus- ja integrointivaiheessa, sitä paremmin pestyä rahaa voitiin häivyttää. Sijoitustekniikoiden lukumäärien ja rahamäärän välillä ei tutkimuksessa löytynyt yhteyttä. Puolestaan kerrostusvaiheen tekniikoiden lukumäärän ja rahamäärän välillä oli selkeä korrelaatio.

Oikeusministeriö (2019, 10) on esittänyt, että rahanpesu on liitännäinen teko, koska se edellyttää aina esirikosta. Kansainvälisesti esirikoksen määritelmiä voi olla useita. Suomessa rahanpesuun liitännäisiä esirikoksia ei ole rajattu, jolloin esirikos voi olla mikä vain rikos, jolla saadaan taloudellista hyötyä. Esirikokset sijoittuvat rahanpesun kolmivaiheisen malliin ennen sijoitusvaihetta. Rahanpesun esirikoksena voi olla huumekauppaa, kansainvälisiä petoksia, asekauppaa tai talousrikoksia. Ennen varsinaista rahanpesua rahaa voidaan vaihtaa toiseen

valuuttaan tai siirtää fyysisesti toiseen maahan pankkitalletusta varten. (Bajrang, et. al. 2012, 109; Soudijn 2016, 299)

Soudijnin (2016, 299) mukaan kolmivaiheisen mallin vahvuutena on, että se osoittaa rahanpesun toimet vaihe vaiheelta. Rahanpesijän näkökulmasta mallin alkuvaiheiden tavoitteina on päätyä rahoitusjärjestelmään ilman epäilyksiä. Integraatiovaihe osoittaa mallin lopputuloksen eli integroitumisen lailliseen talouteen. Kolmivaiheisen mallin suunnittelijat eivät ole selvillä, mutta on esitetty, että malli on kehitetty Yhdysvaltojen huumeiden vastaisessa lainvalvontavirastossa 1980-luvulla. Mallin tarkoituksena oli tarjota viraston työntekijöille yksinkertainen selitys siihen aikaan vallitsevista rahanpesun muodoista. Malliin on viitattu toistuvasti muun muassa FATF:n raporteissa, vaikka kolmivaiheisen mallin suunnittelijat ovat säilyneet tuntemattomina. Cassella (2018, 495-497) nostaa tarkasteluun sijoitus-, kerrostus-, integraatiomallin ajankohtaisuuden. Rahanpesun keinot ovat kehittyneet 1980-luvusta, joten malli koetaan vanhanaikaisena ajattelutapana tutkia rahanpesutapauksia. 1980-luvulla mallin tarkoituksena oli havainnoida henkilöitä, jotka auttoivat siirtämään rahaa huumekartelleille Etelä-Amerikassa. Cassellan mukaan nykypäivänä rahanpesua olisi hyvä pohtia moderneista näkökulmista. Rahanpesun mallintamisessa tulisi ottaa huomioon 2010-luvun rahoitusmarkkinat, joihin kuuluu bitcoinit sekä muut virtuaaliset valuutat.

### 2.3 Rahanpesun sääntely ja viranomaiset

Mekpor, Aboagye & Welbeck (2018, 444) esittävät, että ensimmäiset rahanpesun torjumisen menettelytavat voidaan jäljittää 1980-luvulle, jolloin Euroopan neuvosto vaati voimakkaasti, että sen jäsenvaltioiden hallitukset vahvistavat asetetut toimenpiteet rahanpesun torjumiseksi etenkin pankkien välityksellä. Vuonna 1989 G7-maiden kokouksessa Pariisissa perustettiin rahanpesun torjumista varten kansainvälinen järjestö The Financial Action Task Force (FATF). FATF on riippumaton valtioiden välinen elin, jonka tarkoituksena on edistää ja kehittää säännöksiä sekä toimintatapoja globaalien rahoitusjärjestelmien suojelemiseksi rahanpesulta. FATF edistää rahanpesun torjuntaa koskevia lakeja, asetuksia sekä määrittää operatiivisten toimenpiteiden täytäntöönpanoja rahanpesun estämiseksi yhteistyössä muiden kansainvälisten toimijoiden kanssa, minkä lisäksi FATF pyrkii tunnistamaan haavoittuvuuksia kansallisella tasolla esimerkiksi julkaisemalla maakohtaisia raportteja.

Kansallisten haavoittuvuuksien tunnistamisen tarkoituksena on suojella kansainvälistä rahoitusjärjestelmää väärinkäytöksiltä. (Arnone & Padoan 2008, 365-366; FATF 2012; FATF 2019a, 2)

Rahanpesuun liittyvä kansallinen lainsäädäntö perustuu rahanpesudirektiiveihin sekä FATF:in voimassa oleviin suosituksiin. FATF:n suosituksissa on kattava ja yhtenäinen viitekehys toimenpiteille, joita valtiot kansainvälisesti toteuttavat rahanpesun estämiseksi. Eri valtioissa on erilaisia laillisia ja hallinnollisia toimintamalleja sekä erilaiset rahoitusjärjestelmät, minkä vuoksi FATF:n suosituksissa asetetaan kansainväliset standardit ja valtiot mukauttavat ne omiin erityisiin olosuhteisiinsa. FATF:n suosituksissa esitetään tärkeimmät kansalliset rahanpesun torjumisen toimenpiteet, joita valtioiden tulisi noudattaa. (FATF 2012) Näitä toimenpiteitä ovat:

- Tunnistaa riskit, kehittää toimintatapoja ja kansallista koordinoitua
- Soveltaa ennaltaehkäiseviä toimia finanssialalla ja muilla määrättyillä aloilla
- Vahvistaa toimivaltuuksia ja vastuita toimivaltaisille viranomaisille ja muille instituutioille
- Edistää läpinäkyvyyttä sekä tosiasiallisen edunsaajan tiedon saatavuutta
- Helpottaa kansainvälistä yhteistyötä

Euroopan komission (2019a, 1-5) mukaan rahanpesun torjumiseksi Euroopan unionissa on laadittu vankka sääntelykehys FATF:n hyväksymien standardien mukaisesti. Sääntelykehystä päivitetään säännöllisesti. Neljäs rahanpesun vastainen direktiivi (EU/2015/849) annettiin toukokuussa 2015. Direktiivin tavoitteena on estää unionin rahoitusjärjestelmän käyttö rahanpesussa. Huhtikuussa 2018 annettiin viides rahanpesun vastainen direktiivi (EU2018/843). Viidennen direktiivin on tarkoitus toimia tarkistuksena, jonka avulla lisätään tosiasiallisia edun saajia koskevien tietojen läpinäkyvyyttä, parannetaan eri valvontaviranomaisen välistä yhteistyötä, annetaan rahanpesun selittelykeskuksille laajemmat tiedonsaantioikeudet sekä säännellään virtuaalivaluuttoja. Viidennettä direktiiviä on täydennetty joulukuussa 2018 annetulla direktiivillä (EU/2018/1673), jonka tarkoituksena on ollut yhdenmukaistaa rahanpesurikoksen määritelmä ja siihen liittyvät seuraamukset.

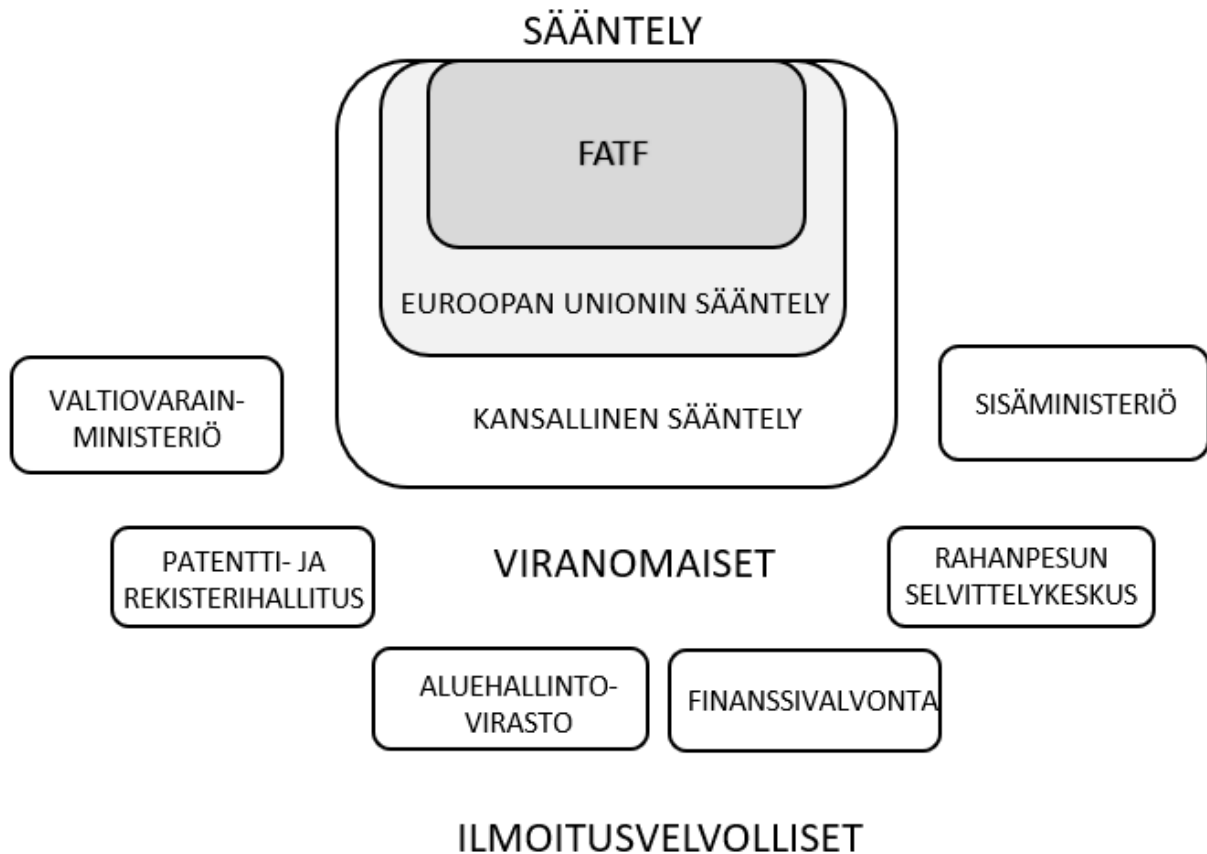
Suomessa rahanpesu on ollut rangaistava teko vuodesta 1994 lähtien. Rahanpesurikokset on säädetty rangaistaviksi rikoslain (39/1889) luvussa 32 Luvun 32 6§:ssä määritellään rahanpesu ja sen seuraukset seuraavasti: *”ottaa vastaan, käyttää, muuntaa, luovuttaa, siirtää, välittää tai pitää hallussaan rikoksella hankittua omaisuutta, rikoksen tuottamaa hyötyä tai näiden tilalle tullutta omaisuutta hankkiakseen itselleen tai toiselle hyötyä tai peittääkseen tai häivyttääkseen hyödyn tai omaisuuden laittoman alkuperän”*. Rahanpesurikoksesta voidaan tuomita sakkorangaistukseen tai vankeuteen enintään kahdeksi vuodeksi.

Rikoslain 32 luvun 7 §:ssä määritellään törkeä rahanpesu seuraavasti: *”jos rahanpesussa rikoksen kautta saatu omaisuus on ollut erittäin arvokas tai rikos tehdään erityisen suunnitelmallisesti, ja rahanpesu on myös kokonaisuutena arvostellen törkeä. Rikoksenteijä on tuomittava törkeästä rahanpesusta vankeuteen vähintään neljäksi kuukaudeksi ja enintään kuudeksi vuodeksi.”* Salahanke törkeän rahanpesun tekemiseksi (8 §), tuottamuksellinen rahanpesu (9 §) ja rahanpesurikkomus (10 §) kuuluvat myös rikoslain luvun 32 rahanpesurikoksiin. Suomessa laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä (444/2017), jäljempänä rahanpesulaki, tuli voimaan 3.7.2017. Lain tavoitteena on estää rahanpesua, edistää tällaisen toiminnan paljastamista sekä selvittämistä ja tehostaa rikoksen tuottaman hyödyn jäljittämistä ja takaisinsaantia. Rahanpesulaissa säädetään asiakkaan tuntemistietojen käsittelystä, ilmoitusten tekemisestä rahanpesun selvittelykeskukselle sekä näiden ilmoitusten käsittelystä rahanpesun selvittelykeskuksessa. Lain oleellinen sisältö on siten säännökset henkilötietojen käsittelyä ja luovuttamista rikosentorjuntatarkoitusta varten. Laki sisältää myös säännökset sen noudattamisen valvonnasta ja rikkomuksista määrättävistä rikosoikeudellisista seuraamuksista. (HE 228/2016)

Rahanpesulain (444/2017) mukaan Suomessa rahanpesun torjumisen vastuuministeriöinä toimivat valtiovarainministeriö ja sisäministeriö. Valtiovarainministeriön tehtävänä on vastata rahanpesulaista, sen asetuksista, kansallisesta rahanpesun riskiarvion laadinnasta sekä FATF-asioiden koordinaatiosta Suomessa. Kansallisessa riskiarviossa on tunnistettava ja arvioitava Suomen rahanpesun riskejä ja siinä on otettava huomioon Euroopan komission laatima Euroopan unionin laajuinen rahanpesun riskiarvio. Kansallista riskiarviota on päivitettävä säännöllisesti, ja se on toimitettava komission, Euroopan valvontaviranomaisten ja muiden jäsenvaltioiden saataville. Sisäministeriön vastuuseen kuuluu myös vastata rahanpesun

selvittelykeskuksesta annetusta laista (445/2017) sekä sen nojalla annettavista säädöksistä. Muita keskeisiä rahanpesuun osallistuvia ministeriöitä ovat oikeusministeriö, ulkoministeriö, työ- ja elinkeinoministeriö ja sosiaali- ja terveystieteiden ministeriö. (Valtiovarainministeriö 2019)

Keskeisessä asemassa rahanpesun torjumisessa Suomessa toimii Keskusrikospoliisin alla toimiva Rahanpesun selvittelykeskus. Rahanpesun selvittelykeskusta varten on laadittu laki (445/2017), jonka 2 §:ssä listataan selvittelykeskuksen tehtäväksi muun muassa rahanpesun estäminen, paljastaminen, selvittäminen ja tutkintaan saattaminen sekä rahanpesuilmoitusten vastaanottaminen ja analysointi. Rahanpesun selvittelykeskus toimii yhteistyössä eri viranomaisten kanssa niin kansallisesti kuin kansainvälisesti sekä ilmoitusvelvollisten kanssa. Lisäksi tehtäviä suorittaakseen, rahanpesun selvittelykeskus ylläpitää rahanpesurekisteriä, joka sisältää tietoja ja asiakirjoja henkilöistä, jotka ovat mahdollisesti yhdistettyinä epäilyttäviin liiketoimiin. Muita rahanpesun valvontaviranomaisia ovat Finanssivalvonta, Patentti- ja rekisterihallitus ja Etelä-Suomen Aluehallintovirasto (AVI). Patentti- ja rekisterihallitus ylläpitää rekisteriä tosiasiallisista edunsaajista ja useimpien yritysten tulee ilmoittaa tosiasialliset edunsaajat kaupparekisteriin. Tämä toimenpide perustuu rahanpesulakiin ja EU-direktiiveihin, joten sama velvollisuus koskee kaikkia EU-maita. Aluehallintoviraston velvollisuutena on valvoa, että ilmoitusvelvolliset noudattavat rahanpesulaissa asetettuja velvoitteita. Aluehallintovirasto valvoo muun muassa omaisuudenhoito-, rahoitus- ja yrityspalvelujen tarjoajia, yrityskonsultointia- ja sijoituspalveluiden oheispalvelua tarjoajia, kiinteistövälitysliikkeitä, kirjanpito- ja toimeksiannosta hoitavia ja sekä esimerkiksi kiinteistöjen ostamiseen ja myyntiin liittyviä palveluntarjoajia ilmoitusvelvollisina. (Etelä-Suomen aluehallintovirasto 2019; Patentti- ja rekisterihallitus 2019) Kuviossa 2 on havainnollistettu rahanpesun kansallista sääntelyä ja Suomessa toimivia viranomaisia.



Kuvio 2. Rahanpesun torjumisen keskeisiä viranomaisia Suomessa (mukaillen Valtiovarainministeriö 2020).

Jakobi (2018, 186) mukaan julkiset ja yksityiset toimijat tekevät tiiviisti yhteistyötä rahanpesun torjumiseksi. Yhteistyössä toimii eri organisaatiota globaalilla, kansallisella ja paikallisella tasolla. Yhdenmukaiset kansainväliset käytänteet luovat oikeudellisen taustan ja valtiosta riippumattomat yhteiset toteuttamiskäytännöt, jotka edesauttavat rahanpesun torjumista. Verhage (2009) on tutkinut organisaatioiden asemaa omien taloudellisten tavoitteiden ja lain asettamien säännöksiä välillä. Tutkimuksessa selvisi, että vastaajille tärkeimmät tavoitteet sääntelyn noudattamisessa oli ehkäistä organisaation osallistuminen rikolliseen toimintaan, organisaation suojaaminen rahanpesulta, maineen suojaaminen sekä mahdollisten sanktioiden välttäminen. Tutkimuksessa painotetaan, että viranomaisten tulee kiinnittää sääntelyssä huomiota myös organisaatioiden motiiveihin rahanpesun torjumisessa. Voller & Wales (2018) mukaan maineen menettäminen voi olla katastrofaalista. Jos organisaatio yhdistetään rahanpesuun, se voi menettää olemassa olevia tai tulevia toimeksiantoja.

## 3 RAHANPESUN TORJUMINEN KIINTEISTÖALALLA

Tämän luvun tarkoituksena on syventyä kiinteistöalaan. Alaluvussa 3.1 käsitellään rahanpesua kiinteistöalalla. Alaluvussa 3.2 tarkastellaan rahanpesun torjumista kiinteistöalalla, josta tarkemmin syvennyttään asiakkaan tuntemiseen, ilmoitusvelvollisuuteen sekä riskiperusteiseen lähestymistapaan rahanpesun torjumisen keinoina.

### 3.1 Rahanpesu kiinteistöalalla

FATF:n (2019a, 39) maakohtaisessa raportissa on yksilöity kuusi keskeistä riskikohtaa, jotka muodostavat kansallisen riskiarvioinnin. Suomen riskikohtiin kuuluvat käteiskuljetuksen, peiteyhtiöiden, verkkopalveluiden, internetin varjorahoitusmarkkinoiden ja asiakasrahastotilien lisäksi kiinteistösijoitukset. FATF on listannut kiinteistöalan erityisiksi riskeiksi ulkomaalaisten kiinteistön ostajien rahan alkuperän vaikean selvitettävyyden sekä asiakasvaratilien puutteellisen tai olemattoman valvonnan. OECD (2007, 1-3) mukaan, kiinteistöala on identifioitu yhdeksi merkittäväksi alaksi, jossa esiintyy rahanpesua. Raportissa kiinteistöala käsitetään maaperän kehittämisestä rakennusten rakentamiseen sekä kiinteistöihin liittyviin erialisiin taloudellisiin toimintoihin. Ongelman ulottuvuudesta ei ole virallisia lukuja tai tilastoja. Raportissa on esitetty, että rahanpesu kiinteistöalalla tapahtuu yleisimmin hintojen manipuloimisella, väärin henkilöllisyyksien hyödyntämisellä sekä todellisten edunsaajien piilottamisella. Raportin mukaan todellisen omistajuuden peittämiseen on yleisesti käytetty monimutkaisia yritysrakenteita ja ulkomaisia yrityksiä. Rahanpesua tapahtuu myös valtioissa, joissa on järjestelmällinen lähestymistapa havainnoida rahanpesua kiinteistöalalla.

Teichmann (2018, 372) on selvittänyt, että kiinteistöalaa voidaan soveltaa kaikissa kolmessa rahanpesunvaiheissa: sijoittamis-, kerrostus- ja integraatiovaiheessa. Sijoitusvaiheessa kiinteistöjä ostetaan osittain laittomilla varoilla siten, että rahanpesijä voi maksaa esimerkiksi 30 prosenttia ostohinnasta käteisellä. Kiinteistöjä voidaan soveltaa kerrostusvaiheessa, jos kiinteistöjä ostetaan ja myydään harhautukseksi, jotta varojen alkuperää on vaikeampi jäljittää. Teichmannin mukaan kiinteistöalalla rahanpesijälle hyödyllisin vaihe on integraatiovaihe. Kun kiinteistö on ostettu, voidaan siitä saada laillisia tuloja vuokraustoiminnalla, jolloin varat ovat integroitu talousjärjestelmään. Financial Crimes

Enforcement Networkin (2006, 15) mukaan kiinteistöjä kuitenkin pidetään suhteellisen epälikvideinä varoina, koska normaaleissa markkinaolosuhteissa asuin- ja liikekiinteistöjen myyntiin voi mennä useita kuukausia. Tämä puolestaan ei houkuttele rahanpesuun, jolla pyritään keräämään ja siirtämään varoja nopeasti.

Teichmannin (2017, 135) mukaan rahanpesussa hyödynnetään yrityksiä, joilla ostetaan ongelmallisia ja kunnostusta vaativia kiinteistöjä. Kiinteistöjä ostettaessa osa hinnasta maksetaan laittomilla varoilla. Tällaisissa tapauksissa yrityksen rahoituksen takana on yleensä ulkomainen toimija. Teichmannin mukaan rahanpesijä haluaa säilyttää uskottavuuden, minkä vuoksi osa ostohinnasta maksetaan yleensä puhtaalla rahalla. Kiinteistön ostamisen jälkeen korjausurakat, remontit ja saneeraukset voivat toimia rahanpesun välineenä, jolloin korjauksia maksetaan osittain laittomilla varoilla. Kunnostustöiden jälkeen kiinteistöt voidaan vuokrata. Teichmannin mainitsee, että tämän kaltainen rahanpesu vaatii osapuoleksi myyjän ja remointiyrityksen, joka vastaanottaa maksunvälineenä käteistä. FATF (2019a, 39) mukaan käteismaksun käyttö on turvallisuussyistä kuitenkin vähentynyt ja esimerkiksi Suomessa kiinteistöalan ammattilaiset eivät enää hyväksy käteismaksuja.

Teichmann (2019, 237-245) on tutkinut rahanpesun trendejä Euroopassa. Lukuisissa tutkimuksissa on tutkittu rahanpesun keinoja, mutta ei rikollisen näkökulmasta. Teichmannin tutkimus toteutettiin kvalitatiivisesti haastatellen ensin 100 vastaajaa. Tutkimuksessa haastateltiin epävirallisesti 50 rikollista sekä virallisesti 50 asiantuntijaa. Haastattelujen perusteella tehtiin kvantitatiivinen kysely 200:lle virkamiehelle. Tutkimuksessa todetaan, että rahanpesijöillä on kaksi tavoitetta: piilottaa laittomat varat ja varmistaa, että jos varat löydetään, heitä ei voida yhdistää niihin. Löytämisoron minimoiseksi rahanpesijät välttivät säänneltyjä aloja, jonka vuoksi he käyttivät enemmän kiinteistöalaa. Tutkimuksessa 92 prosenttia epävirallisista haastateltavista ja 88 prosenttia virallisista haastateltavista uskoi, että kiinteistöala soveltuu rahanpesuun. Kaikista vastaajista 85 prosenttia arvioi, että rahanpesun havaitsemisriski kiinteistöalalla on alhainen. Vastaajista 93 prosenttia oli sitä mieltä, että valvontaviranomaiset havaitsevat harvoin rahanpesua kiinteistöalalla. Tutkimuksessa todetaan, että vastaajat käyttäisivät ulkopuolisia konsulttiyrityksiä vaikuttaakseen lailliselta. Konsulttiyrityksillä on uskottavia asiakirjoja sekä konsultteja, joka voi vähentää epäilyksen syntymistä. Vastaajista 87 prosenttia piti konsultointiyrityksiä alttiina

rahanpesulle. Tutkimuksessa 97 prosenttia kaikista vastaajista oli sitä mieltä, että rahanpesijät suosivat vähemmän säänneltyjä aloja. FATF (2008, 3) mukaan kiinteistöala on erilainen kansainvälisesti. Asunto-, toimitila- ja maatalouskiinteistöt ovat poikkeavia liiketoimintakäytäntöjen, paikallisten säädösten, kulttuurillisten tapojen sekä markkinoiden arvon ja koon suhteen. Rikolliset voivat hyödyntää kiinteistöihin liittyviä konsulttipalveluita luodakseen laillisen vaikutelman ja saadakseen erityisosaamista eri kiinteistötyypeistä eri valtioista. Ulkomaiset rikolliset hyödyntävät rahanpesussa konsulttipalveluita ja hallinnointia tarjoavia yrityksiä, jolloin heidän ei tarvitse perehtyä kansallisiin menettelytapoihin.

Kiinteistöjen hintatasolla on merkittävä vaikutus alueen kysyntään ja tarjontaan. Calvery & Bell (2016, 74) mukaan paikallisella tasolla rahanpesu voi ajaa lainkuuliaiset asuntosijoittajat, asunnonostajat sekä yritysten omistajat pois markkinoilta. Rahanpesijä voittaa kiinteistöalalla samoilla markkinoilla olevat lailliset toimijat, jotka tarvitsevat kiinteistön ostamiseen lainaa, mahdollista käsirahaa, takauksia ja muita erilaisia rahoituksen muotoja. Naheem (2017, 19) esittää, että hintojen vääristymisellä voi olla erityisesti negatiivisia vaikutuksia tilanteessa, jossa kiinteistöjen ostajat tai vuokraajat ovat valmiita maksamaan yli normaalin hintatason markkinoilla. Tällä voi olla vaikutuksia kiinteistöjen saatavuuteen paikallisille ostajille tai vuokraajille, joka voi pidemmällä aikavälillä aiheuttaa asumiskriisin alueellisesti.

### 3.2 Rahanpesun torjuminen kiinteistöalalla

Yasakan (2017, 27) mukaan rahanpesun torjuminen on maailmanlaajuinen ja välttämätön teema, koska rahanpesuntekniikat muuttuvat vuosi vuodelta hienostuneemmiksi. Rahanpesun torjuminen edellyttää kansainvälistä yhteistyötä ja on tärkeää, että jokainen organisaatio tietää oman vastuunsa sekä käytänteet, joilla voidaan torjua rahanpesua. Ebikaken (2016, 363-364) mukaan nykyaikana on olemassa tarkkaan määritellyt toiminnot, jotka toimivat rahanpesun torjumisen parhaina käytäntöinä. Nämä käytänteet keskittyvät tiettyjen ydinalueiden ympärille, joita ovat riskien arviointi, asiakkaan tunteminen, epäilyttävien liiketoimien ilmoittaminen, tietojen kirjaaminen sekä henkilöstön koulutus. Henkilökunnan kouluttaminen on tärkeää, jotta he ovat tietoisia organisaatiota koskevista lakisääteisistä velvoitteista sekä sisäisiä toimenpiteistä rahanpesuriskien minimoimiseksi.

Hyödyllistä on huomioida eri toimenkuvien havainnointimahdollisuudet ja kouluttaa henkilökuntaa organisaatiolle todenmukaisilla esimerkeillä. Teichmann (2018, 374) tutkimuksessa todetaan, että kiinteistöalalla työskentelevät toimihenkilöt eivät pysty havaitsemaan alalla tapahtuvaa rahanpesua, koska haastateltavat eivät olleet kohdanneet rahanpesuun liittyviä tapauksia. Ebikaken listaamien rahanpesun torjumisen keinojen lisäksi neljännessä rahanpesudirektiivissä (EU/2015/849) säännellään tosiasiallisen edunsaajan tunnistamisesta, ilmoitusvelvollisuudesta sekä rahanpesun riskiperusteisesta lähestymistavasta.

Sterling (2015, 266) on kehittänyt analyyttisen vertailumallin laillisen ja laittoman taloudellisen käyttäytymisen erottamiseen. Mallissa vertaillaan nopeutta, kustannuksia ja turvallisuutta taloudellisen toiminnan laillisuuden arvioinnissa. Taloudellisen selviytymisen kannalta sekä lailliset, että rikolliset toimijat tekevät valintoja maksimoidakseen tehokkuuden eli saadakseen mahdollisen suuret tuotot mahdollisimman nopeasti, edullisesti sekä ennen kaikkea jäämättä kiinni. Rahanpesijöillä on rasitteita taloudellisten resurssien hitaammasta käytöstä, jonka lisäksi siitä aiheutuu lisäkustannuksia. Rahanpesijöillä riski sijoittaa varoja turhaan on huomattavasti suurempi. Mallilla voi vertailla eri yritysten liiketoimia ja näin ollen paljastaa toimien sisältöä ja tarkoitusta. Vertailumalli edustaa vain yhtä tapaa analysoida taloudellista käyttäytymistä rahanpesun osoittamiseksi, joten mallia voi hyödyntää yleisesti rahanpesua koskevan laittoman taloudellisen käyttäytymisen erottamiseen. OECD:n (2017, 19-20) raportissa nostetaan esiin, että kiinteistöalalla tapahtuu monenlaisia toimintoja, joilla on erilaisia ominaisuuksia eri vaiheissa, kuten maaston kehityksen aikana, rakennus- tai kunnostusprosessin aikana tai rakentamisen valmistuttua. Vaiheiden erottelulla voidaan erottaa toisistaan erilaisia rahanpesun leviämiseen liittyviä liiketoimintaprosesseja ja se voi edesauttaa rahanpesuun liittyvien epäilyttävien tapausten tunnistamisessa. Laskutuksen näkökulmasta eri vaiheiden huomioiminen voi edesauttaa virheellisten laskujen havaitsemisen. Sterlingin mallia voidaan hyödyntää rahanpesun havaitsemisessa vertailemalla nopeutta, kustannuksia ja turvallisuutta kiinteistön elinkaaren eri vaiheissa.

### 3.2.1 Asiakkaan tunteminen ja tosiasiallisen edunsaajan tunnistaminen

Ebikaken (2016, 363) mukaan ennen liikesuhteen aloittamista mahdollisille asiakkaille on arvioitava heidän rahanpesun riskiasteensa, jonka jälkeen heille on tehtävä asianmukaiset riskipohjaiset toimenpiteet ja seurantatoimet. Finanssivalvonnan (2015, 43) standardissa 2.4 on määritelty asiakkaan tunteminen menettelytapoina, joissa ilmoitusvelvollinen tuntee asiakkaansa taustoja ja sen toimintoja niin laajasti kuin asiakassuhde edellyttää. Asiakkaan tuntemisvelvollisuutta koskevat toimenpiteet sisältävät asiakkaan sekä tosiasiallisen edunsaajan tunnistamisen ja tarvittaessa todentamisen, tietojen hankkimisen asiakassuhteen laadusta ja laajuudesta sekä liikesuhteen jatkuvan seurannan.

Rahanpesulain ensimmäisen luvun 5§:ssä määritellään yhteisön tosiasialliseksi edunsaajaksi luonnollinen henkilö, ”joka viime kädessä:

- 1) *omistaa suoraan tai välillisesti suuremman kuin 25 % osuuden oikeushenkilön osakkeista tai muuten omistaa vastaavan osuuden oikeushenkilöstä;*
- 2) *käyttää suoraan tai välillisesti suurempaa kuin 25 % osuutta oikeushenkilön äänioikeuksista, ja tämä äänimäärä perustuu omistukseen, jäsenyyteen, yhtiöjärjestykseen, yhtiösopimukseen tai niihin verrattaviin sääntöihin, tai;*
- 3) *käyttää muulla tavoin tosiasiallisesti määräysvaltaa oikeushenkilössä.”*

Rahanpesulaissa (444/2017) pidetään osoituksena suorasta omistuksesta, kun luonnollisen henkilön omistusosuus on suurempi kuin 25 prosenttia tarkasteltavasta oikeushenkilöstä. Tosiasiallisina edunsaajina pidetään tarkasteltavan oikeushenkilön hallitusta tai vastuunalaisia yhtiömiehiä, toimitusjohtajaa tai toista vastaavassa asemassa olevaa henkilöä, jos tosiasiallista edunsaajaa ei voida tunnistaa. De Kokerin (2006, 31) mukaan tosiasialliset edunsaajat ovat käytännössä usein yhtiöiden omistajia. Asiakkaan tuntemiseen liittyviä vaatimuksia tulee noudattaa niin uusien asiakkaiden haltuunotossa sekä jo olemassa olevien asiakassuhteiden seurannassa. Suomen lainsäädännön mukaan kiinteistöosakeyhtiössä sovelletaan osakeyhtiölain (624/2006) säännöksiä ja se toimii normaalin osakeyhtiön tavoin ja tekee ilmoitukset edunsaajista sen mukaisesti. Asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009) tarkoitetaan asunto-osakeyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tosiasiallisina

edunsaajina pidetään kaupparekisteriin merkittyjä hallituksen jäseniä. Näin ollen asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt eivät tee ilmoitusta edunsaajista.

Euroopan komission (2019b, 6-8) mukaan kaikki alat ovat alttiita sille, että järjestäytyneet rikolliset soluttautuvat sekä osallistuvat alan toimintaan tai omistavat yrityksiä alalta. Rikollisten tarkoituksena on käyttää heille kätevin, helpoin ja turvallisinta tapaa omasta asiantuntemuksestaan ja sijainnistaan riippuen. EU:ssa ja yleisesti kansainvälisellä tasolla on huomioitu se, että tosiasiallisten omistajien ja edunsaajien tunnistaminen on tehokasta ja varmaa. Useat valtiot ovat perustaneet keskusrekisterin tosiasiallisia edunsaajia koskevien tietojen keräämistä varten. Euroopan Komissio on todennut ylikansallisessa riskianalyyssissä, että merkittäviä haavoittuvuustekijöitä on silti olemassa. Rikolliset saattavat hyödyntää kolmansissa valtioissa rekisteröityjä yritysrakenteita. Rikolliset voivat käyttää tahallisesti vääriä asiakirjoja tai tietoja henkilöllisyytensä salaamiseksi. Tosiasiallista edunsaajaa koskevien kansallisten rekisterien teknisessä hallinnoinnissa voi olla heikkouksia, jolloin rikolliset voivat siirtää liiketoimintansa valtioihin, joissa on tehottomampi järjestelmä.

Kesoonyn (2016, 140-141) mukaan, kun valtioiden omat yksittäiset rahanpesun heikkoudet tunnistetaan, niihin on helpompi puuttua ja rahanpesua voidaan torjua tehokkaammin. Esimerkiksi Afrikassa on ilmeistä, että lahjonta ja korruptio toimivat rahanpesun aiheuttajana. Tutkimuksista on käynyt ilmi, että Yhdysvalloissa yleensä rahanpesijöitä ovat he, jotka rahoittavat muuta rikollista toimintaa. Iso-Britanniassa rahanpesu on levinnyt rahoituslaitoksissa, koska rahanpesun vastainen valvonta on ollut puutteellista. FATF on erityisesti kehottanut huomioimaan asiakkaat ja liiketoimet, joilla on yhteyksiä valtioihin maantieteellisillä riskialueilla. Rahanpesun selvittelykeskuksen (2019b, 21) mukaan riskialueina pidetään alueita, joissa esiintyy laajaa korruptiota, muuta rikollista toimintaa tai valtioita, joille EU tai YK ovat asettaneet pakotteita. FATF:n sekä EU:n komission rahanpesuun liittyvien riskivaltioiden listalle kuuluvat valtiot, joilla on puutteita rahanpesun torjumisen lainsäädännössä tai toimenpiteissä.

FATF:n (2019b, 5) mukaan riskivaltioiden listalla ovat tällä hetkellä Pohjois-Korea ja Iran. Näihin valtioihin liittyviin asiakkaisiin ja liiketoimiin tulee soveltaa tehostettua tuntemisvelvollisuutta. Sen lisäksi rahanpesulain mukaan tehostettua tuntemisvelvollisuutta

sovelletaan, jos asiakas on tai on ollut poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö, poliittisesti vaikutusvaltaisen henkilön perheenjäsen tai henkilö, jonka tiedetään olevan tällaisen henkilön yhtiökumppani. Sen lisäksi tehostettua tuntemisvelvollisuutta sovelletaan, jos asiakassuhde solmitaan ilman henkilökohtaista tapaamista. Finanssivalvonnan (2015, 27) mukaan tehostettu tuntemisvelvollisuus tarkoittaa asiakkaan normaalia laajempaa ja kattavampaa selvitystyötä sekä dokumentaatiota asiakkaan toiminnoista ja palvelujen käytöstä. Kesöony (2016, 140) nostaa esiin sen, että yritysten on löydettävä sopiva tasapaino rahanpesun torjumisen toimenpiteiden noudattamisen ja asiakkaiden riittävän tunnistamisen kanssa. Asiakkaat voivat kokea hankalaksi taustatietoihin liittyviin lomakkeisiin ja kysymyksiin vastaamiseksi. Yritykset puolestaan voivat kokea kauaskantoisia mainevaurioita, jos heille määrätään sanktioita rahanpesun torjumisen vaatimusten noudattamatta jättämisestä.

### 3.2.2 Ilmoitusvelvollisuus

Etelä- Suomen Aluehallintoviraston (2020) mukaan yleisesti ilmoitusvelvollisuus on säädetty elinkeinonharjoittajille, joilla on työnsä ja toimintansa puolesta mahdollisuus havainnoida rahanpesua. Ilmoitusvelvolliset ovat keskeisessä asemassa rahanpesun torjumisessa ja selvittämisessä. Rahanpesulaissa (444/2017) todetaan, että ilmoitusvelvollinen voi tehdä epäilyttävää liiketoimea koskevan ilmoituksen yksittäisestä maksusta tai muusta suorituksesta tai useasta erillisestä toisiinsa liittyvistä suorituksista. Ilmoitusvelvollisen tulee antaa rahanpesun selvittelykeskukselle kaikki selvittämisen kannalta välttämättömät tiedot ja asiakirjat. Tämän lisäksi ilmoitusvelvollisen on vastattava rahanpesun selvittelykeskuksen tietopyyntöihin kohtuullisessa määräajassa.

Ilmoitusvelvollisen on rahanpesulain 3 luvun 4 §:n mukaan ”*hankittava tietoja asiakkaansa toiminnasta, tämän liiketoiminnan laadusta ja laajuudesta sekä perusteista palvelun tai tuotteen käyttämiselle. Ilmoitusvelvollisen on järjestettävä asiakkaan toiminnan laatuun ja laajuuteen, asiakassuhteen pysyvyyteen ja keston sekä riskeihin nähden riittävä seuranta sen varmistamiseksi, että asiakkaan toiminta vastaa sitä kokemusta ja tietoa, joka ilmoitusvelvollisella on asiakkaasta ja tämän toiminnasta.*” Ilmoitusvelvollisen on huomioitava liiketoimet, jotka ovat suuruudeltaan tai rakenteeltaan tavanomaisista poikkeavia. Samoin tulee menetellä tilanteessa, jossa liiketoimella ei ole ilmeistä taloudellista tarkoitusta tai se ei

sovi yhteen ilmoitusvelvollisen kokemukseen tai tietoon asiakkaasta. Liiketoimiin liittyvien varojen alkuperä on tarvittaessa selvitettävä.

Ilmoitusvelvollisen on nimettävä johdostaan henkilö, joka vastaa rahanpesulain säännösten noudattamisen valvonnasta. Ilmoitusvelvollisen on lisäksi nimettävä henkilö, jonka tehtävänä on vastata rahanpesulain ja sen säännösten sisäisestä valvonnasta, jos se on ilmoitusvelvollisen luonteen ja koon puolesta perusteltua. Ilmoitusvelvollisen on myös huolehdittava rahanpesulain 9 luvun 1 §:n mukaan, että työntekijät saavat koulutuksen rahanpesulain ja sen nojalla annetun sääntelyn noudattamisen varmistamiseksi. Finanssivalvonnan (2015) mukaan henkilökunnalle on järjestettävä koulutusta säännöllisesti sekä kattavasti jokaiselle organisaatiotasolle. Erityisesti tulee huomioida sellaisten henkilöstöryhmien kouluttaminen, jotka työskentelevät asiakassuhteiden, tuotekehittelyn, maksujärjestelmien sekä maksuliikenteen kanssa.

Rahanpesun selvittelykeskuksen (2019b, 18-19) mukaan kiinteistöalalla erilaisiin liiketapahtumiin ja toimintoihin osallistuu eri alojen edustajia, joten ilmoitusvelvollisuus epäilyttävästä liiketoimisten syntyä jokaiselle osapuolelle itsenäisesti. Tämä johtuu siitä, että eri osapuolilla on erilaiset havainnointimahdollisuudet asiakassuhteeseen liittyen. Erityisesti tämä tulee huomioida kirjanpitäjien, tilintarkastajien ja veroasiantuntijoiden osalta, koska yrityksen palvelutarjonta voi usein kattaa erilaisia toimintoja ja ilmoitusvelvollisuus voi perustua yrityksessä useiden eri tuotteiden ja palveluiden tarjoamiseen. Melnik (2003, 50-51) painottaa, että kirjanpito- ja tilintarkastuspalveluiden toimijoilla on hyvät mahdollisuudet havainnoida rahavirtojen kautta yrityksen tapahtumia. Heitä pidetään asiantuntijoina erilaisten sisäisten valvontajärjestelmien suunnittelussa, ylläpidossa ja kontrolloissa. Tositteiden aitoutta voi olla kuitenkin vaikea havaita, vaikka kirjanpitäjillä on edellytys nähdä rahavirtojen takana oleva tositaiteisto.

Ryder (2012) tunnistaa ilmoitusvelvollisuuden heikoiksi kohdiksi epäilyttävien taloudellisten tietojen liiallisen tai puolustavan ilmoittamisen. Liiallinen raportointi luo hyödyttömiä tietoja rahanpesusta vastaaville viranomaisille. Organisaatiot voivat puolestaan harjoittaa puolustavaa ilmoittamista välttääkseen sanktiot, jotka liittyvät rahanpesuvaatimusten noudattamatta jättämiseen. Helgesson & Mörthin (2018, 228) mukaan luottaminen yrityksiin

ilmoitusvelvollisina aiheuttaa myös huolenaiheita, koska mahdollisesti joillain yrittäjillä tai yrityksillä ei ole välttämättä kannustimia paljastaa tai ilmoittaa rikoksista.

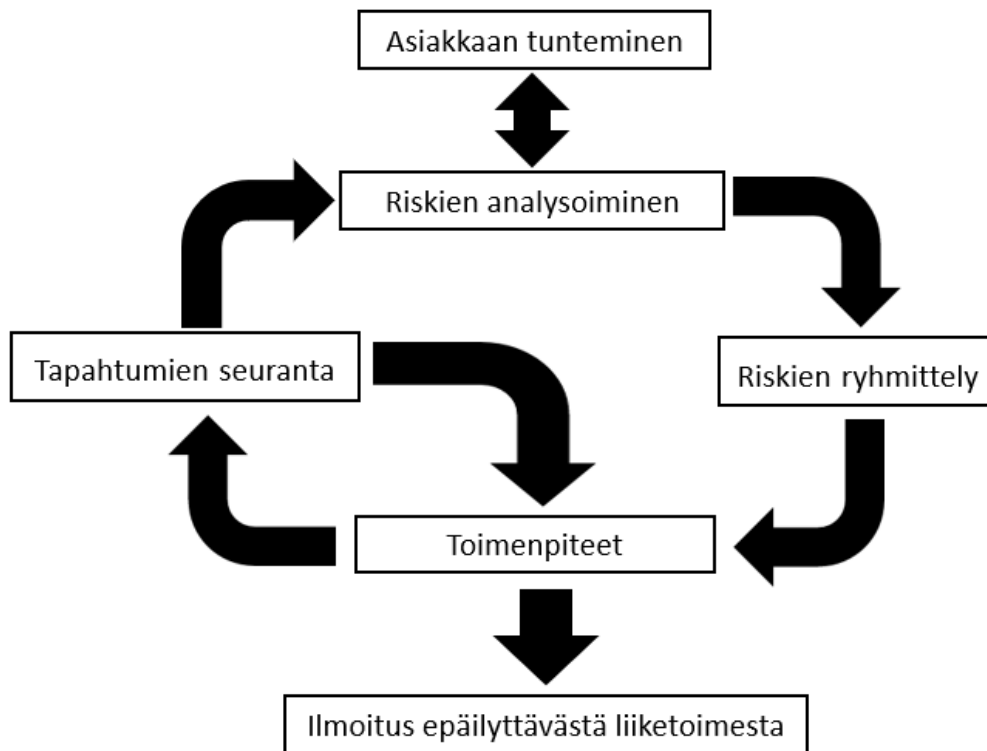
### 3.2.3 Riskit ja riskiperusteinen lähestymistapa

Hannan & Rossin (2007, 106) mukaan keskeinen osa nykyistä rahanpesun torjunnan sääntelyä on se, että sääntelytoimien tulisi olla riskiperusteisia. Valtiot, jotka ovat perustaneet lainsäädännön FATF:n standardeihin, sisällyttävät riskiperusteiset käsitteet lakisääteisiin määritelmiin sekä toimenpiteisiin. Rahanpesun neljännessä direktiivissä EU/2015/849 määrätään, että ilmoitusvelvolliset ottavat käyttöön riskiperusteisen lähestymistavan. FATF:n (2008, 3-5) mukaan riskiperusteinen lähestymistapa on hallintamekanismi yrityksen liiketoimintaprosessin kehittämisessä ja johtamisessa rahanpesun torjumiseksi. Valitsemalla riskiperusteisen lähestymistavan ilmoitusvelvollisen on mahdollista varmistaa, että rahanpesun torjumiseksi toteutettavat toimenpiteet ovat suhteessa havaittuihin riskeihin. Tämä mahdollistaa resurssien jakamisen tehokkaimmalla tavalla. Lähestymistavan päätavoitteena on suhteellistaa ja kohdentaa resurssit niin, että yritys tunnistaa korkean riskin tilanteet matalan riskin tilanteista, jotka vaativat vain normaaleja toimenpiteitä. Keskittyminen korkeamman riskin tilanteisiin tarkoittaa, että rahanpesua voidaan havainnoida tehokkaammin.

Bergström, Svedberg & Mörthin (2011) mukaan riskiperusteisen lähestymistavan mukaisesti yritysten odotetaan laativan asiakkaidensa riskiarvioinnit ja jakavan heidät alhaisen ja korkean riskin segmentteihin. Riskiperusteinen lähestymistapa korostaa, että asiakkaan seurannan on oltava jatkuvaa. Arviointia siitä, että onko asiakkaan riskiarviointi suuri tai matala ei tarvitse tehdä lopullisesti, vaan seurantaa ja uudelleenluokittelua voidaan toteuttaa toistuvasti. Finanssivalvonta (2015, 13-14) painottaa, että riskien tunnistamista varten tulee kartoittaa muun muassa asiakkaisiinsa, tuotteisiinsa, palveluihinsa, jakelukanaviinsa sekä muuhun toimintaan liittyvät rahanpesun riskit sekä laatia toimintamallit näiden riskien minimoimiseksi.

FATF (2008, 3-5) on esittänyt, että kiinteistöalan ammattilaiselle riskiperusteinen lähestymistapa mahdollistaa joustavuuden lähestyä rahanpesun torjumisen velvoitteita käyttämällä omaa asiantuntijuutta sekä vastuuta. Tämä vaatii ammattilaisen ottamaan laajan ja puolueettoman kuvan toiminnastaan ja asiakkaistaan. Riskiperusteinen lähestymistapa

voidaan kuvata kehänä, jonka päätoimintoja ovat olemassa olevien riskien analysoiminen, riskien ryhmittely, tarvittavat toimenpiteet ja jatkuva seuranta. Riskien analysoiminen vaatii asiakkaan ja sen liiketoiminnan tuntemista, jotta riskit voidaan ryhmitellä matalan ja korkean riskin tilanteisiin tarvittavia toimenpiteitä varten. Toimenpide voi johtaa esimerkiksi ilmoitukseen epäilyttävästä liiketoimesta tai asiakkaan tapahtumien seurantaan. Riskiperusteinen lähestymistapa on havainnollistettu kuviossa 3.



Kuvio 3. Riskiperusteisen lähestymistavan toiminnot (mukaillen Finanssivalvonta 2015)

FATF:n (2008, 20-22) mukaan riskiperusteisen lähestymistavan lähtökohtana on, että riskit ymmärretään. Rahanpesun riskejä voidaan mitata erilaisten luokittelujen avulla. Yleisimmin käytetyt riskiluokat ovat maantieteellinen riski, asiakasriski ja transaktioriski sekä rahoitusriski. Mahdollisia maantieteellisiä riskejä edistäviä tekijöitä kiinteistöalalla ovat esimerkiksi kiinteistöjen sijainti suhteessa ostajaan sekä eri valtioihin kohdistuvat rikollisuuden tai sääntelyn asteet. Asiakkaan käyttäytyminen ja motiivit ovat osaltaan rahanpesuun liittyvä riski, jolloin esimerkiksi asiakasyhteisön rakennetta tai todellista edunsaajaa on vaikea tunnistaa. Transaktioriskejä ovat esimerkiksi toistuvat liiketoimet selittämättömillä arvonmuutoksilla tai transaktioiden nopeus ilman kohtuullista selitystä. Rahoitusriskiin vaikuttavia tekijöitä ovat asiakkaan oma tai sen varojen sijainti, varojen

epätavalliset lähteet, suuret käteisostot tai selittämättömät muutokset rahoitusjärjestelmissä.

Naheem (2017) on luokitellut kiinteistöalan olennaisimmiksi riskeiksi maantieteelliset, kolmansien osapuolien osallistumiseen, asiakkaiden käyttäytymiseen liittyvät sekä liiketoimintaan liittyvät riskit. Riskien arvioimiseksi ja analysoimiseksi Naheem on kehitellyt kysymyspatteriston, jonka avulla voidaan määrittää riskin tasoa riskiperusteisesti. Kysymykset helpottavat asiakkaan rahanpesun riskiperusteista arviointia. Naheemin mukaan kysymyksiensa tavoitteena on kannustaa asiakkaiden tarkempaan tunnistamistapaan, jotta pystytään erottelamaan korkean riskin asiakkaat. Riskikohtaiset kysymykset ovat havainnoillistettu kuviossa 2.

Taulukko 2. Rahanpesun riskin tasoa arvioivat kysymykset (mukaillen Naheem 2017, 22-23).

<b>ASIAKAS</b>	<p>Onko asiakas poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö?</p> <p>Voidaanko asiakkaan rahasiirron alkuperä tarkastaa?</p> <p>Pystyykö asiakas selittämään rahasiirron liiketoiminnalliset perusteet?</p> <p>Onko mahdollista, että varoja siirretään verojen välttämiseksi tai ovatko siirrettävät varat laittomia?</p>
<b>MAANTIETEELLINEN</b>	<p>Toimiiko asiakas korkean riskin valtiossa?</p> <p>Hankitaanko kiinteistö korkean riskin valtiosta?</p> <p>Millaisia yhteyksiä kiinteistön sijainnilla on asiakkaan asuinvaltioon?</p> <p>Onko kahden valtion välinen yhteys asiakkaan ystävän tai perheenjäsenen kautta, joka asuu tai työskentelee siellä?</p>
<b>KOLMAS OSAPUOLI</b>	<p>Onko asiakkaalla yhteistyökumppaneita, jotka tunnetaan rikollisena tai ovat tutkinnan alla toisessa valtiossa?</p> <p>Liittyykö liiketoimintaan kuorirytyksiä, peiteyhtiötä tai muita kolmansia osapuolia?</p> <p>Onko asiakas tosiasiallinen edunsaaja vai onko joku muu joka voisi hyötyä liiketoimista?</p>
<b>LIIKETOIMINTA</b>	<p>Käytetäänkö liiketoimissa ulkomaisia pankkitilejä?</p> <p>Käytetäänkö muita rahanvälityspalveluita kuin pankkitilejä?</p>

## 4 TUTKIMUSMETODOLOGIA JA TUTKIMUSTULOKSET

Tämän luvun tarkoituksena on esitellä tutkimuksessa käytetty tutkimusmetodologia sekä tutkimustulokset. Ensin käsitellään tutkimuksessa käytettyä tutkimusmenetelmää sekä aineiston analyysimenetelmiä. Tämän jälkeen esitellään tutkimusaineisto ja haastateltavat. Viimeiseksi esitellään tutkimuksen tulokset, jotka on jaettu tutkimuskysymysten mukaisesti.

### 4.1 Tutkimusmenetelmä ja aineiston analyysi

Tämä tutkimus on toteutettu kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimuksena. Kvalitatiivisella tutkimusmenetelmällä tehdyssä tutkimuksessa tarkastellaan merkitysten maailmaa, joka on ihmisten välinen, sosiaalinen ja kuvaa todellista elämää tai ilmiötä (Vilka 2005, 97.) Pääsääntöisesti kvalitatiivinen tutkimus tulee kysymykseen silloin, kun ilmiötä ei juuri tunneta. Laadullisen tutkimuksen tarkoituksena saada ymmärrys ilmiöstä eli vastaus kysymykseen ”Mistä tässä ilmiössä on kyse?”. Laadullinen tutkimus antaa mahdollisuuden saada ilmiöstä hyvä kuvaus ja syvällisempi näkemys. Hyvällä kuvauksella tarkoitetaan tässä yhteydessä ymmärrettävää, kokonaisvaltaista ja tarkkaa kuvausta tutkittavasta ilmiöstä. Tavoitteena laadullisessa tutkimuksessa on tutkittavan ilmiön kuvaaminen, ymmärtäminen sekä tulokinnan antaminen. Laadulliseen tutkimukseen liittyy suora kontakti tutkijan ja tutkittavan välillä, tällöin tutkija pääsee havainnoimaan ilmiön pariin. (Kananen 2017, 32-36)

Tutkimuksen tiedonkeruumenetelmäksi on valittu puolistrukturoitu haastattelu eli teemahaastattelu. Teemahaastattelussa tutkimusongelmasta poimitaan keskeiset teema-alueet, joita tutkimushaastattelussa on tutkimuskysymykseen vastaamiseksi välttämätöntä käsitellä. Tutkimushaastattelun aikana teemojen käsittelyjärjestyksellä ei ole niinkään merkitystä, vaan sillä, että vastaaja voi antaa kaikista teema-alueista oman kuvauksensa. (Vilka 2005, 101-102) Teemahaastattelussa haastatteliija varmistaa, että etukäteen päätetyt teema-alueet käydään haastateltavan kanssa läpi, mutta niiden järjestys ja laajuus voivat vaihdella haastattelusta toiseen (Eskola, J. & Vastamäki 2015, 29.) Teemahaastattelun avulla kerätty aineisto on usein runsas. Mitä syvempi dialogi tutkijan ja tutkittavan välillä on ollut, sitä monipuolisempi ja rikkaampi on myös kertynyt materiaali ja muu muistiin tallennettu aineisto. Kvalitatiivisen aineiston analyysissa on useita tapoja ja analyysi alkaa usein jo

haastattelutilanteessa. Tutkimuksen tekijä itse tekee haastattelut, minkä vuoksi hän voi haastattellessaan tehdä ilmiöistä havaintoja. (Hirsjärvi & Hurme 2018, 135-136)

Tämän tutkimuksen teemahaastattelut on toteutettu puhelin-, video- tai sähköpostihaastatteluna. Perinteiseen haastatteluun verrattuna video- tai puhelinhaastattelussa haastattelija ei voi tehdä kehonkieleen liittyviä havaintoja haastateltavasta. Toisaalta kyseessä on puhtaasti tekninen haastattelu, jolloin haastateltava saattaa suhtautua luonnollisemmin haastattelutilanteeseen sekä haastateltavaan. Video- ja puhelinhaastattelut, niin kuin kasvotusten toteutettavat haastattelutkin, edellyttävät luottamuksellista suhdetta, jotta haastattelusta saataisiin syvällistä sekä luotettavaa tietoa. Sähköpostihaastattelussa tulee edetä teemahaastattelun logiikan ja sääntöjen mukaisesti. Sähköpostihaastattelussa haastattelija esittää kysymyksiä, joihin haastateltava vastaa kirjoittamalla. Tutkijan puuttuessa tilanteesta, haastateltava saa omaan tahtiin vastata esitettyihin kysymyksiin. Näin ollen haastateltavan voi olla helpompi vastata anonyymille järjestelmälle kuin haastattelijalle. Sähköpostihaastattelun heikkoutena on se, että haastattelusta voi puuttua spontaanius, jolloin vastaukset voivat olla liian harkittuja ja siten kirjoitettuja, että ne ovat sosiaalisesti hyväksytyjä. (Kananen 2017, 111-115)

Tutkielman aineistoa on analysoitu sisällönanalyysin menetelmin. Sisällönanalyysin menetelmällä voidaan analysoida dokumentteja ja aineistoja systemaattisesti sekä objektiivisesti tekstianalyysinä. Tutkimuksen aineisto kuvaa tutkittavaa ilmiötä ja analyysin tavoitteena on luoda sanallinen ja selkeä kuvaus kyseisestä ilmiöstä. Sisällönanalyysimenetelmän tarkoitus on saada tutkittavasta ilmiöstä kuvaus tiivistetyssä ja yleisessä muodossa. Sisällönanalyysillä pyritään järjestämään aineisto selkeään muotoon kadottamatta sen sisältämää tärkeää informaatiota. Kvalitatiivisen aineiston analyysin tavoitteena on informaation arvon kasvattaminen, koska hajanaisesta aineistosta pyritään luomaan mielekästä sekä yhtenäistä informaatiota tutkittavasta kohdeilmiöstä. (Tuomi & Sarajärvi 2018, 117-123)

#### 4.2 Tutkimusaineisto ja haastateltavat

Tutkimusaineisto on kerätty teemahaastatteluilla ja haastateltavaksi on valikoitu henkilöt työkuvansa, tietämyksensä ja kokemuksensa perusteella. Haastattelut ovat alun perin

sovittu pidettäväksi kasvotusten suoritettavana haastatteluna, mutta maailmalla levinneen COVID-19-viruksen vuoksi haastattelut ovat pidetty video- tai puhelinhaastatteluina tartuntariskien minimoimiseksi. Yksi haastatteluista toteutettiin sähköpostihaastatteluna. Tutkimuksessa haastateltiin kuutta eri henkilöä. Haastateltavat työskentelevät neljässä eri kiinteistöalan organisaatiossa, joiden palveluihin kuuluu muun muassa kiinteistöjen johtaminen, omistaminen, taloushallinto sekä vuokrahallinto. Haastateltavien ryhmä koostui varatoimitusjohtajasta, lakiosastolla työskentelevistä konsernilakimiehestä ja lakimiehestä sekä talousosastolla työskentelevistä talouskontrollerista, ostoreskontrankoordinaattorista sekä kirjanpitäjästä. Haastattelumuoto, haastattelun päivämäärä sekä haastateltavan ammattinimike on esitetty taulukossa 3.

Taulukko 3. Haastateltavat.

<b>HAASTATELTAVA</b>	<b>AMMATTINIMIKE</b>	<b>HAASTATELUN PVM</b>	<b>HAASTATELUMUOTO</b>
<b>A</b>	Lakiasioiden johtaja	18.3.2020	Videohaastattelu
<b>B</b>	Konsernin lakimies	19.3.2020	Videohaastattelu
<b>C</b>	Talouskontrolleri	19.3.2020	Videohaastattelu
<b>D</b>	Kirjanpitäjä	24.3.2020	Sähköpostihaastattelu
<b>E</b>	Varatoimitusjohtaja	26.3.2020	Puhelinhaastattelu
<b>F</b>	Ostoreskontran koordinaattori	26.3.2020	Puhelinhaastattelu

Haastateltavat ovat saaneet haastattelukysymykset etukäteen, jotta he voivat tutustua niihin ennen varsinaista haastattelua. Pääsääntöisesti haastattelut etenivät haastattelurunkojen mukaisesti. Liitteessä 1 esitetty haastattelurunko 1 on muotoiltu kiinteistöalalla työskentelevälle henkilölle. Liitteessä 2 esitetty haastattelurunko 2 on muotoiltu rahanpesun torjumisesta vastaavalle yhdyshenkilölle kiinteistöalan yrityksessä. Haastattelurungoissa on neljä eri teemaa, joista ensimmäinen on haastateltavan tausta. Muut haastattelun teemat ovat rahanpesu kiinteistöalalla, rahanpesun torjuminen kiinteistöalalla, asiakkaan tunteminen

ja ilmoitusvelvollisuus sekä riskiperusteinen lähestymistapa. Haastattelut vapaaehtoisein kysymyksiin ja muihin kommentteihin. Haastattelut nauhoitettiin analysointia varten, jonka jälkeen aineisto litteroitiin. Vastaukset litteroiduista haastatteluista luokiteltiin haastattelurungon kysymyksien mukaisesti. Vastauksista etsittiin mahdollisia näkemyseroja rahanpesun torjumisesta eri toimenkuvasta riippuen sekä saatujen vastauksien toistuvuuksia. Tutkimuksen tulokset luokiteltiin tutkimustuloksiin tutkimuskysymyksien mukaisesti.

### 4.3 Tutkimustulokset

Tässä alaluvussa esitellään teemahaastatteluista saatuja tutkimustuloksia. Tutkimustulokset ovat jaoteltu aiemmin määriteltyjen tutkimuskysymysten mukaisesti neljään eri teemaan sisällönanalyysin menetelmin. Ensimmäinen teema on rahanpesun torjuminen kiinteistöalalla. Toinen teema on rahanpesun havaitseminen ja torjuminen eri toimenkuvissa. Kolmas teema käsittelee rahanpesun riskejä kiinteistöalalle ja kiinteistöalalla toimiville yrityksille. Viimeinen teema käsittelee rahanpesun vaikutuksia kiinteistömarkkinoihin.

#### 4.3.1 Rahanpesun torjuminen kiinteistöalalla

Lähes kaikki haastateltavista nostavat asiakkaan tai yhteistyökumppaneiden tuntemisen ja taustojen selvittämisen yhtenä tärkeimmistä keinoista torjua rahanpesua kiinteistöalalla Suomessa. Haastateltava C korostaa, että kaikkia yhteistyökumppaneita voidaan taustoittaa nykyaikana hyvin pitkälle. Haastateltava B:n mukaan, kun asiakassuhteet ovat pysyviä ja heidän toiminnan jo tietää ja tuntee, niin kaikki epänormaali on helposti havaittavissa. Haastateltava D kertoo, että kirjanpitäjän roolissa ainoa keino on tutkia, mistä raha ovat tulleet. Erityistä varovaisuutta tulisi käyttää, jos kyseessä on epäilyttävä yritys tai henkilö.

*”Yleensä se, että kun tehdään bisnestä, niin selvitetään kaikkien yhteistyökumppaneiden taustat. Varmistetaan, että se yritys on mikä se on ja että verottajalta löytyy riittävät tiedot. Rakennuttamisessa valvotaan kaikkia yli 15 000 maksueriä ja ne ilmoitetaan verottajalle. He itsekin ovat aktiivisia siinä ja noudattavat sääntöjä. Yleensä tämä kyllä riittää aika pitkälle ja sitten jos joku näistä ei pelitä, niin sitten voi löytyä jotain yrityksen taustoista. Nykyään voi aika pitkälle taustoittaa yrityksiä. Aika pitkälle pelataan isojen yritysten kanssa. Isoissa globaaleissa firmoissakin voi tapahtua kaikenmoista, jos on Venäjän yhteyksiä tai Italian tai*

*Espanjan.” (Haastateltava C)*

*”Minun mielestä se asiakkaan tunteminen, että selvitetään taustat ja tiedetään meidänkin toiminnassa, että meillä on pysyviä asiakassuhteita ja tiedetään toimet mitä he tekevät, niin sitä kautta pystymme havaitsemaan, jos jotain epänormaalia tapahtuu” (Haastateltava B)*

Haastateltava A mainitsee, että kiinteistöalalla toimivalle yhtiölle on tärkeintä, että tunnistetaan asiakkaat ja jos asiakkaantaustoista nousee jotain selvitettävää, niin sitä aletaan tutkia tarkemmin. Henkilöt, jotka näkevät rahaliikenteen, eli vuokrahallinto ja taloushallinto, ovat tärkeässä asemassa huomatakseen erilaiset poikkeavuudet. Haastateltava korostaa, että asiakasvastaavalla on usein paljon kontakteja asiakkaaseen, jonka vuoksi asiakkaan poikkeava käytös on helpommin tunnistettavissa. Esimerkiksi asiakkaan kieltäytyessä antamasta tärkeää tietoa, se herättää epäilyn, että siellä voi olla jotain taustalla.

Toiminnan läpinäkyvyys, kumppaneiden taustojen hyvin tarkka selvittäminen sekä organisaation sisäiset kontrolliprosessit ovat haastateltava E:n mukaan tärkeimpiä toimia torjua rahanpesua kiinteistöalalla. Tärkeää on selvittää, että kenelle rahaa maksetaan ja keneltä sitä otetaan vastaan. Läpinäkyvyydellä haastateltava tarkoittaa sitä, että toimintaan osallistuu useampi henkilö ja mitä suuremmasta asiasta kyse, sitä enemmän prosessiin osallistuu henkilöitä. Tämän tarkoituksena on estää se, että yksikään ihminen ei voi tehdä laittomuuksia. Haastateltava F puolestaan listaa työntekijän luonteeseen viittavia ominaisuuksia, jotka ovat tärkeitä rahanpesun torjumisessa.

*”Olla valppaana, aktiivisena ja työntekijän tulee olla itse rehellinen. Tulee myös kyseenalaistaa asioita. Jos joku pyytää minulta jotain ja se on minun etiikan ja lain vastaista, niin minun on pakko liputtaa se omalle esimiehelle ja asiakasvastaavalle. Eli se oma valppaus on tärkeää.” (Haastateltava F)*

Asiakkaan tuntemiseen liittyen haastateltavilta kysyttiin, että miten voidaan havaita, jos asiakkaan luonteessa tai toiminnoissa tapahtuisi jotain epäilyttävää. Useat haastateltavista listasivat erilaisia havaitsemisen keinoja. Esimerkiksi haastateltavat A ja B mainitsevat, että huomiota herättää tunnetun asiakkaan rahaliikenteessä tapahtuvat poikkeavuudet.

Haastateltava A kertoo, että huomiota kiinnittäisi se, jos asiakas maksaisi laskuja suuremmalla summalla kuin pitäisi ja pyytäisi palauttamaan ylimenevät rahat. Lisäksi huomiota herättäisi se, jos asiakas maksaisi laskuja kiinteistöjen hallinnointiyritykselle tililtä, josta niitä ei ole aikaisemmin maksettu tai valtioista, jotka ovat sisäisessä ohjeistuksessa liputettu epäilyttäväksi.

*”Meillä asiakkuudesta vastaavat henkilöt hoitavat asiakassuhdetta ja on tärkeää, että he tuntevat asiakkaita myös henkilökohtaisesti. Jos me ei tunnetaisi meidän asiakkaita tai heidän taustoja, niin olisi vaikea kiinnittää huomiota heidän rahaliikenteessä tapahtuviin poikkeavuuksiin. Toki normaaleja maksutapahtumia on paljon ja voi olla vaikeaa havaita sieltä epäilyttäviä tapahtumia, mutta olemme esimerkiksi kehottaneet kiinnittämään erityisesti huomiota maksujen palautuksiin.”* (Haastateltava B)

Haastateltava E on sitä mieltä, että asiakkaan normaaleissa toiminnoissa tapahtuvia poikkeuksia ei ole vaikea havaita ja niihin reagoidaan. Haastateltava kertoo, että pyrkimyksenä on tuntea asiakkaat hyvin ja ylläpitää vuoropuhelua asiakkaan kanssa. Asiakas voi myös itse raportoida toiminnan poikkeavuuksista. Pankki tai muu rahanvälittäjä voi myös ilmoittaa asiakkaan poikkeavasta, mahdollisesti epäilyttävästä toiminnasta. Haastateltava kertoo, että tärkeintä on tuntea asiakas mahdollisimman hyvin ja seurata sen toimintaa.

*”No ei se ole vaikeaa. Me pyritään tuntemaan meidän asiakkaat hyvin ja pitää vuoropuhelua ja ellei sitten itse sieltä asiakkaalta raportoida jotain, että sekin on mahdollista, että totta kai me siihen reagoidaan, mutta sitten se voidaan jonkin kolmannen osapuolen kautta esimerkiksi pankin tai rahan välittäjän kautta todeta, että se todennäköisesti voi olla hereillä tai asia voi nousta julkisuudessa esiin, että näitä sinänsä. Se mitä itse voin, on pyrkiä tuntemaan sitä asiakasta mahdollisimman hyvin ja seurata sitä ja sen tilannetta.”* (Haastateltava E)

Puolet haastateltavista kääntyisivät ensin esimiehen tai ylemmän johdon puoleen, jos havaitsisivat asiakkaan toiminnassa jotain epäilyttävää. Haastateltava D kertoo, että epäilyttävästä toiminnasta keskusteltaisiin toimitusjohtajan kanssa ja oltaisiin yhteydessä poliisiin. Haastateltava mainitsee, että toistaiseksi sellaista tilannetta ei vielä ole tullut.

Haastateltava C kertoo, että menisi välittömästi keskustelemaan organisaation lakimiehen kanssa.

Lähes kaikki haastateltavat kokevat aihepiirin koulutuksen hyödyllisenä rahanpesun torjumisessa. Haastateltava D on sitä mieltä, että rahanpesun estäminen ei onnistu pelkällä koulutuksella, vaan se tulee huomioida käytännön toiminnassa sopimalla organisaation sisällä säännöt esimerkiksi rahan alkuperän seuraamisesta. Haastateltava C kertoo, että koulutuksen avulla voidaan perustella organisaation jäsenille, jotka saattavat kokea sen rahanpesuun liittyvät toimet tarpeettomana byrokratiana, että tietyt toimet tulee tehdä täsmällisesti. Haastateltava F kokee koulutuksen ehdottoman hyödyllisenä ja herättelevänä.

*”Rahanpesun torjuntaan liittyvän koulutuksen jälkeen minulle jäi semmoinen tunne, että olen aika voimaton tällaisissa tilanteissa eli se on aika kaukana omasta työstäni. Se ei ole sellaista minkä kanssa olen tekemisessä, joten koulutus oli hyvä herättely.”* (Haastateltava F)

Haastateltava A painottaa, että jos työssä esimerkiksi tunnistaa asiakkaita, niin on tärkeä tietää mitä tekee ja miksi. Lisäksi A mainitsee, että koulutuksesta olisi hyvä painaa mieleen edes se, että kehen ottaa yhteyttä, jos havaitsee epäilyttävää toimintaa. Haastateltava E mainitsee, että rahanpesuun liittyvä koulutus tuo työntekijöiden tietoisuuteen ja mieliin rahanpesun teeman.

*”Kyllä se koulutus on hyödyllistä. Työntekijöillä on paljon asioita mielessä ja työpäivät ovat kiireisiä, niin tällainen teema ja näkökulma on hyvä virkistää mieliin. Jos oma yritys on tahallisesti tai tahattomasti tällaisissa asioissa joutunut mukaan, niin siitä voi olla paljon haittaa eli nämä ovat merkittäviä asioita.”* (Haastateltava E)

Kaikki haastateltavat ovat osallistuneet tai vaihtoehtoisesti ovat olleet järjestämässä rahanpesun torjuntaan liittyvää koulutusta. Haastateltava B kertoo, että rahanpesuun liittyviä koulutuksia järjestetään säännöllisesti esimerkiksi talouspalveluissa ja vuokratoiminnoissa työskenteleville henkilöille. Koulutuksiin osallistuminen on pakollista. Haastateltava A kertoo, että heille, jotka tekevät asiakkaan tunnistamista työssään, järjestetään koulutus sekä taloushallinnossa on järjestetty koulutus esimerkiksi Keskusrikospoliisin toimesta.

Haastateltava E mainitsee, että yksittäistä rahanpesuun liittyvät teemat ovat olleet osana sisäisen valvonnan koulutusta.

*”Meillä on joo ja on ihan säännöllisesti. Eli meillä on sekä kirjanpitopalveluita tekeviä ihmisiä ja muutenkin tehdään paljon talouspalveluita, eli käytännössä kaikille talouspalveluhenkilökunnalle ja vuokraustoiminnassa toimiville. Eli järjestetään säännöllisesti ja se on pakollinen koulutus kaikille.” (Haastateltava B)*

#### 4.3.2 Rahanpesun havaitseminen ja torjuminen eri toimenkuissa

Saadut vastaukset ovat vaihtelevia kysyttäessä, miten haastateltavat kokevat omat mahdollisuutensa torjua rahanpesua ja miten rahanpesua voidaan havaita heidän toimenkuissaan. Varatoimitusjohtajan roolissa oleva haastateltava E on mukana toimintaprosessien ja ympäristöjen kontrollien luomisessa. Haastateltava E kokee, että hänellä on hyvät mahdollisuudet torjua rahanpesua roolissaan. Haastateltava kertoo, että hänen toimenkuvassaan rahanpesua voidaan havaita erilaisissa rahoitusjärjestelyissä, kun haetaan yritykselle lainoja, rahoittajia tai sijoittajia sekä erilaisissa kiinteistöinvestoinneissa.

*”No kyllä minulla on ihan hyvät mahdollisuudet. Varsinkin sisäisten toimintaprosessien ja ympäristöjen kontrollien rakentamisessa, sillain tämmöinen sisäinen valvonta, sisäisen valvonnan kehittäminen ja tällaiset teemat kuuluu minun tehtävänkuvaan ja niitä täytyy pohtia ja sitä, että tarvittaessa käytetään sitten ulkopuolisia asiantuntijoita, konsultteja näissä tietyissä liiketoimissa, mitkä lähtökohtaisesti turvaa sitä kauppaa niin se liittyy tähän mihin voidaan vaikuttaa tehdä tämmöisiä sisäisen valvonnan ja rahanpesun selvityksiä ja käydään sitä sisäistä prosessia sitten lävitse. Ja liittyy siihen asiakkaan tuntemiseen, että voidaan tehdä sitten erilaisia pistokokeita järjestelmissä, että millaisia kumppaneita meillä on ja sitten varsinkin, jos julkisuudessa joku yritys nousee negatiivisesti esiin tai muuta kautta niin siihen pystytään kyllä nopeasti tarttumaan ja katsomaan onko meillä kumppanuutta sen kanssa ja voidaan tarvittaessa siihen reagoida eli sinänsä mahdollisuuksia kyllä on.” (Haastateltava E)*

Kirjanpitäjänä työskentelevä haastateltava D kertoo, että hänen työnkuvassaan rahanpesua voidaan havaita kiinteistökaupoissa, jolloin vastapuolen tiedot tulee aina tarkastaa. Lisäksi

rahan alkuperä tulee varmistaa ja erityisesti huomiota nostaa ulkomaalaisuus. Haastateltava C työskentelee talouskontrollerin ammatissa ja kokee, että hänellä on suhteellisen hyvät mahdollisuudet torjua rahanpesua. Haastateltava listaa, että uuden yhteistyökumppanin Y-tunnus ja luottotiedot on helppo tarkistaa sekä varmistaa, että Verohallinnolle ei ole verovelkaa. Kun yrityksen asiat ovat kunnossa, niin haastateltava uskoo, että silloin yrityksessä ei pitäisi tapahtua laittomuuksia. Lisäksi haastateltava mainitsee, että kun toimitaan ohjeiden sekä organisaation määrittelemien prosessien mukaan ja noudatetaan sääntöjä, niin poikkeavuuksiin on helpompi kiinnittää huomiota.

Haastateltava C kertoo, että rahanpesua on yleisesti vaikea havaita, koska se on näkymätöntä. Haastateltava listaa, että rahanpesua voi tapahtua esimerkiksi tiliyhteystietoihin liittyvien huijauskirjeiden kautta, jolloin raha voi kulkeutua virheelliseen osoitteeseen. Tällaisissa tilanteissa ostoreskontrassa työskentelevien tulee olla tarkkana ja selvittää tulisiko laskuttajan tiliyhteystiedot oikeasti vaihtaa. Rahanpesua voi tapahtua myös vuokrareskontran kautta, jolloin esimerkiksi ulkomaalainen vuokralainen maksaisi toistuvasti isoa ennakkoa ja pyytäisi palauttamaan ne tilille. Tällainen toiminta herättää epäilyksen, joten asiaa pitäisi tutkia. Talouskontrollerin roolissa myös pankki voi edesauttaa rahanpesun torjumista ja rahanpesun havaitsemista.

*”Aika pitkälle myös nojaututaan siihen, että pankit hoitavat sen rahanpesun torjuntapuolen. Jos isoja erii liikkuu, niin pankit varmentavat sen. Me voidaan myös varmentaa pankkitilit, jonka lisäksi pankki voi kysellä ja varmistaa meiltä transaktion osapuolia, jos on suurempi rahaerä kyseessä. Pankki ottaa koppia, jos itsellä on mennyt jokin lävitse. Eli aika pitkälle tukeudutaan siihen, että pankki hoitaa ensivaiheessa, eli juurikaan tuonne liiketoimintapuolelle ei ehdi valua rahanpesun tapaukset.”* (Haastateltava C)

Ostoreskontran koordinaattorina työskentelevä haastateltava F kokee, että rahanpesua on vaikea havaita hänen toimenkuvassaan, mutta erilaiset epämääräiset pyynnöt on helppo havaita. Asiakkaat tai erilaiset toimijat saattavat pyytää rahansiirtoja tililtä toiselle. Esimerkiksi asiakas voi pyytää kiinteistön hallinnointiyhtiötä toteuttamaan toiselle tytäryhtiölle kuuluvan projektilaskun toisen tytäryhtiön tililtä tai, että budjetointivaiheessa sovitaan, että toinen tytäryhtiö maksaa toisen kunnossapidosta ilman kunnollista perustetta. Tällaisten

toimenpiteiden tulisi herättää huomiota. Haastateltava kertoo, että työnkuvassaan hän voi torjua rahanpesua tilanteissa, jossa häntä pyydetään esimerkiksi perustamaan ostolaskujärjestelmään uusi yritys tai ottamaan kantaa uudelleenlaiseen sopimukseen.

*”Toimenkuvassani huomaan, kun esimerkiksi asiakkaalta tulee pyyntö, että pitäisi perustaa ostolaskujärjestelmään yritys, jossa käsitellään vain yhdentyypisiä laskuja, koska ne toiset käsitellään sähköpostilla ja ne kolmannet tällä tavalla. Eli asiakas keksii tällaisia monimutkaisia toimintatapoja. Näihin minä sanon ei, koska tuo on jo niin hankala. Työssäni saan myös pyyntöjä, että ota kantaa tällaiseen uudelleenlaiseen sopimukseen, jota yritys on lähettämässä uudelle asiakkaalle tai mahdolliselle asiakkaalle ja sitten multa pyydetään arviota siitä, kuinka kauan siinä menee ja kannattaako se tehdä. Siinä vaiheessa saatan huomata, että tässä on jotain hämärää. Eli näillä keinoin voin torjua rahanpesua toimenkuvassani.”* (Haastateltava F)

Lakiasioiden johtajana ja rahanpesun torjumisen yhdyshenkilönä työskentelevä haastateltava A kertoo, että pystyy vaikuttamaan rahanpesun torjumiseen henkilökunnan ohjeistamisen kautta. Osa rahanpesun torjuntaa on viestiminen siitä, mihin pitää osata kiinnittää huomioita. Esimerkiksi johdon tulee toimia aktiivisesti ja päättää uuden asiakkaan tarjousprosessi, jos asiakkuudesta tulee jotain hälyttävää ilmi. Haastateltava A ei suoranaisesti voi havaita rahanpesua toimenkuvassaan.

*”En oikein tee suoranaisesti asiakkaiden kanssa töitä, että olen mukana neuvotteluvaiheessa, jossa rahaliikennettä ei pääse näkemään, joten rahanpesua on hankala havaita minun toimenkuvassa.”* (Haastateltava A)

Haastateltava B työskentelee konsernin lakimiehenä ja toimii lisäksi rahanpesun torjumisen yhdyshenkilönä. Haastateltava listaa A:n tavoin, että kouluttaa henkilöstöä ja siten lisäämällä henkilöstön tietoisuutta hän voi vaikuttaa rahanpesun torjumiseen. Henkilöstön ymmärrys kasvaa, kun tuodaan esiin käytännön esimerkkejä. Haastateltava B:n vastuulla on rahanpesun torjumisen ohjeistus, kaupparekisteriotteet, asiakassopimuksien tarkistaminen ja että tarvittavat dokumentit on saatu asiakkaalta, ja että asiakas on tunnistettu oikein. Asiakkaalta voidaan tarvittaessa pyytää passikopiota henkilöllisyyden tunnistamista varten. Haastateltava

B kokee, ettei suoranaisesti voi havaita rahanpesua toimenkuvassaan.

*”Harvemmin olen suoraan asiakaskontaktissa eli siinä mielessä en niin hyvin tunne meidän asiakkaita. Eli rahanpesun suora havainnointi on sitten muilla. Toki toimenkuvassani selvittelen sitten esimerkiksi yritysten omistusrakenteita.”* (Haastateltava B)

#### 4.3.3 Rahanpesun riskit kiinteistöalalle ja kiinteistöalalla toimivalle yritykselle

Haastatteluista käy ilmi, että haastateltavat kokevat kiinteistöalalle kohdistuvat rahanpesun riskit hyvin vaihtelevasti. Haastateltava C mainitsee, että suuri riskitekijä on kiinteistöjen arvostuksessa. Haastateltavat B ja C ovat nostavat suureksi riskitekijäksi myös kiinteistöjen rakentamisvaiheen. Kiinteistön elinkaareen liittyä monta eri toimijaketjua rakentamisesta kiinteistön vuokraamiseen ja managerista huolto-yhtiöön, jonka vuoksi kokonaisuuden hallinta on erittäin tärkeää. Haastateltava B korostaa, että asiattomat laskut sekä valeoikeustoimet voivat olla hankalia havainnoida. Kiinteistöjä voidaan omistaa monimutkaisissa omistusrakenteissa ja ketjuissa, joten lopullista edunsaajaa on hyvin vaikea selvittää. Haastateltava C mainitsee, että rahanpesun riskinä on, että suomalaiset pienemmät sijoittajat eivät pärjää enää kilpailussa.

Haastateltava A ja B kertovat, että riskejä jaotellaan sen mukaan, mihin riski liittyy; asiakkaisiin, palveluihin, maantieteellisiin riskitekijöihin, liiketoimiin, uusiin teknologioihin tai resursseihin liittyviin riskitekijöihin. Esimerkiksi asiakkaaseen liittyviä riskejä korottavia tekijöitä on A:n mukaan, jos asiakas kieltäytyy antamasta pyydettyä tietoa, asiakasta ei olla tavattu tai asiakas on kansainvälinen yritys, josta ei löydy kansainvälisistä rekistereistä tietoa. Haastateltava A ja B mainitsevat, että asiakkaille tarjottavia palveluita on taloushallinto ja kiinteistöjen vuokraustoiminta. Nämä molemmat voidaan nähdä riskiä korottavana, koska toimintaan liittyy rahaliikenteen kanssa työskentelyä. Resursseihin liittyviä riskitekijöitä kerrotaan olevan esimerkiksi peruuntuneisiin liiketoimiin liittyvät palautukset, lyhyet omistajat, yritysjärjestelyt, henkilöstön vaihtuvuus sekä riittämätön koulutus. uudet teknologiat, kuten sähköinen kaupankäynti ja etätunnistaminen kohottavat rahanpesun riskiä kiinteistöalalla.

*”Kyllä meillä on jaoteltu joo eli meillä on itseasiassa viime kesänä päivitetty meidän riskiarvio ja meillä on jaoteltu asiakastyyppeihin mukaan, maantieteellisten alueiden mukaan, tuotteiden ja palveluiden mukaan, eli tuotetaan kirjanpitoa ja sitten kiinteistöjen vuokranvälitystä, niin niiden mukaan on jaoteltu.” (Haastateltava B)*

Haastateltava E tunnistaa kiinteistöalalla riskeiksi transaktioriskin sekä maantieteellisen riskin. Haastateltava mainitsee, että jos rahanpesun torjumisen prosessit eivät ole kunnossa ja se käy ilmi asiakkaille, niin sillä voi olla myös vaikutuksia kilpailukykyyn sekä vuokralaisten ja vuokratulojen menettämiseen.

*”Transaktioriskin tunnistan, koska on kiinteistökauppaa, maata myydään ja vuokrataan ja kiinteistökehitystoiminta on vilkasta. Ollaan enemmän myyty ihan rakennuksia ja alueita on myynnissä, että se raha, joka otetaan vastaan on oltava puhdasta. Tämän vuoksi kauppvoja ei tehdä ihan kenen kanssa vaan. Sen pitää olla hyvin tarkastettu, luotettu ja selkeä taho. Kyllähän tuolta itärajalta tulee ajatuksia, että joku haluaa jotain ostaa ja voihan se raha olla puhdasta, mutta se vaatii erityistä huolellisuutta.” (Haastateltava E)*

Puolestaan kiinteistöalalla toimivalle organisaatiolle rahanpesun riskeiksi tunnistetaan maineriski ja negatiivinen julkisuus sekä sen tuomat taloudelliset tappiot. Lisäksi haastateltava C korostaa, että kun on isoista summista kysymys, niin rahanpesun riskinä on luottamuksen menettäminen. Haastateltava E mainitsee, että maineriskin vaikutukset ovat suuret, koska ne hidastavat liiketoiminnan kehittymistä ja rahoituksen saatavuutta. Haastateltava uskoo, että jos rahanpesun torjumisessa organisaationa epäonnistutaan, niin ne voivat johtaa taloudellisiin tappioihin, jos kauppvoja joudutaan purkamaan tai organisaatiolle tulee juridisia vastuita. Suomessa on tiukka yhteiskunnallinen koodisto ja vastuullisuus, joten maineriski voi olla suuri.

*”Kun toimitaan ohjeistuksen mukaisesti ja raportoidaan mahdollisia asioita poliisille, niin toivoisin, että se alentaisi näitä riskejä ja riskit jäävät vähäisiksi. Tietenkin, jos me ei huomioitaisi ohjeita ja rahanpesua tapahtuisi, niin se olisi riski meidän maineelle ja liiketoiminnalle.” (Haastateltava A)*

*"Mehän tavallaan hoidetaan asiakasyrityksen taloutta, niin siellä menee paljon ja moni on kytköksissä. Kiinteistönomistajat ovat kiinteistösijoittajia, joten ketju on aika pitkä ja vaikutukset laajat. Uskon, että meidän kaltaisella toimijalla, kun on se pankki mukana aina kun rahaa liikutellaan, niin riskit ovat pienemmät. Rahat menevät pankkitilien läpi ja me ei käteistä pyöritetä. Rahasuorituksen pitäisi tulla ulkomailta, mutta meillä sekin aina varmennettaisi. Luulen, että tällaisissa organisaatioissa rahanpesijät jäävät kiinni nopeasti, että aika hyvin on pystytty varmistamaan prosessit."* (Haastateltava C)

Uutta asiakassuhdetta luotaessa asiakassuhteet perustetaan lähtökohtaisesti riskiperusteisesti. Haastateltava B kertoo, että asiakkaat jaotellaan riskiluokkiin, joita ovat matalan, kohtuullisen ja korkean tason riskiluokat. Matalan riskin kohteita ovat esimerkiksi julkisen sektorin toimijat, asunto-osakeyhtiöt sekä yksittäiset henkilöt vuokraajina. Näissä voidaan noudattaa yksinkertaisia menettelyjä. Kohtuullisen riskin menettelyjä käytetään, kun on kyseessä tavallinen kotimainen yritys. Suuren riskin menettelyä käytetään, kun asiakkaana on julkisia ketjutettuja omistuksia tai tuntemattomia säätiöitä ja lisäksi silloin, kun käytetään etätunnistamista. Haastateltava A kertoo, että henkilökunta käyttää KYC-lomakkeita asiakkaan tunnistamisessa ja jos havaitaan korkeampaa riskiä, niin aloitetaan lisätoimenpiteet.

*"Kyllähän se niin pitäisi tehdä joo, että jos sitten kun henkilö käyttää näitä KYC- lomakkeita, niin niiden pitäisi huomioida, että jos siellä on jotain mitä tässä ohjeistuksessa on sanottu joku maantieteellinen riskitekijä, että se olisi jostain maasta niin kyllähän se henkilön pitäisi herätä siihen et tässä on nyt korkeampi riski kuin normaalisti ja sitten meidän pitäisi tehdä lisätoimenpiteitä tunnistamisessa."* (Haastateltava A)

Rahanpesun riskien pienentämiseksi haastateltava A toteaa, että huomioimalla liiketoimintaa uhkaavat riskit, on mahdollista suunnitella keinot, joilla voi hallita ja vähentää riskejä. Riskien hallitsemiseksi haastateltava listaa asiakkaan tuntemisen, jatkuvan seurannan, sisäisen ohjeistuksen ja valvonnan sekä henkilökunnan kouluttamisen. Haastateltava B kertoo, että esimerkiksi sähköisellä allekirjoituksella voidaan helpottaa asiakkaan henkilöllisyyden todentamista, josta on hyötyä muun muassa vuokrasopimuksia tehtäessä. Asiakassopimuksia tehtäessä haastateltava B tarkistaa, että asiakkaan tunnistamiseen liittyvät dokumentit ovat käyty läpi.

#### 4.3.4 Rahanpesun vaikutukset kiinteistömarkkinoihin

Haastattelututkimuksista kävi ilmi, että suurin osa haastateltavista ei koe, että rahanpesu olisi ongelma kiinteistöalalla Suomessa. Esimerkiksi haastateltava B uskoo, että rahanpesu ei ole ongelma Suomessa, vaikka sitä mahdollisesti esiintyy Suomessakin. Haastateltava nostaa esille ulkomaiset sijoittajat, jotka omistavat Suomesta kiinteistöjä osittain rahanpesun tarkoituksissa, joiden omistusrakenteita ja ylintä tahoa on vaikea saada selville. Haastateltava C uskoo, että rahanpesu on suurempi ongelma rakennuttamispuolella, kuin puhtaasti kiinteistöalalla. Haastateltava E arvelee rahanpesun olevan jollain tasolla ongelma kansainvälisesti, mutta ei niinkään Suomessa.

*”Luotan suomalaiseen kontrollijärjestelmään, jolloin Suomessa tapahtuvan rahanpesun tulee olla hyvin suunniteltua ja organisoitua. Normaalisissa kontrolliympäristössä se vaatisi useita eri ihmisiä eri vaiheissa, mutta kiinteistöalalla prosessit on pilkottu moneen osaan, jolla pyritään välttää rahanpesua tapahtumasta. Kyllä se jollain tavalla voi olla ongelma, varsinkin niissä ympyröissä, jotka ovat hyvin kansainvälisiä ja joissa on kansainvälisiä rahoitusjärjestelmiä tai kumppaneita. Siellä on huomattavasti vaikeampi havaita. Meillä Suomessa se on keskeinen teema sinänsä, että kontrolliympäristö pitää olla kunnossa.”* (Haastateltava E)

Haastateltavat vastasivat toisistaan hyvin poikkeavasti kysyttäessä rahanpesun vaikutuksia kiinteistömarkkinoihin. Haastateltava B uskoo, että rahanpesulla ei ole vaikutuksia kiinteistömarkkinoihin Suomessa, koska yritykset ovat hyvin tietoisia rahanpesuun liittyvistä riskeistä. Haastateltava näkee asiassa myös positiivisia vaikutuksia, koska yritykset ovat tarkempia, tietoisempia ja selvittää asioita, jonka vuoksi liiketoimia ei tehdä ilman tutkimista. Haastateltava D mainitsee, että mitä isommat rahat pyörivät Suomen kiinteistömarkkinoilla, sitä vaikeampi on pienemmillä sijoittajilla pärjätä. Haastateltava antaa esimerkiksi sen, että ulkomailta tulee kiinteistösijoittajia, jonka taustoja ei tarkisteta ja tämän seurauksena markkinoilla on suuria summia ja mahdollisesti laittomista alkulähteistä. Tämän vuoksi pienet sijoittajat eivät voi puhtaalla rahalla pärjätä markkinoilla eli se vääristää kilpailua.

Haastateltava E toimii yrityksessä, joka keskittyy kiinteistöihin, jotka eivät ole niin kilpailuilla markkinoilla Suomessa. Tämän vuoksi hän ei usko, että rahanpesu vaikuttaa heidän

kiinteistömarkkinoihin. Haastateltava toteaa, että siellä missä on isot ja monipuoliset kiinteistömarkkinat sekä kansainvälisiä toimijoita, voi rahanpesulla olla vääristävä vaikutus. Rahanpesulla voi olla myös vääristävä vaikutus hinnoitteluun kiinteistökaupoissa tai erilaisissa yritysjärjestelyissä. Haastateltava C mainitsee myös rahanpesun vääristävän vaikutuksen esimerkiksi kiinteistöjen arvostuksessa, jonka vuoksi tehdään yli- tai alihintaisia kauppia. Haastateltava F mainitsee, että kiinteistöala Suomessa on pieni ala. Haastateltava tarkoittaa tällä sitä, että alan toimijat, kuten kiinteistöjen hallinnointiyrietykset ja omistajat usein tuntevat toisensa. Tämän johdosta rahanpesun vaikutukset kiinteistömarkkinoihin on pienet.

*”Asiakkaat yleensä vaihtuvat eri hallinnointiyrietyksien välillä eli jos asiakas tekisi rahanpesua, niin joku näistä managerifirmitoista todennäköisesti huomaisi sen. Tämän vuoksi kiinteistöala Suomessa on aika terveellinen ala, koska monien asiakkaiden säännöissä lukee, että managerointitoiminta tulee kilpailuttaa. Uskon tämän olevan terveellinen juttu myös rahanpesua ajatellen.”* (Haastateltava F)

Haastattelun vapaaehtoisena kysymyksenä esitettiin, että onko haastateltava havainnut epäilyttävää, mahdollisesti rahanpesuun liittyvää liiketoimintaa kiinteistöalalla. Haastateltavista suurin osa vastasi, että ei itse ole koskaan havainnut rahanpesua urallaan kiinteistöalalla. Muutama haastateltavista oli havainnut yksittäisiä epäilyttäviä tapauksia. Eräs haastateltavista mainitsi, että organisaatiotasolla on tullut vastaan tapauksia, jolloin on pohdittu mahdollista rahanpesua, mutta ne ovat myöhemmin selvinnyt lailliseksi liiketoiminnaksi.

## 5 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Tämän luvun tarkoituksena on vastata asetettuihin tutkimuskysymyksiin teorian ja tutkimustulosten perusteella. Luvussa esitetään tuloksista tehty yhteenveto, johtopäätökset sekä käsitellään tutkimuksen luotettavuutta ja mahdollisia jatkotutkimusaiheita.

### 5.1. Tutkimuskysymyksiin vastaaminen

Tämän tutkimuksen tarkoituksena oli tutkia rahanpesun torjumista kiinteistöalalla Suomessa. Tutkimuksen teoriaosa pohjautui tieteellisiin julkaisuihin, asiantuntija-artikkeleihin, viranomaisohjeisiin sekä lakeihin ja asetuksiin. Tutkimuksen aineisto on kerätty kiinteistöjen hallinnointiyrityksessä työskentelevien henkilöiden haastatteluista. Tutkimuksessa haastateltiin kuutta eri henkilöä. Tutkimuksen päätutkimuskysymystä tarkennettiin ensin seuraavilla alatutkimuskysymyksillä:

#### **Miten rahanpesua voidaan havaita kiinteistöalalla eri toimenkuvissa?**

Tämän tutkimuksen tuloksista ilmeni, että suurin osa talous- tai lakiosastolla työskentelevistä haastateltavista kokivat rahanpesun vaikeasti havaittavaksi, koska se koettiin näkymättömäksi tai kaukaiseksi omasta työnkuvasta. Puolestaan johtoasemassa työskentelevä haastateltava koki mahdollisuutensa havaita rahanpesua hyväksi, koska roolissa voi ylläpitää vuoropuhelua asiakkaiden kanssa ja olla mukana toimintaprosessien ja ympäristöjen kontrollien luomisessa. Haastateltava koki myös voivansa vaikuttaa tarkastamalla tai reagoimalla nopeasti ilmeneviin poikkeuksiin. Varatoimitusjohtajan toimenkuvassa rahanpesua voitaisiin havaita erilaisissa rahoitusjärjestelyissä, kun haetaan yritykselle lainoja, rahoittajia tai sijoittajia sekä erilaisissa kiinteistöinvestoinneissa.

Melnikin (2003, 50) mukaan, kirjanpito- ja talouspalveluiden toimenkuvassa työskentelevillä on hyvät mahdollisuudet havainnoida rahavirtojen kautta yrityksen tapahtumia, joka mahdollistaa myös rahanpesun havaitsemista heidän toimenkuvassaan. Toimenkuvaan voi myös kuulua erilaisten sisäisten valvontajärjestelmien suunnittelu, ylläpito ja erilaiset kontrollitoimet, jolloin toimenkuvassa voi olla helpompi havaita poikkeavuuksia esimerkiksi

asiakkaan normaalissa toiminnassa. Vaikka kirjanpitäjillä on edellytys nähdä rahavirtojen takana oleva tositemaineisto, niin tositemaiden aitoutta voi olla kuitenkin vaikea havaita. Tämän tutkimuksen tulokset puoltavat Melnikin julkaisun johtopäätöksiä. Tutkimustuloksissa todetaan yhtenevästi, että rahaliikenteen parissa työskentelevät ovat tärkeässä asemassa huomataksien erilaiset poikkeavuudet. Kiinteistöjen hallinnointiyhtiöissä rahaliikenteen näkevät yleensä vuokra- ja taloushallinnon osastoilla työskentelevät henkilöt. Tämän tutkimustuloksista ilmeni, että rahanpesua voi mahdollisesti tapahtua esimerkiksi tiliyhteystietoihin liittyvien huijauskirjeiden kautta. Tällaisissa tilanteissa ostoreskontrassa työskentelevien tulee olla tarkkana ja selvittää tulisiko laskuttajan tiliyhteystiedot oikeasti muuttaa. Rahanpesua voidaan havaita vuokrareskontrassa, jos vuokralainen maksaisi toistuvasti isoa ennakkoa ja pyytäisi palauttamaan ennakot takaisin omalle tililleen. Tällainen toiminta herättää epäilyksen, joten asiaa pitäisi perusteellisemmin tutkia. Ostoreskontran koordinaattorin toimenkuvassa rahanpesua voi olla vaikea havaita, jos ei itse käsittele asiakasyrityksen ostolaskuja. Epämääräiset pyynnöt ovat puolestaan helpompi havaita. Asiakkaat saattavat pyytää kiinteistön hallinnointiyhtiötä toteuttamaan perusteettomia rahasiirtoja tytäryhtiöiden välillä. Tällaisten toimenpiteiden tulisi herättää huomiota.

Tämän tutkimuksen tuloksista ilmeni, että kirjanpitäjän työnkuvassa voitaisiin havaita mahdollista rahanpesua kiinteistökaupoissa, jolloin vastapuolen tiedot ja rahan alkuperä tulisi aina tarkastaa. Kiinteistöalan yhtiöstä ja asiakaskunnasta riippuen, huomiota tulisi kiinnittää ulkomaalaistaustaisuuteen ja asiakkaan yritysraenteeseen. Uuden yhteistyökumppanin Y-tunnus ja luottotiedot ovat Suomessa helppo tarkistaa sekä varmistaa, että Verohallinnolle ei ole verovelkaa. Tutkimustuloksissa todettiin, että mikäli yrityksen perusasiat ovat kunnossa, niin silloin yrityksessä ei pitäisi tapahtua laittomuuksia. Talouskontrollerin toimenkuvassa pankki voi edesauttaa rahanpesun torjumista ja rahanpesun havaitsemista. Pankit voivat varmentaa isoja transaktioita ja sen osapuolia. Pankkien lisäksi kontrollerit tai kirjanpitävät voivat varmentaa pankkitilejä. Tämän tutkimuksen tuloksista voidaan havaita, että pankkien rahanpesun havaitsemisen tai torjumisen keinoihin luotetaan, jos omassa työnkuvassa jokin on jäänyt havaitsematta. Tuloksissa voidaan todeta myös se, että saatetaan tukeutua siihen, että pankki havaitsee rahanpesuun liittyviä tapauksia ensi kädessä.

Tämän tutkimuksen tuloksista voidaan todeta, että lakiasioiden johtajan tai konsernin lakimiehen toimenkuvissa koettiin vaikeaksi havaita rahanpesua, vaikka työnkuvaan kuuluisi lisäksi organisaation rahanpesun torjumisen yhdyshenkilönä toimiminen. Toimenkuvassa voidaan selvittää asiakkaiden omistusrakenteita, asiakassopimusten tarkistamista tai olla mukana neuvotteluvaiheessa. Toimenkuvassa ei olla suoranaisesti kontaktissa asiakkaiden kanssa, jonka vuoksi havainnointi koettiin haastavaksi. Rahanpesun yhdyshenkilönä voidaan ohjeistaa henkilökuntaa ja lisätä heidän tietoisuutta rahanpesun torjumisen ja havaitsemisen toimenpiteistä. Henkilöstön ymmärrys temasta kasvaa, kun tuodaan esiin käytännön esimerkkejä ja kerrotaan mihin pitää osata kiinnittää huomiota. Näin ollen yhdyshenkilönä voidaan välillisesti vaikuttaa rahanpesun havaitsemiseen organisaatiossa. Tämän tutkimuksen tuloksissa nostettiin esiin asiakasvastaavien toimenkuva rahanpesun havaitsemisessa. Asiakasvastaavalla on paljon kontakteja asiakasyrityksessä sekä he ovat muita osastoja enemmän suoranaisesti yhteydessä asiakkaan kanssa, jonka vuoksi asiakkaan poikkeava käytös on helpommin tunnistettavissa. Epäilyn voi herättää, jos asiakas kieltäytyy antamasta tärkeää tai oleellista tietoa omasta toiminnastaan. Kun toimitaan organisaation ohjeiden ja prosessien mukaisesti sekä noudatetaan sääntöjä, niin poikkeavuuksiin asiakkaan toiminnoissa on helpompi kiinnittää huomiota.

Organisaatiossa olisi hyvä tarkastella miten rahanpesusta ja sen havaitsemisesta viestitään henkilökunnalle. Dion (2015) on painottanut eri ajattelutapojen tärkeyttä, joita olisi hyvä pohtia organisaatiossa. Dionin mukaan rahanpesusta voidaan muodostaa erilaisia filosofisia näkökulmia riippuen siitä, millä tavalla tarkastellaan etiikkaa ja lakia. Tutkimuksessa rahanpesu on jaettu neljään erilaiseen filosofiseen näkökulmaan, joita ovat skeptinen tapa, lakiin keskittynyt tapa, vääristävä tapa sekä eettisesti keskittynyt tapa. Esimerkiksi vääristävän tavan mukaan lainvalvojat päättävät mikä on moraalista tai moraalitonta, jolloin rahanpesun havaitsemisen motiivina voi olla vain viranomaisten antamien velvoitteiden täyttäminen rahanpesun toimenpiteistä. Verhagen (2009) mukaan tärkeimmät motiivit rahanpesun havaitsemiseksi ja torjumiseksi ovat ehkäistä organisaation osallistuminen rikolliseen toimintaan, organisaation suojaaminen rahanpesulta, maineen suojaaminen sekä mahdollisten sanktioiden välttäminen eikä pelkästään viranomaisten antamien velvoitteiden täyttäminen. Mahdollisesti rahanpesun torjumisen motiiveista viestiminen voi lisätä organisaatiossa keskustelua ja ajatuksia henkilökunnan välillä, jolloin rahanpesu aiheena

voidaan kokea helpommin ymmärrettäväksi. Tällöin myös rahanpesun havaitseminen voi olla helpompaa, koska se ei tunnu välttämättä niin kaukaiselta.

### **Mitä riskejä rahanpesu tuo kiinteistöalalle ja miten riskejä voidaan hallita?**

FATF (2008, 20-22) on listannut yleisimpiä riskejä, joita ovat maa tai maantieteellinen riski, asiakasriski ja transaktioriski sekä rahoitusriski. Rahanpesun selvittelykeskuksen (2019b, 21) mukaan riskialueina pidetään alueita, joissa on esiintynyt laajamittaista korruptiota, rikollista toimintaa tai valtioita, joille EU tai YK ovat asettaneet pakotteita. FATF:n sekä EU:n komission rahanpesuun liittyvien riskivaltioiden listalle kuuluvat valtiot, joilla on puutteita rahanpesun torjumisen lainsäädännössä tai toimenpiteissä. Tämän tutkimuksen tuloksista ilmenee, että maantieteellistä riskiä lisää yhteydet Venäjään, jolloin tulee noudattaa erityistä huolellisuutta varojen alkuperäisyydestä ja asiakkaan tuntemisesta. Kiinteistöalalla maantieteellisiä riskiä korottavia tekijöitä ovat esimerkiksi kiinteistöjen sijainti suhteessa ostajaan sekä eri valtioiden rikollisuuden ja sääntelyn asteet. Asiakkaan käyttäytyminen ja motiivit ovat osaltaan rahanpesuun liittyvä riski, jolloin esimerkiksi asiakasyhteisön rakennetta tai todellista edunsaajaa on vaikea tunnistaa. Transaktioriskejä ovat esimerkiksi peräkkäiset liiketoimet samasta liiketoimesta selittämättömillä arvonmuutoksilla tai transaktioiden nopeus ilman kohtuullista selitystä. Rahoitusriskiin vaikuttavia tekijöitä ovat asiakkaan tai asiakkaan varojen sijainti, varojen epätavalliset lähteet, suuret käteisostot tai selittämättömät muutokset rahoituksessa.

Tämän tutkimuksen tulokset osoittavat, että kiinteistöalalla Suomessa riskejä jaotellaan FATF:n kanssa samankaltaisesti. Riskejä jaotellaan asiakkaisiin, palveluihin, maantieteellisiin riskitekijöihin, liiketoimiin, transaktioriskeihin sekä uusiin teknologioihin tai resursseihin liittyviin riskitekijöihin. Asiakkaaseen liittyviä riskejä korottavia tekijöitä on, jos asiakas kieltäytyy antamasta pyydettyä tietoa, asiakasta ei olla tavattu tai asiakas on kansainvälinen yritys, josta ei löydy eri rekistereistä tietoa. Kiinteistön hallinnointiyrityksessä asiakkaille tarjottavia palveluita on taloushallinto ja kiinteistöjen vuokraustoiminta. Nämä molemmat voidaan nähdä riskiä korottavana, koska toimintaan liittyy rahaliikenteen kanssa työskentelyä. Resursseihin liittyviä riskitekijöitä kerrotaan olevan esimerkiksi peruuntuneisiin liiketoimiin liittyvät palautukset, lyhyet omistusajat, yritysjärjestelyt, henkilöstön vaihtuvuus sekä

riittämätön koulutus. Tämän tutkimuksen tuloksista voidaan todeta, että transaktioriskin vuoksi kiinteistökauppojen osapuolet tulisi olla hyvin taustoitettu. Uudet teknologiat, kuten sähköinen kaupankäynti ja etätunnistaminen kohottavat rahanpesun riskiä kiinteistöalalla.

Voller & Walesin (2018) mukaan maineen menettäminen on organisaatiolle suuri riski. Organisaatiolle voi olla katastrofaalista, jos se yhdistetään rahanpesuun. Maineen menettämisen seurauksena organisaatio voi menettää olemassa olevia tai tulevia toimeksiantoja. Tämän tutkimuksen tulokset osoittavat samaa Vollerin ja Walesin kanssa. Tämän tutkimustuloksista ilmeni, että kiinteistöalalla toimivalle yksittäiselle organisaatiolle rahanpesun riskeiksi todettiin maineriski sekä siitä johtuvat negatiiviset vaikutukset liiketoimintaan. Jos rahanpesun torjumisen prosessit eivät ole kunnossa tai ilmenee yhteyksiä rahanpesuun, sillä koettiin olevan vaikutuksia kilpailukykyyn. Lisäksi se voi johtaa kiinteistökauppojen purkamiseen, se voi aiheuttaa taloudellisia tappioita sekä organisaatio voi joutua juridisiin vastuihin. Kiinteistöalan hallinnointiyhtiöissä käsitellään asiakkaan liiketoimintaan liittyvää arkaluontoista tietoa, jonka lisäksi alalla tapahtuu suuria transaktioita, joten riskinä on myös luottamuksen ja siten asiakassuhteen menettäminen. Suomessa on tiukka yhteiskunnallinen koodisto, jonka vuoksi maineriski koetaan erityisen suureksi. Maineriski voi puolestaan hidastaa liiketoiminnan kehitystä sekä rahoituksen saatavuutta.

OEDC:n (2017, 19-20) raportissa nostetaan esiin, että kiinteistöalalla tapahtuu monenlaisia toimintoja, joilla on erilaisia ominaisuuksia eri vaiheissa, kuten maaston kehityksen aikana, rakennus- tai kunnostusprosessin aikana tai rakentamisen valmistuttua. Vaiheiden erottelulla voidaan erottaa toisistaan erilaisia rahanpesun leviämiseen liittyviä liiketoimintaprosesseja, rahanpesun riskejä eri vaiheissa ja se voi edesauttaa rahanpesuun liittyvien epäilyttävien tapausten tunnistamisessa. Tämän tutkimuksen tuloksissa nostettiin yhtäläisesti esiin, että rahanpesuun liittyvät riskit ovat erilaisia kiinteistön rakentamisvaiheessa tai kiinteistöä myytäessä. Kiinteistöjen elinkaareen liittyy monta eri toimijaketjua, jonka vuoksi kokonaisuuden hallinta on erittäin tärkeää. Kiinteistöjä voidaan omistaa monimutkaisissa omistusrakenteissa ja ketjuissa, joten lopullista edunsaajaa on hyvin vaikea selvittää. Riskinä on, että suomalaiset pienemmät sijoittajat eivät pärjää enää kilpailussa, jos rahanpesu vääristää alan markkinoita.

Ebikaken (2016, 363) mukaan ennen liikesuhteen aloittamista mahdollisille asiakkaille on arvioitava heidän rahanpesuriskin aste. Tämän jälkeen heille on tehtävä asianmukaiset riskipohjaiset toimenpiteet ja seurantatoimet. Tutkimustuloksista voidaan havaita hallintakeinoja riskien pienentämiseksi. Huomioimalla liiketoimintaa uhkaavat riskitekijät voidaan suunnitella keinot, joilla voi hallita ja pienentää riskejä. Riskien hallitsemiseksi tuloksissa esitetään asiakkaan tunteminen, jatkuvan seuranta, sisäinen ohjeistus ja valvonta sekä henkilökunnan kouluttaminen. Rahanpesun riskiä voidaan pienentää riskiperusteisella lähestymistavalla. Riskiperusteisella lähestymistavalla on mahdollista varmistaa, että rahanpesun estämiseksi toteutettavat toimenpiteet ovat suhteessa havaittuihin riskeihin. Tämä mahdollistaa resurssien jakamisen tehokkaimmalla tavalla.

Berdström et al. (2011, 1051) esittävät, että riskiperusteisella lähestymistavalla yritykset laativat asiakkaidensa riskiarvioinnit jakamalla heidät alhaisen ja korkean riskin kategorioihin. Tämä vaatii asiakkaan ja sen luonteen tunnistamista sekä organisaation omistajarakenteen tuntemista. Asiakkaan suuren tai matalan riskin arvioita ei tarvitse tehdä lopullisesti, vaan seuranta ja uudelleenluokittelu ovat jatkuvaa prosessia. Tutkimustulokset osoittavat yhtenevästi, että asiakkaat jaotellaan matalan, kohtuullisen ja korkean tason riskiluokkiin. Matalan riskin kohteita ovat esimerkiksi julkisen sektorin toimijat, asunto-osaakeyhtiöt sekä yksittäiset henkilöt vuokraajina. Näissä voidaan noudattaa yksinkertaisia menettelyjä. Kohtuullisen riskin menettelyjä käytetään, kun on kyseessä tavallinen kotimainen yritys. Suuren riskin menettelyä käytetään, kun asiakkaana on julkisia ketjutettuja omistuksia tai tuntemattomia säätiöitä ja lisäksi silloin, kun käytetään etätunnistamista.

### **Mitä vaikutuksia rahanpesulla on kiinteistömarkkinoihin?**

Yleisesti rahanpesulla on merkittäviä vaikutuksia kansallisesti sekä kansainvälisesti. Bajrang et al. (2012, 112) on esittänyt, että rahanpesu voi vaurioittaa kansantaloutta sekä heikentää valtion vakautta. Rahanpesu voi vaikuttaa korruption, lahjonnan ja terrorismin lisääntymiseen sekä vääristää hintoja, korkotasoa ja rahan kysyntää sekä vahingoittaa mainetta. Huonon maineen vuoksi ulkomaiset sijoittajat saattavat siirtää liiketoimiansa toisiin valtioihin. Rahanpesu voi vähentää valtion verotuloja ja valtion talouden hallintaa sekä heikentää oikeus- ja hallintotapaa. Kesoony (2016, 131) mukaan rahanpesulla voi olla yhtä tuhoisat seuraukset

kuin katutason rikollisuudella, vaikka rahanpesulla ei ole tunnistettavia uhreja. Rahanpesu aiheuttaa epätasa-arvoista varallisuuden jakautumista, jolla voi olla vaikutusta kansalaisten hyvinvointiin. Kesoony on todennut, että kun valtioiden omat yksittäiset rahanpesun heikkoudet tunnistetaan, niihin on helpompi puuttua ja rahanpesua voidaan torjua tehokkaammin. Samalla tavalla voidaan ajatella kiinteistöalasta, eli kun kiinteistöalaan liittyvät rahanpesun keinot ja alan rahanpesuun liittyvät heikkoudet tunnistetaan, niihin on helpompi puuttua.

OECD:n (2007) tekemässä raportissa on esitetty, että rahanpesu kiinteistöalalla tapahtuu yleisimmin hintojen manipuloinnilla, väärin henkilöllisyyksien käytöllä sekä todellisten edunsaajien piilottamisella. Raportin mukaan todellisen omistajuuden peittämiseen on yleisesti käytetty monimutkaisia yritysrakenteita ja ulkomaisia yrityksiä. Edellä mainitut tekijät vääristävät markkinatilannetta kiinteistöalalla. Tämän tutkimuksen tuloksista voidaan todeta, että rahanpesulla uskotaan olevan vääristävä vaikutus erilaisiin yritysjärjestelyihin sekä kiinteistöjen arvostukseen, jolloin voidaan tehdä yli- tai alihintaisia kauppvoja. Naheemin (2017, 19) mukaan, hintojen vääristymisellä voi olla erityisesti negatiivisia vaikutuksia tilanteessa, jossa kiinteistöjen ostajat tai vuokraajat ovat valmiita maksamaan yli normaalin hintatason markkinoilla. Tällä voi olla vaikutuksia kiinteistöjen saatavuuteen paikallisille ostajille tai vuokraajille, joka voi pidemmällä aikavälillä aiheuttaa asumiskriisin alueella.

Calvery & Bellin (2016, 74) mukaan paikallisella tasolla rahanpesu voi ajaa lainkuuliaiset asuntosijoittajat, asunnonostajat sekä yritysten omistajat pois markkinoilta. Rahanpesijä voittaa kiinteistöalalla samoilla markkinoilla olevat lailliset toimijat, jotka tarvitsevat kiinteistön ostamiseen lainaa, mahdollista käsirahaa, takauksia ja muita erilaisia rahoituksen muotoja. Tämän tutkimuksen tulokset ovat yhteneväisiä Calveryn ja Bellin tekemän tutkimuksen kanssa. Tutkimustuloksissa todetaan, että mitä suuremmat rahasummat pyörivät Suomen kiinteistömarkkinoilla, sitä vaikeampi on pienemmällä sijoittajilla pärjätä kilpailussa. Ulkomailta voi tulla kiinteistösijoittajia, joiden taustoja ei tarkisteta ja tämän seurauksena markkinoilla voi olla suuria summia laittomista alkulähteistä. Tämän vuoksi pienet sijoittajat eivät voi puhtaalla rahalla pärjätä markkinoilla eli se vaikuttaa siihen, että kilpailu vääristyy. Tämän tutkimuksen tuloksissa kuitenkin todetaan, että rahanpesulla voi olla vääristävä vaikutus siellä, missä on isommat ja monipuolisemmat kiinteistömarkkinat sekä enemmän

kansainvälisiä toimijoita verrattuna Suomen kiinteistömarkkinoihin.

Tämän tutkimuksen tuloksista voidaan havaita, että rahanpesulla ei uskota olevan suuria vaikutuksia Suomen kiinteistömarkkinoihin. Tuloksista nousee esiin se, että asiakkaat vaihtavat Suomessa yleensä eri hallinnointiyrityksien välillä, joten mahdollinen rahanpesu huomattaisiin esimerkiksi toisessa hallinnointiyrityksessä tai yhteistyökumppaneiden kautta. Kiinteistöala Suomessa koetaan läpinäkyväksi, koska asiakkaiden säännöissä voidaan määrätä manageritoiminnan kilpailuttamisesta tietyn väliajoin. Tämän uskotaan vaikuttavan myös rahanpesuun Suomen kiinteistöalalla. Tutkimustulokset osoittavat myös, että rahanpesulla ei uskota olevan vaikutuksia kiinteistömarkkinoihin Suomessa, koska yritykset ovat hyvin tietoisia rahanpesuun liittyvistä riskeistä. Rahanpesun riskien tiedostamisella nähdään jopa positiivisia vaikutuksia, koska yritykset toimivat tarkemmin ja selvittävät asioita, jonka vuoksi liiketoimia ei tehdä ilman tutkimista.

Tämän tutkimuksen tuloksista ilmeni, että suurin osa haastateltavista ei koe, että rahanpesu olisi ongelma kiinteistöalalla Suomessa. Rahanpesun uskotaan olevan ongelma kansainvälisesti, mutta ei niinkään Suomessa. Rahanpesun uskotaan olevan vaikeampi havaita ulkomailla, koska mukana on enemmän kansainvälisiä rahoitusjärjestelmiä sekä kumppaneita. Suomalaiseen kontrollijärjestelmään luotetaan, jonka vuoksi uskotaan, että Suomessa tapahtuvan rahanpesun tulee olla hyvin suunniteltua ja organisoitua. Rahanpesua uskotaan tapahtuvan ulkomaalaisten sijoittajien toimesta, jotka omistavat Suomesta kiinteistöjä osittain rahanpesun tarkoituksissa, joiden omistusrakenteita ja ylintä tahoaa on vaikea saada selville. Rahanpesun uskotaan olevan suurempi ongelma rakennuttamispuolella, kuin puhtaasti kiinteistöalalla tai kiinteistöjen hallinnointiyrityksissä. Tutkimushaastatteluista voidaan todeta, että haastateltavista suurin osa ei itse ole havainnut rahanpesua urallaan kiinteistöalalla. Muutama haastateltavista on havainnut yksittäisiä epäilyttäviä tapauksia. Eräs haastateltavista mainitsi, että organisaatiotasolla on tullut vastaan tapauksia, jolloin on pohdittu mahdollista rahanpesua, mutta ne ovat myöhemmin selvinnyt lailliseksi liiketoiminnaksi.

Tutkimuksen päätutkimuskysymyksenä esitettiin:

### **Miten rahanpesua torjutaan kiinteistöalalla Suomessa?**

Vastauksena päätutkimuskysymykseen voidaan todeta, että rahanpesua torjutaan asiakkaan ja yhteistyökumppanin tuntemisella, tosiasiallisen edunsaajan tunnistamisella, ilmoittamalla viranomaiselle epäilyttävästä liiketoimesta sekä henkilöstön kouluttamisella. Tämän tutkimuksen haastatteluissa korostui se, että asiakkaiden ja yhteistyökumppaneiden tunteminen ja taustojen kartoitus koetaan tärkeimmäksi toimeksi torjua rahanpesua. Lisäksi toiminnan läpinäkyvyys sekä organisaation sisäiset kontrolliprosessit nousivat esiin tutkimustuloksissa rahanpesun torjunnan keinoina. Läpinäkyvyydellä tarkoitetaan sitä, että toimintaan osallistuu useampi henkilö ja mitä suuremmasta asiasta tai tapauksesta kyse, sitä enemmän prosessiin osallistuu henkilöitä. Tämä estää myös sen, että työntekijä yksinään ei voi osallistua laittomuuksiin. Tässä tutkimuksessa nostettiin esiin myös työntekijälle kuuluvia luonteenpiirteitä, jotka edesauttavat rahanpesun torjumisessa. Työntekijän valppaus, aktiivisuus sekä rehellisyys koettiin tärkeäksi. Työntekijän tulisi rohkeasti myös kyseenalaistaa asiakkaan tai oman organisaation sisäisiä asioita, jotka vaikuttavat oman etiikan vastaisilta.

Finanssivalvonnan (2015, 43) standardissa 2.4 määritellään, että asiakkaan tuntemisvelvollisuutta koskevat toimenpiteet sisältävät asiakkaan tunnistamisen sekä edustajan sekä tosiallisen edunsaajan tunnistamisen ja tarvittaessa todentamisen, tietojen hankkimisen asiakassuhteen laadusta ja laajuudesta sekä liikesuhteen jatkuvan seurannan. Yhteistyökumppaneita voidaan taustoittaa nykyaikana hyvin pitkälle ja tietoja voidaan varmentaa esimerkiksi kaupparekisteristä ja Verohallinnosta. Kiinteistöjen hallinnointiyrityksissä asiakassuhteet ovat yleensä pitkäkestoisia ja näin ollen asiakkaan tavanomaiset toiminnot tulevat tutuksi. Tutkimustuloksista ilmeni, että asiakkaan normaalista poikkeavia toimia ei ole vaikea havaita ja niihin reagoidaan mahdollisimman pian. Tutkimustuloksista nousi esiin myös erilaisia havainnoinnin keinoja, jos asiakkaan luonteessa tai toiminnoissa tapahtuisi jotain epäilyttävää. Huomiota kiinnittäisi se, jos asiakas maksaisi laskuja suuremmalla summalla kuin pitäisi ja pyytäisi palauttamaan ylimenevät rahat. Lisäksi huomiota herättäisi se, jos asiakas maksaisi laskuja kiinteistöjen hallinnointiyritykselle tililtä, josta niitä ei ole aikaisemmin maksettu tai valtioista, jotka ovat sisäisessä ohjeistuksessa

liputettu epäilyttäväksi. Pankki tai muu rahanvälittäjä voi myös ilmoittaa asiakkaan poikkeavasta, mahdollisesti epäilyttävästä toiminnasta. Pankkien rahanpesun vastaiset toimet ovat kiinteistöalaa tiukempia, joten esimerkiksi pankki voi selventää transaktioiden osapuolia tai tehdä muita rahanpesun torjumisen toimenpiteitä.

Tutkimustuloksista ilmeni, että haastateltavista puolet kääntyisivät ensin esimiehen tai ylemmän johdon puoleen, jos havaitsisivat asiakkaan toiminnassa jotain epäilyttävää. Loput haastateltavista puolestaan keskustelisivat organisaation lakimiehen kanssa tai olisi yhteydessä poliisiin. Tutkimushaastatteluiden vastauksissa oli yllättävää, että termit ilmoitusvelvollisuus tai ilmoituksen tekeminen nousi esiin hyvin vähäisesti. Rahanpesulain (444/2017) mukaan ilmoitusvelvollisuudessa korostuu asiakkaan toiminnan seuranta. Kiinteistöalalla erilaisiin toimintoihin osallistuu eri alojen edustajia, joten ilmoitusvelvollisuus epäilyttävästä liiketoimista syntyy näin ollen jokaiselle osapuolelle itsenäisesti, koska eri osapuolilla on omanlaiset havainnointimahdollisuudet asiakassuhteeseen liittyen. Rahanpesulain mukaan ilmoitusvelvollisen on huomioitava liiketoimet, jotka ovat suuruudeltaan tai rakenteeltaan tavanomaisista poikkeavia tai liiketoimella ei ole ilmeistä taloudellista tarkoitusta tai se ei sovi yhteen ilmoitusvelvollisen kokemukseen tai tietoon asiakkaasta. Ilmoitusvelvollinen voi tehdä epäilyttävää liiketoimea koskevan ilmoituksen yksittäisestä maksusta tai muusta suorituksesta tai useasta erillisestä toisiinsa liittyvistä suorituksista.

Rahanpesulaissa (444/2017) säännellään, että ilmoitusvelvollisen on huolehdittava siitä, että työntekijät saavat koulutuksen rahanpesulaista ja noudattamisesta. Kaikki haastateltavat olivat osallistuneet tai vaihtoehtoisesti ovat olleet järjestämässä rahanpesun torjuntaan liittyvää koulutusta. Tutkimustulokset osoittivat, että lähes kaikki haastateltavista kokevat aihepiirin liittyvän koulutuksen hyödyllisenä rahanpesun torjumisessa. Koulutuksen avulla voidaan perustella organisaation jäsenille rahanpesun torjumisen toimenpiteitä, jotka saattavat kokea rahanpesuun liittyvät toimet tarpeettomana byrokratiana. Rahanpesuun liittyvä koulutus tuo työntekijöiden tietoisuuteen rahanpesun teeman ja olisi hyvä painaa mieleen edes se, että kehen ottaa yhteyttä, jos havaitsee epäilyttävää toimintaa.

### 5.3. Yhteenveto ja johtopäätökset

Tämän pro gradu-tutkielman yhteenvetona voidaan todeta, että rahanpesua torjutaan kiinteistöalalla Suomessa asiakkaan ja yhteistyökumppanin tuntemisella, tosiasiallisen edunsaajan tunnistamisella, ilmoittamalla viranomaiselle epäilyttävästä liiketoimesta sekä henkilöstön kouluttamisella. Tutkimustuloksista ilmeni, että talous- tai lakiosastolla työskentelevät haastateltavat kokivat rahanpesun vaikeasti havaittavaksi, koska se koettiin näkymättömäksi tai kaukaiseksi omasta työnkuvasta. Lakiosastolla ei työskennellä suoranaisesti asiakkaan kanssa, jolloin myös rahanpesua on vaikea havaita. Johtoasemassa työskentelevä haastateltava puolestaan koki mahdollisuutensa havaita rahanpesua hyvänä, koska roolissa voi ylläpitää vuoropuhelua asiakkaiden kanssa ja olla mukana toimintaprosessien ja ympäristöjen kontrollien luomisessa. Tutkimustuloksista selviää, että riskejä jaotellaan asiakkaisiin, palveluihin, maantieteellisiin riskitekijöihin, liiketoimiin, transaktioriskeihin sekä uusiin teknologioihin tai resursseihin liittyviin riskitekijöihin. Riskejä voidaan hallita riskiperusteisella lähestymistavalla sekä huomioimalla liiketoimintaa uhkaavat riskitekijät, jolloin voidaan suunnitella keinot, joilla voi hallita ja pienentää riskejä. Kansainvälisesti kiinteistöala on listattu yhdeksi rahanpesun riskikohteeksi, mutta tämän tutkimuksen tuloksista voidaan todeta, että rahanpesulla ei uskota olevan suuria vaikutuksia Suomen kiinteistömarkkinoihin. Suomessa koetaan olevan hyvä yhteiskunnallinen koodisto sekä kontrollijärjestelmä, jonka uskotaan itsessään estävän rahanpesua.

Tämän tutkimuksen johtopäätöksenä voidaan todeta, että rahanpesu koetaan vaikeaksi havaita, mutta se koetaan kuitenkin helpoksi torjua. Tutkimustuloksissa esitetyt torjuntakeinot ovat yhteneväisiä yleisien kansainvälisten rahanpesun torjumisen käytänteiden kanssa, jolloin voidaan ajatella, että rahanpesun torjuminen on aidosti huomioitu kiinteistöalalla Suomessa. Rahanpesun torjumista edesauttaa se, että Suomessa kiinteistöalalla asiakassuhteet ovat yleensä pitkäkestoisia, jolloin asiakkaan normaali toiminta tulee tutuksi. Suomessa kiinteistöalan toimijat, kuten kiinteistöjen hallinnointiyrietykset ja omistajat, ovat verkostoituneita ja tuntevat henkilökohtaisesti toisensa, jonka johdosta rahanpesua voisi olla helpompi havaita verrattuna suuremman valtion kiinteistöalaan.

Tämän tutkimuksen tuloksista nousee esille se, että rahanpesu koetaan eri tavoin eri toimenkuvissa. Johtoasemassa oleva voi kokonaisuudessaan tuntea paremmin niin organisaation kuin asiakkaiden liiketoimintaa, jonka lisäksi johtoasemassa työskentelevän voi olla mahdollisuus vaikuttaa organisaatiossa tapahtuviin asioihin, jolloin rahanpesun havaitsemisen mahdollisuus koetaan hyväksi. Tietyllä osastolla, kuten talousosastolla, työskentelevä henkilö voi syvemmin perehtyä ammatitaitonsa puolesta asiakkaan toimintaan rahaliikenteen kautta ja näin ollen havaita poikkeavuuksia. Vaikka rahanpesun yhdyshenkilön toimenkuvassa ei olla välttämättä niin paljoa tekemisessä asiakkaan kanssa, jotta rahanpesua voitaisiin havaita, niin toimenkuva on hyvin tärkeä rahanpesun torjumisessa. Rahanpesun yhdyshenkilö on tärkeässä asemassa, koska toimenkuvan tehtävänä on ohjeistaa muuta henkilökuntaa, että rahanpesun torjumisen keinot otetaan huomioon esimerkiksi asiakkuuksissa.

Tämän tutkimuksen perusteella voidaan todeta myös, että rahanpesuun liittyvä koulutus koetaan hyvänä rahanpesun torjumisen keinona. Koska rahanpesu koettiin vaikeaksi havaita, kiinteistöalan organisaatioissa voitaisiin tehdä omaan organisaatioon sopivia fiktiivisiä case-esimerkkejä, jolloin henkilökunta voi oppia havaitsemaan epäilyttävää rahanpesuun liittyvää toimintaa niin asiakkuuksissa kuin oman organisaation sisällä. Kansainvälisissä tutkimuksissa on todettu, että rahanpesijat hyödyntävät asianajajia, kirjanpitäjiä ja muita ammattilaisia häivyttääkseen rahan alkuperää. Kiinteistön hallinnointiyhtiössä toimii henkilökuntaa monella osastolla erilaisissa toimenkuvissa, jolloin tulisi huomioida, että organisaation oma henkilökunta ei ole millään tavalla yhteydessä rahanpesuun ja, että henkilökunta toimii aina poikkeuksetta rehellisesti ja ilmoittaa epäilyttävästä toiminnasta. Aikaisemmissa tutkimuksissa ei tullut vastaan itse työntekijään liittyviä ominaisuuksia rahanpesun torjuna, vaan useissa julkaisuissa rahanpesun torjumista tutkittiin valtioiden tai alojen kannalta enemmän kuin yksittäisen toimenkuvan näkökulmasta. Tämän tutkimuksen tuloksissa esitettiin työntekijälle ominaisia luonteenpiirteitä ja ominaisuuksia, kuten valppaus, rehellisyys ja aktiivisuus, jotka edesauttavat rahanpesun torjumisessa. Edellä mainitut adjektiivit voisivat kuvata myös rahanpesun torjumisen lähtökohtia kiinteistöalan organisaatioissa.

Tätä tutkimusta tehdessä havaittiin, että rahanpesu on ilmiönä hyvin mysteerinen, koska todellisia lukumääriä rahanpesun määrästä tai sen tekniikoista on mahdotonta selvittää. Tämän vuoksi aihetta on haasteellista tutkia, koska rahanpesun todellista ulottuvuutta ei tiedetä. Rahanpesun tutkimista saatetaan välttää juuri tietojen puutteellisuuden vuoksi. Mahdollisesti jonkinlainen taloudellisia rikoksia käsittelevä tietokanta voisi edistää tutkijoita tutkimaan aihetta ja tuottamaan hyödyllisiä havaintoja, jotka edesauttaisivat rahanpesun torjumista. Rahanpesun selvittelykeskuksen saamat epäilyttävät ilmoitukset ovat olleet nousujohteisia, joka viittaa siihen, että epäilyttävän toiminnan havaitseminen on lisääntynyt.

#### 5.4. Luotettavuuden arviointi

Tämä pro gradu-tutkimus on toteutettu kvalitatiivisena tutkimuksena. Tieteellisen työn luotettavuutta voidaan tarkastella luotettavuuskäsitteiden avulla, joilla voidaan arvioida tutkimustulosten hyvyttä. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa luotettavuustarkastelu on tutkijan arvioinnin ja näytön varassa, koska luotettavuutta ei voida arvioida samalla tarkkuudella kuin kvantitatiivisessa tutkimuksessa. Tämän vuoksi objektiivisen luotettavuuden saavuttaminen on verrattain mahdotonta kvalitatiivisessa tutkimuksessa. Yleiset luotettavuusmittarit tieteellisessä tutkimuksessa ovat reliabiliteetti ja validiteetti. Reliabiliteetti tarkoittaa tutkimuksen luotettavuutta eli tuloksen tarkkuutta sekä mittaustulosten toistettavuutta. Toistettavuutta tarkoitetaan sitä, että toistettaessa tutkimus uudestaan, saataisiin samat tutkimustulokset. Validiteetti eli tutkimuksen pätevyys tarkoittaa tutkimusmenetelmän kykyä mitata sitä, mitä tutkimuksessa on tarkoituksena mitata. (Kananen 2017, 175; Vilkkä 2005, 161)

Tutkimuksen aineisto on kerätty haastattelemalla kuutta haastateltavaa. Haastateltavat työskentelevät neljässä eri kiinteistöalan organisaatiossa. Tutkimuksen luotettavuutta lisää se, että haastateltavat ovat valittu kokemuksensa ja toimenkuvansa perusteella sekä se, että haastateltavat työskentelevät eri organisaatioissa, jolloin näkemystä saadaan moniulotteisesti eri organisaatioiden toimintatavoista. Kaikki haastateltavat saivat valmistautua haastatteluun tutustumalla ennalta annettuihin haastattelukysymyksiin. Haastateltavat saivat vapaamuotoisesti vastata esitettyihin haastattelukysymyksiin, joka salli heidän esittää henkilökohtaisen näkemyksen aiheesta. Haastateltaville esitettiin tarpeen tullen

lisäkysymyksiä aiheesta, joka edesauttoi syvällisempää tiedonkeruuta. Haastateltavien käsitteleminen anonymisti lisäsi tutkimuksen luottamusta, jolloin haastateltava pystyi vapaammin vastaamaan kokemuksiinsa perustuviin haastattelukysymyksiin. Tutkimuksen pätevyyttä voi heikentää satunnaisvirheet tutkimuksen aikana. Haastateltava voi ymmärtää asian eri tavalla kuin tutkija tai muistaa vastatessaan jonkin asian väärin. (Vilka 2005, 162) Tutkimuksen validiteettia parantaa se, että haastattelut ovat litteroitu niin nopeasti kuin mahdollista ja se, että tutkija itse on haastattelut ja litteroitunut aineiston.

Tutkimuksen haastattelut oli tarkoitus suorittaa kasvotusten, mutta COVID-19-pandemian johdosta haastattelut toteutettiin videohaastatteluna, sähköpostihaastatteluna tai puhelinhaastatteluna. Tutkimuksen luotettavuuteen saattaa hieman vaikuttaa sähköposti haastattelumuotona, sillä sähköpostilla toteutetussa haastattelussa saadut vastaukset ovat lyhyitä ja haastattelusta ei voi selvittää haastateltavan ilmeitä tai äänenpainoja. Tutkimuksen luotettavuutta heikentää se, että tutkimuksessa on haastateltu kuutta ihmistä. Tutkimuksen luotettavuutta ja syvällisyyttä lisäisi se, jos tutkimuksessa olisi haastateltu useampaa henkilöä kiinteistöalalta. Tämän pro gradu-tutkielman luotettavuuden arvioinnissa tulee pitää mielessä haastatteluihin liittyvä tilannesidonnaisuus.

## 5.5. Jatkotutkimusehdotukset

Tässä tutkimuksessa tutkittiin kvalitatiivisesti rahanpesun torjumista kiinteistöalalla Suomessa. Tutkimuksessa keskityttiin kiinteistöjen hallinnointipalveluja tarjoaviin yrityksiin ja ulkopuolelle pääsääntöisesti rajattiin kiinteistöjen välitys- ja vuokraustoiminta sekä terrorismin rahoittaminen. Jatkotutkimusehdotuksena voitaisiin tutkia rahanpesun torjumista pelkästään kiinteistöjen välistys- ja vuokraustoimintaa tarjoavissa yrityksissä. Toisena jatkotutkimusehdotuksena voitaisiin tutkia terrorismin rahoittamista kiinteistöalalla Suomessa ja tehdä jonkin asteista vertailua terrorismin rahoittamisen ja rahanpesun torjumisen välisistä yhteyksistä sekä eroista. Rahanpesun torjumista voitaisiin tutkia myös eri alojen näkökulmasta, jolloin voitaisiin vertailla ja kehittää eri alojen velvoitteita ja käytänteitä. Tällaisesta tutkimuksesta saadut tulokset olisivat hyödyllisiä rahanpesusta vastaaville viranomaisille. Mielenkiintoista olisi myös tutkia rahanpesua kiinteistöalalla kansainvälisesti. Erityisesti kiinnostavaa olisi vertailla, miten rahanpesu kiinteistöalalla eroaa eri valtioiden ja maanosien välillä ja tutkia, mistä eroavaisuudet johtuvat. Tällainen tutkimus vaatisi perehtyneisyyttä eri maiden kiinteistömarkkinoihin sekä oikeusjärjestelmiin.

## LÄHDELUETTELO

Ahtik, M., Pilipovic, O. & Marelja, M. (2019) Economic analysis of money laundering prevention in Croatia and Slovenia. *Journal of Money Laundering Control*, vol. 22, no. 1, pp. 97-109.

Arnone, M. & Padoan, P. (2008) Anti-money laundering by international institutions: A preliminary assessment. *European Journal of Law and Economics*, 26(3), pp. 361-386.

Bajrang, Pavitra, Ritika, Piyush, Puneet & Parashar, N. (2012) Factors Affecting Money Laundering: A Lesson for Developing Countries, *Drishtikon : A Management Journal*, vol. 3, no. 2, pp. 108-139.

Bergström, M., Svedberg Helgesson, K. & Mörth, U. (2011) A New Role for For-Profit Actors? The Case of Anti-Money Laundering and Risk Management. *JCMS: Journal of Common Market Studies*, 49(5), pp. 1043-1064.

Buchanan, B. (2004) Money laundering—a global obstacle. *Research in International Business and Finance*, 18(1), pp. 115-127.

Calvery, J. & Bell, K. (2016) Lifestyles of the Rich and Infamous: Confronting Dirty Money in US Real Estate. *Harvard International Review*, vol. 37, no. 4, pp. 71-75.

Cassella, S. (2018) Toward a new model of money laundering. *Journal of Money Laundering Control*, 21(4), pp. 494-497.

de Koker, L. (2006) Money laundering control and suppression of financing of terrorism: Some thoughts on the impact of customer due diligence measures on financial exclusion. *Journal of Financial Crime*, 13(1), pp. 26-50.

Dion, M. 2015. Is money laundering an ethical issue? *Journal of Money Laundering Control*, 18(4), pp. 425-437.

Ebikake, E. (2016) Money laundering. Journal of Money Laundering Control, 19(4), pp. 346-375.

Eskola, J. & Vastamäki, J. (2015) Ikkunoita tutkimusmetodeihin 1. Teemahaastattelu: opit ja opetukset. 4. painos. Jyväskylä: PS-kustannus.

Etelä- Suomen Aluehallintovirasto (2020) Rahanpesulain valvonta [verkkajulkaisu]. [Viitattu: 6.2.2020]. Saatavilla: <http://www.avi.fi/web/avi/rahanpesulain-valvonta>

Euroopan Komissio (2019a) Komission kertomus Euroopan Parlamentille ja neuvostolle: Rahanpesun ja terrorismin rahoituksen torjuntaa koskevan EU:n kehyksen täytäntöönpanon parantaminen [verkkajulkaisu]. [Viitattu 15.3.2020]. Saatavilla <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FI/TXT/PDF/?uri=CELEX:52019DC0360&from=FI>

Euroopan Komissio (2019b) Komission kertomus Euroopan Parlamentille ja neuvostolle: Sisämarkkinoihin vaikuttavia ja rajat ylittäviin toimiin liittyviä rahanpesun ja terrorismin rahoituksen riskejä koskevasta arvioinnista [verkkajulkaisu]. [Viitattu 18.2.2020]. Saatavilla <https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2019:0370:FIN:FI:PDF>

European Parliamentary Research Service (2019) Understanding money laundering through real estate transactions [verkkajulkaisu]. [Viitattu 13.2.2020]. Saatavilla [http://www.europarl.europa.eu/cmsdata/161094/7%20-%202001%20EPRS\\_Understanding%20money%20laundering%20through%20real%20estate%20transactions.pdf](http://www.europarl.europa.eu/cmsdata/161094/7%20-%202001%20EPRS_Understanding%20money%20laundering%20through%20real%20estate%20transactions.pdf)

FATF (2007) Money Laundering & Terrorist Financing through the real estate sector [verkkajulkaisu]. [Viitattu 13.2.2020]. Saatavilla <http://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/reports/ML%20and%20TF%20through%20the%20Real%20Estate%20Sector.pdf>

FATF (2008) RBA Guidance for Real Estate Agents [verkkajulkaisu]. [Viitattu 13.2.2020]. Saatavilla <http://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/reports/RBA%20Guidance%20for%20Real%20Estate%20Age>

[nts.pdf](#)

FATF (2012) International standards on combatting money laundering and the financing of terrorism and proliferation: the FATF recommendations [verkkojulkaisu]. [Viitattu 27.1.2020]. Saatavilla

<https://www.fatfgafi.org/media/fatf/documents/recommendations/pdfs/FATF%20Recommendations%202012.pdf>

FATF (2019a) Anti-money laundering and counter-terrorist financing measures – Finland, Fourth Round Mutual Evaluation Report, FATF, Paris [verkkojulkaisu]. [Viitattu 10.12.2019]. Saatavilla <http://www.fatf-gafi.org/publications/mutualevaluations/documents/mer-finland-2019.html>

FATF (2019b) Public Statement - October 2019 [verkkojulkaisu]. [Viitattu 10.2.2020]. Saatavilla <http://www.fatf-gafi.org/publications/high-risk-and-other-monitored-jurisdictions/documents/public-statement-october-2019.html>

Financial Crimes Enforcement Network (2006) Money Laundering in the commercial real estate industry [verkkojulkaisu]. [Viitattu: 25.2.2020]. Saatavilla: [https://www.fincen.gov/sites/default/files/shared/commercial\\_real\\_estate\\_assessment\\_financial.pdf](https://www.fincen.gov/sites/default/files/shared/commercial_real_estate_assessment_financial.pdf)

Finanssivalvonta (2015) Standardi 2.4 Asiakkaan tunteminen -rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estäminen [verkkojulkaisu]. [Viitattu: 6.2.2020]. Saatavilla: <https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/saantely/maarayskokoelma/standardit/2.4/2.4.std6.pdf>

Gallant, M. (2014) Money laundering consequences. Journal of Money Laundering Control, vol. 17, no. 3, pp. 296-305.

HE 228/2016 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä, laiksi rahanpesun selvittelykeskuksesta sekä eräiksi niihin liittyviksi laeiksi .

Hannan, M. & Ross, S. (2007) Money laundering regulation and risk-based decision-making. *Journal of Money Laundering Control*, 10(1), pp. 106-115.

He, P. (2010) A typological study on money laundering. *Journal of Money Laundering Control*, 13(1), pp. 15-32.

Helgesson, K. & Mörth, U. (2018) Client privilege, compliance and the rule of law: Swedish lawyers and money laundering prevention. *Crime, Law and Social Change*, 69(2), pp. 227-248.

Hirsjärvi, S. & Hurme, H. (2008) Tutkimushaastattelu: Teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Helsinki: Gaudeamus Helsinki University Press.

Irwin, A., Choo, K. & Liu, L. (2011) An analysis of money laundering and terrorism financing typologies. *Journal of Money Laundering Control*, 15(1), pp. 85-111.

Jakobi, A. (2018) Governing illicit finance in transnational security spaces: the FATF and anti-money laundering, *Crime, Law and Social Change*, vol. 69, no. 2, pp. 173-190.

Kananen, J. (2017) Laadullinen tutkimus pro graduna ja opinnäytetyönä. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

Kiinteistötyönantajat (2019) Kiinteistöala [verkojulkaisu]. [Viitattu 8.12.2019]. Saatavilla <https://www.kiinteistotyönantajat.fi/kiinteistoala/>

Keesoony, S. (2016) International anti-money laundering laws: The problems with enforcement. *Journal of Money Laundering Control*, 19(2), pp. 130-147.

Mccarthy, K. J., van Santen, P. & Fiedler, I. (2015) Modeling the money launderer: Microtheoretical arguments on anti-money laundering policy. *International Review of Law & Economics*, 43(C), pp. 148-155.

Mekpor, E. S., Aboagye, A. & Welbeck, J. (2018) The determinants of anti-money laundering

compliance among the Financial Action Task Force (FATF) member states. *Journal of Financial Regulation and Compliance*, 26(3), pp. 442-459.

Melnik, S. (2003) Accountants' Anti-Money-Laundering responsibilities. *The CPA Journal*, 73(12), pp. 50-51.

Naheem, M. (2017) Money laundering and illicit flows from China – the real estate problem. *Journal of Money Laundering Control*, 20(1), pp. 15-26.

OECD (2007) Tax Fraud and Money Laundering Vulnerabilities Involving the Real Estate Sector [verkkojulkaisu]. [Viitattu 13.2.2020]. Saatavilla <http://www.oecd.org/ctp/exchange-of-tax-information/42223621.pdf>

Oikeusministeriö (2019) Rahanpesurikosdirektiivin täytäntöönpano [verkkojulkaisu]. [Viitattu: 6.3.2020]. Saatavilla: [https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/161533/OMML\\_2019\\_13\\_Rahan\\_pesudirektiivin\\_taytantonpano.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/161533/OMML_2019_13_Rahan_pesudirektiivin_taytantonpano.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Patentti- ja rekisterihallitus (2019) Uusi velvoite yrityksille: omistajatiedot kaupparekisteriin 1.7.2019 alkaen [verkkojulkaisu]. [Viitattu: 6.2.2020]. Saatavilla: [https://www.prh.fi/fi/tietoa\\_prhsta/uutiskirjeet/kaupparekisteriyhdistyksetjasaatiot-teemakirje/kaupparekisterin\\_teemakirje\\_12019/omistajatiedot.html](https://www.prh.fi/fi/tietoa_prhsta/uutiskirjeet/kaupparekisteriyhdistyksetjasaatiot-teemakirje/kaupparekisterin_teemakirje_12019/omistajatiedot.html)

Poliisi (2020) Rahanpesun torjunta [verkkojulkaisu]. [Viitattu: 10.2.2020]. Saatavilla: <https://www.poliisi.fi/rahanpesu>

Rahanpesun selvittelykeskus (2012) Rahanpesun torjumisen parhaat käytänteet. Keskusrikospoliisi. [Viitattu 26.4.2020] Saatavilla [https://www.poliisi.fi/instancedata/prime\\_product\\_julkaisu/intermin/embeds/poliisiwwwstructure/26327\\_Rahanpesun\\_torjunnan\\_parhaat\\_kaytanteet\\_27.8.2012.pdf?7c238ec21bc7d788](https://www.poliisi.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/intermin/embeds/poliisiwwwstructure/26327_Rahanpesun_torjunnan_parhaat_kaytanteet_27.8.2012.pdf?7c238ec21bc7d788)

Rahanpesun selvittelykeskus (2019a) Rahanpesun selvittelykeskuksen vuosikertomus 2018.

Keskusrikospoliisi. [Viitattu 26.4.2020] Saatavilla  
[https://www.poliisi.fi/instancedata/prime\\_product\\_julkaisu/intermin/embeds/poliisiwwwstructure/78771\\_Rapen\\_vuosikertomus\\_2018.pdf?8d4a95c21bc7d788](https://www.poliisi.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/intermin/embeds/poliisiwwwstructure/78771_Rapen_vuosikertomus_2018.pdf?8d4a95c21bc7d788)

Rahanpesun selvittelykeskus (2019b) Rahanpesuindikaattorit. Keskusrikospoliisi [verkkojulkaisu]. [Viitattu 8.12.2019]. Saatavilla  
[https://www.poliisi.fi/instancedata/prime\\_product\\_julkaisu/intermin/embeds/poliisiwwwstructure/77455\\_Rahanpesuindikaattorit\\_11.1.2019\\_FINAL.pdf?07d4a707427dd688](https://www.poliisi.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/intermin/embeds/poliisiwwwstructure/77455_Rahanpesuindikaattorit_11.1.2019_FINAL.pdf?07d4a707427dd688)

Rahanpesun selvittelykeskus (2020) Rahanpesun selvittelykeskuksen vuosikertomus 2019. Keskusrikospoliisi. [Viitattu 26.4.2020] Saatavilla  
[https://www.poliisi.fi/instancedata/prime\\_product\\_julkaisu/intermin/embeds/poliisiwwwstructure/88542\\_RAPin\\_Vuosikertomus\\_2019\\_valmis.pdf?d78590c21bc7d788](https://www.poliisi.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/intermin/embeds/poliisiwwwstructure/88542_RAPin_Vuosikertomus_2019_valmis.pdf?d78590c21bc7d788)

Ryder, N. (2012) Money Laundering – An Endless Cycle? A Comparative Analysis of the Anti-money Laundering Policies in the United States of America, the United Kingdom, Australia and Canada, Routledge, New York, NY

Soudijn, M. (2016) Rethinking money laundering and drug trafficking. *Journal of Money Laundering Control*, 19(3), pp. 298-310.

Sterling, S. (2015) Identifying money laundering, *Journal of Money Laundering Control*, vol. 18, no. 3, pp. 266-292.

Teichmann, F. (2017) Twelve methods of money laundering. *Journal of Money Laundering Control*, 20(2), pp. 130-137.

Teichmann, F. (2018) Real estate money laundering in Austria, Germany, Liechtenstein and Switzerland. *Journal of Money Laundering Control*, 21(3), pp. 370-375

Teichmann, F. (2019) Recent trends in money laundering. *Crime, Law and Social Change*, pp. 1-11.

Tuomi, J. & Sarajärvi, A. (2018) Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. Uudistettu laitos. Helsinki: Kustannusosakeyhtiö Tammi.

Unger, B. & den Hertog, J. (2012) Water always finds its way: Identifying new forms of money laundering. *Crime Law Social Change*, Vol.57(3), pp.287-304

Valtionvarainministeriö (2019) Perusmuistio komission tiedonannosta Euroopan parlamentille ja neuvostolle; Kohti parempaa rahanpesun ja terrorismin rahoituksen estämisen sääntelyn täytäntöönpanoa [verkkojulkaisu]. [Viitattu: 15.3.2020] Saatavilla: <https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/Liiteasiakirja/Documents/EDK-2019-AK-262545.pdf>

Valtionvarainministeriö (2020) Rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estäminen [verkkojulkaisu]. [Viitattu: 9.1.2020] Saatavilla: <https://vm.fi/rahanpesun-estaminen>

Verhage, A. (2009) Between the hammer and the anvil? The anti-money laundering-complex and its interactions with the compliance industry. *Crime, Law and Social Change*, 52(1), pp. 9-32.

Verhage, A. & Ponsaers, P. (2009) Power-seeking crime? The professional thief versus the professional launderer. *Crime, Law and Social Change*, 51(3-4), 399-412.

Vilkka, H. (2005) Tutki ja kehitä. Keuruu, Otavan Kirjapaino Oy.

Voller, T. & Wales, M. (2018) Prevention of Money Laundering: European Approach. *Business Credit*, 120(5), pp. 28-30.

Wallis, A. (2015) Washing hands of dirty money. *The Estates Gazette*, p. 118.

Yeoh, P. (2014) Enhancing effectiveness of anti-money laundering laws through whistleblowing. *Journal of Money Laundering Control*, 17(3), pp. 327-342.

Yasaka, N. (2017) Knowledge management in international cooperation for anti-money laundering. *Journal of Money Laundering Control*, 20(1), pp. 27-34.

## **LIITTEET**

### **Liite 1. Haastattelurunko 1**

#### **Tausta:**

1. Mikä on ammattinimikkeenne organisaatiossa(suomeksi)?
2. Millä osastolla työskentelette?
3. Kuinka kauan olette työskennellyt kiinteistöalalla?

#### **Rahanpesu:**

4. Miten rahanpesua voidaan havaita kiinteistöalalla toimenkuvassanne?
5. Koetteko, että rahanpesu on ongelma kiinteistöalalla Suomessa?
6. Millaisia vaikutuksia rahanpesulla on kiinteistömarkkinoihin?

#### **Rahanpesun torjuminen kiinteistöalalla:**

7. Mitkä ovat mielestänne tärkeimmät käytänteet torjua rahanpesua kiinteistöalalla?
8. Millaisina koette omat mahdollisuutenne torjua rahanpesua toimenkuvassanne?
9. Oletteko osallistuneet rahanpesuun liittyvään koulutukseen?
10. Koetteko rahanpesuun liittyvän koulutuksen hyödyllisenä rahanpesun torjumisessa?

#### **Asiakkaan tunteminen ja ilmoitusvelvollisuus**

11. Miten havaitsette, jos olemassa olevan asiakkaanne luonteessa tai toiminnoissa tapahtuisi jotain epäilyttävää?
12. Onko teitä ohjeistettu, miten toimia, jos havaitsette rahanpesua? Miltä taholta? Miten teidän on neuvottu toimivan?

#### **Riskit ja riskiperusteinen lähestymistapa:**

13. Millaisia rahanpesuun liittyviä riskitekijöitä on mielestänne kiinteistöalalla?
14. Millaisia riskejä koette rahanpesulla olevan organisaatiollenne?
15. Millaisia riskejä koette rahanpesulla olevan asiakkaillenne?

#### **Vapaaehtoinen:**

16. Oletko havainnut epäilyttävää mahdollisesti rahanpesuun liittyvää toimintaa kiinteistöalalla tai työnkuvassasi?
17. Tuleeko mieleenne muita kommentteja?

## Liite 2. Haastattelurunko 2

### Tausta:

1. Mikä on ammattinimikkeenne organisaatiossa (suomeksi)?
2. Millä osastolla työskentelette?
3. Kuinka kauan olette työskennellyt kiinteistöalalla?

### Rahanpesu:

4. Miten rahanpesua voidaan havaita kiinteistöalalla työnkuvassanne?
5. Koetteko, että rahanpesu on ongelma kiinteistöalalla Suomessa?
6. Millaisia vaikutuksia rahanpesulla on mielestänne kiinteistömarkkinoihin?

### Rahanpesun torjuminen:

7. Mitkä ovat mielestänne tärkeimmät toimet torjua rahanpesua?
8. Millaisina koette omat mahdollisuutenne torjua rahanpesua?
9. Onko henkilökunnalle järjestetty rahanpesun torjumiseen liittyvää koulutusta? Miten henkilökunta on sisäistänyt rahanpesun torjumiseen liittyvät toimenpiteet?
10. Koetteko rahanpesuun liittyvän koulutuksen tärkeänä?

### Asiakkaan tunteminen ja ilmoitusvelvollisuus

11. Miten havaitsette, jos olemassa olevan asiakkaanne luonteessa tai toiminnoissa tapahtuisi jotain epäilyttävää?
12. Miten henkilökunta ohjeistetaan havaitsemaan asiakkaan poikkeuksellista toimintaa, joka ei ole asiakkaalle tavanomaista?

### Riskit ja riskiperusteinen lähestymistapa:

13. Millaisia rahanpesuun liittyviä riskitekijöitä on mielestänne kiinteistöalalla?
14. Miten jaottelette rahanpesuun liittyviä riskejä organisaatiossanne?
15. Millaisia hallintakeinoja organisaatiossanne on riskien pienentämiseksi?
16. Millaisia riskejä koette rahanpesulla olevan organisaatiollenne?
17. Millaisia riskejä koette rahanpesulla olevan asiakkaillenne?
18. Toteutetaanko perusteet uudelle asiakassuhteelle riskiperusteisesti?
19. Luokitteletteko mahdollisesti asiakkaitanne erilaisiin riskikategorioihin? Mitä kriteerejä käytätte?

### Vapaaehtoinen:

20. Oletko havainnut epäilyttävää mahdollisesti rahanpesuun liittyvää toimintaa kiinteistöalalla tai työnkuvassasi?
21. Tuleeko mieleenne muita kommentteja?