

Saatja: RAB rahapesu <info@fiu.ee>

Saadetud: 15.05.2025 14:45

Adressaat: Kairi Ummus <kairi.ummus@domus.ee>

Teema: küsimus kinnisvaramaakleri töökohustuste kohta RahaPTS

Manused: ~WRD3203.jpg; image001.jpg; image002.png

Lugupeetud Kairi Ummus

Edastame märgukirjale ja selgitustaotlusele vastamise ning kollektiivse pöördumise esitamise seaduse § 2 lg 2 p 2 ja § 5 alusel vastuse Teie poolt 29.04.2025 esitatud selgitustaotlusele. Selgitustaotluses olete esitanud küsimuse seoses rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seadusest (edaspidi RahaPTS) tulenevate kohustustega kinnisvaramaaklerile.

RahaPTS § 2 lõike 1 punkti 4 kohaselt on isikud, kes vahendavad kinnisasja ostu või müüki, kohustatud isikud ja peavad järgima RahaPTS-is sätestatud nõudeid ning kohustusi. Kohustatud isik juhindub RahaPTS § 14 tulenevalt hoolsusmeetmete kohaldamisel enda poolt koostatud sisemistest protseduurireeglitest. Kohustatud isikul tuleb arvestada RahaPTS nõuete täitmisel enda tegevuse, ärimudeli ja äristrateegiaga kaasnevate rahapesu ja terrorismi rahastamise riskidega ning sätestatud riskiisuga. Kohustatud isiku hoolsusmeetmete kohaldamise hindamisel arvestatakse võlaõigusseaduses sätestatud mõistlikkuse põhimõtet. Hoolsusmeetmete kohaldamise alused on toodud RahaPTS 3. peatükist. RahaPTS § 20 lg 6 sätestab, et kohustatud isik rakendab kliendi suhtes kõiki käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud hoolsusmeetmeid, kuid määrab nende kohaldamise ulatuse ja täpse viisi ning käesoleva paragrahvi lõigetes 3 ja 4 nimetatud vajaduse, lähtudes varem hinnatud või konkreetse ärisuhtega või juhuti tehtava tehingu, toimingu või isikuga seonduvatest rahapesu ja terrorismi rahastamise riskidest (riskide juhtimisega seonduvad kohustused on sätestatud RahaPTS § 13).

Teie poolt selgitustaotluses toodud näite puhul ei ole võimalik üheselt järeldada, milline on müüja ja maakleri vaheline kliendisuhe. Kui maakleri kliendiks on müüja ja temale laekuv raha kinnisvara müügist liigub lihtsalt läbi maakleri ostjale, siis ostja, kes tasub broneerimistasu kinnisvarabüroo maksekontole, ei ole tavapäraselt maakleri klient ja tema suhtes ei ole vaja hoolsusmeetmeid kohaldada.

Hoolsusmeetmeid peab maakler kohaldama oma kliendi osas, ehk isiku osas, kes maaklerilt teenust soovib saada. Selleks võib olla nii isik, kes soovib maakleri kaudu oma vara müüa, kui isik, kes soovib maakleri kaudu omale vara soetada. RahaPTS § 19 lg 1 sätestab hoolsusmeetmete kohaldamise üldised alused, mille kohaselt peab maakler hoolsusmeetmeid kohaldama asuma järgmistel juhtudel: 1) ärisuhte loomisel; 2) ärisuhte väliselt juhuti tehingute korral, kui tehingu väärtus on üle 15 000 euro; 3) varasemalt kogutud andmete osas kahtluse tekkimisel või nende piisavuse kahtluse tekkimisel; 4) rahapesu või terrorismi rahastamise kahtluse korral.

Lisaks juhime täiendavalt tähelepanu, et sellised tehingud toovad kaasa teatud riski, mis tähendab, et maakler peab enda riskihinnangus hindama riske, mis kaasnevad selliste tehingutega ja rakendama vajalikke hoolsusmeetmeid. Kui maakler leiab, et see on tema teenusega kaasnev risk ja seda peab maandama (nt küsides ostjalt vara päritolu), siis tuleb tal samuti kohaldada vajalikke hoolsusmeetmeid. Riskipõhise lähenemise kohta on võimalik täiendavalt lugeda <https://www.fatf-gafi.org/en/publications/Fatfrecommendations/Guidance-rba-real-estate-sector.html>. Samuti hoolimata hoolsusmeetmete kohaldamise kohustusest, tuleb rahapesu kahtluse korral esitada sellekohane teade RAB-le.

RAB-i käesolev vastus on koostatud konkreetselt Teie poolt selgitustaotluses esitatud andmete ning selgituste põhjal. RAB-i seisukoht võib muutuda vastavalt tegevuse praktikas avaldumise ja esitatud faktiliste asjaolude esinemise korral või muul põhjusel, mida RAB ei saanud selgitustaotlusele vastamisel arvesse võtta.

Lugupidamisega



Rahapesu Andmebüroo | Estonian Financial Intelligence Unit
Tel +372 696 0500 | Pronksi 12, Tallinn | www.fiu.ee

From: Kairi Ummus <kairi.ummus@domus.ee>
Sent: Tuesday, April 29, 2025 1:48 PM
To: RAB rahapesu <info@fiu.ee>
Subject: küsimus kinnisvaramaakleri töökohustuste kohta RahaPTS

Tere

Palun selgitust seoses rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seadusest (RahaPTS) tulenevate kohustustega kinnisvaramaaklerile.

Meie ärisuhe on tavaliselt müüjatega, kelle osas me rakendame vajalikke tööülesandeid ja kogume infot.

Kas kinnisvaramaakleril tekib kohustus teostada RahaPTS-i kohane hoolsuskohustus ostuhuvilise suhtes juhul, kui sõlmitakse broneerimisleping müüja ja ostuhuvilise vahel ning ostja maksab kinnisvarabüroole 1000 euro suuruse broneerimistasu?

Kas selline tehingu etapp (enne notariaalset ostu-müügilepingut) toob kaasa kohustuse kliendi (ostuhuvilise) tuvastamiseks ja tehingu tausta analüüsimiseks ostja osas?

Vastust ootama jäädes



Kairi Ummus

Domus Kinnisvara
Jurist | Maakler | Koolitaja
KMR 39397



502 2663



kairi.ummus@domus.ee



Tutvu minuga lähemalt





Vaata minu kinnisvarapakkumisi

