

# AML/KYC:n hallinta – 15 tehokasta kysymystä ja vastausta kiinteistöalan ammattilaisille

## K1 Mitä on rahanpesun vastainen AML (AML) ja miksi se on kriittistä?

AML tarkoittaa lakeja, politiikkoja ja menettelytapoja, jotka estävät rikollisia naamiomasta laittomia varoja lailliseksi. Se suojaa rahoitusjärjestelmien ja kiinteistökauppojen eheyttä. Kiinteistöalan yritykset ovat olleet velvoitettuja yksiköitä joulukuusta 2001 lähtien, ja nykyään vaaditaan välitöntä auditoituavuutta, mikä pakottaa nämä yritykset järjestämään asianmukaisesti AML-vaatimusten mukaisesti ja tukemaan GDPR-yhteensopivaa ratkaisua.

## K2 Mikä on KYC (Tunne asiakkaasi)?

Prosessi, jolla varmistetaan asiakkaan henkilöllisyys asiakirjojen, biometrian ja riskitarkistusten avulla ennen perehdytystä.

## K3 Mitä ovat CDD (Customer Due Diligence) ja EDD (Enhanced Due Diligence)?

CDD = Standardi identiteetti-/riskitarkistukset. EDD = Syvällisempi tutkimus korkean riskin asiakkaille, kuten poliittisesti altistuvilla henkilöillä (PEP).

## K4 Mitkä ovat varoitusmerkit epäilyttävissä tapahtumissa?

Epätavallinen transaktioiden koko tai -tiheys, rakenne, offshore-siirrot tai transaktiokäyttäytymisen ja asiakasprofiilin välinen ristiriita.

## K5 Mikä on ero STR:n ja SAR:n välillä?

STR = Epäilyttävä tapahtumaraportti. SAR = Epäilyttävän toiminnan raportti. Molemmat ovat mekanismeja, joilla tiedotetaan sääntelijöille ja rahoitustiedusteluyksiköille mahdollisista rahoitusrikosriskeistä.

## K6 Mikä on tekoälyn rooli AML:n vaatimustenmukaisuudessa?

Tekoäly havaitsee piileviä kuvioita suurissa tietoaaineistoissa, vähentää vääriä positiivisia tuloksia seulontahälytyksissä ja automatisoi transaktioiden seurannan — mahdollistaen epäilyttävän toiminnan nopeamman ja tarkemman tunnistamisen.

## K7 Mikä on KYB (Know Your Business)?

Pakollinen prosessi jokaiselle kiinteistöalan yritykselle koosta riippumatta, mikä vaatii perusteellista itseanalyysiä ja riskien arviointia. Se sisältää sisäisen AML-politiikan ja -menettelyjen määrittelyn, niiden helpon saavutettavuuden kaikille yrityksesi jäsenille (sopimustilasta riippumatta), sekä AML-koulutusohjelman, jossa on todistus suorituksesta (sertifiointin kautta).

# AML/KYC:n hallinta – 15 tehokasta kysymystä ja vastausta kiinteistöalan ammattilaisille

## K8 Mitä ovat Sanktioiden seulonta ja PEP-tarkistukset?

Seulonta globaalien tarkkailulistojen (kuten EU:n, YK:n ja OFAC:n pakotelistojen) perusteella ja poliittisesti altistuneiden henkilöiden tunnistaminen — jotta riskialttiiden tilien perehdytys ja palvelut voidaan estää. Saatavilla on yli 2000 lähdettä, joten tarvitaan riittävää huolellisuutta suuressa määrässä tällaisia lähteitä.

## K9 Mitä on transaktioiden seuranta?

Jatkuva asiakastapahtumien seuranta epätavallisten tai korkean riskin mallien — kuten rakenteen, nopeiden rahastojen liikkeiden tai asiakasprofiilin kanssa ristiriitaisten tapahtumien — havaitsemiseksi.

## K10 Mitä on todellinen omistusoikeus ja miksi sillä on merkitystä?

Todellinen omistus tarkoittaa todellisen luonnollista henkilöä, joka lopulta omistaa tai hallitsee tiliä, yritystä tai omaisuutta. Todellisen omistajuuden varmistaminen estää kuoriyhtiöiden ja nimitysrakenteiden väärinkäytön rikosoikeudellisten tuottojen peittämiseksi. Jokainen, jolla on merkittävä osuus (= vähintään 25 %), katsotaan sidosryhmäksi.

## K11 Mikä on riskiperusteinen lähestymistapa (RBA)?

AML:n vaatimustenmukaisuustoimien kohdentaminen suhteessa asiakkaan ja tuotteen riskitasoihin sen sijaan, että sovellettaisiin yhtä koon ratkaisua kaikille. Korkeamman riskin suhteet saavat parempaa huolellisuutta; matalamman riskin suhteet saavat suhteellisesti kevyemmän tarkastelun.

## K12 Miten viranomaiset valvovat AML/KYC-vaatimusten noudattamista?

Tarkastuksia, taloudellisia sakkoja, lupien keskeytyksiä, julkisia moitteita ja pakollisia korjaustoimenpiteitä. Ylin johto voi joutua henkilökohtaiseen rikosoikeudelliseen vastuuseen järjestelmällisistä vaatimustenmukaisuuden epäonnistumisista.

## K13 Milloin kiinteistöalan yritysten tulee aloittaa AML-prosessi?

Viimeisimmän direktiivin päivityksen jälkeen artikla 19 selvästi määrää, että kiinteistöliiketoiminnan, jolla on yhteys kauppaan osallistuviin henkilöihin, on aloitettava AML-menettelyt heti, kun ostaja (tai vuokralainen) osoittaa vakavaa kiinnostusta kauppaan. Tämä tapahtuu usein juuri silloin, kun myyntiprosessi käynnistyy (sopimuksen allekirjoittaminen, käsirahan maksu,...).

## K14 Voiko kiinteistöalan yritys ulkoistaa AML-velvoitteensa?

Kiinteistöalan yrityksiä voivat auttaa kolmannet osapuolet varmistamaan, että heidän AML-velvoitteensa täytetään tiukkojen sääntöjen mukaisesti. He eivät kuitenkaan voi yksinkertaisesti luovuttaa avaimia kolmannelle osapuolelle, sillä velvoitteet asettavat vastuut selvästi yrityksen johtamis- ja omistajarakenteeseen, jossa jokaisen yrityksessä tai yrityksessä työskentelevän henkilön on oltava täysin mukana AML-menettelyissä, tietoisuudessa ja AML-koulutuksessa.

# AML/KYC:n hallinta – 15 tehokasta kysymystä ja vastausta kiinteistöalan ammattilaisille

## **K15: Onko kiinteistöalan liiketoiminnan koolla merkitystä AML-velvoitteiden kannalta?**

Koolla ei ole väliä, kun on kyse AML-lainsäädännön noudattamisesta. On vivahteita, joissa esimerkiksi yhden henkilön kiinteistöalalla kaikki vastuut ja velvoitteet on selvästi keskitetty yhdelle henkilölle. Heti kun kiinteistöalalla on kaksi tai useampi henkilö, AML:n vaatimustenmukaisuusvastaavan rooli voidaan siirtää kenelle tahansa heistä. Tyypillisesti keskisuurten ja suurten organisaatioiden sisäiset auditointirakenteet ja tarkastukset eroavat monimutkaisuudeltaan ja intensiteetiltään, kun henkilöiden välinen ristiintarkastus muuttuu merkityksellisemmäksi.

