
6. Kinnisvaramaaklerite sektori haavatavus

6.1. Sektori üldkirjeldus

Õigusraamistik ja sektori eripära

Eesti õigusruumis on kogu kinnisvara registreeritud kinnistusraamatus. Kinnistusraamat kajastab kinnistuga seotud omandisuhteid, omandisuhte muutusi, samuti kinnistutele pandud hüpoteeke ja muid kasutuspiiranguid. Kinnisvara ostu-müügi tehingud peavad olema notariaalselt kinnitatud. Kinnisvaratehinguid võib sõlmida nii otse ostja ja müüja vahel kui ka kinnisvarasektoris tegutsevate vahendajate kaudu. Üldiselt hõlmab kinnisvarasektor ettevõtjaid, kes arendavad kinnisvara, vahendavad kinnisvara ostu ja müüki ning kinnisvara üürimist. Tinglikult hõlmab sektor ka neid ettevõtjaid, kes neile kuuluvat kinnisvara haldavad ja välja üürivad. RahaPTS mõistes piirdub kinnisvarasektor isikutega, kes vahendavad kinnisasja ostu või müüki ja kinnisasja kasutustehinguid, kui tehinguga kokku lepitud kasutustasu on vähemalt 10 000 eurot kuus. RahaPTS paneb neile ettevõtjatele hoolsuskohustused kliendiga ärisuhte loomisel, samuti teatamiskohustuse teatada kahtlastest ja ebaharilikest tehingutest Rahapesu Andmebüroole.

Kinnisvara ostu-müügi tehingutes osalevad kolm RahaPTS kohustatud isikute gruppi- kinnisvara vahendajad, notarid ja finantssektor, kust kaudu liigub raha, kusjuures osa tehinguid tehakse ka vahendajateta. Notarite ja finantssektori osa kinnisvaratehingutes on küll teatud osas kompensatsioonimehhanismiks kinnisvarasektori ohtude ja haavatavuse vähendamisel, kuid ei kata ära kõiki puudujääke, sest seal on põhilised rõhuasetused suunatud mujale. Notarid omavad informatsiooni neile osapoolte ja vahendaja poolt avaldatud tehingu üksikasjade ning tingimuste kohta ja finantssektor raha liikumise kohta. Vahendajad omavad lisaks esmamuljet nii kliendi kui ka tehingu teise poole kohta, samuti informatsiooni, mis selgub tehingueelse läbirääkimise käigus. Teiselt poolt ei teki kliendil erilisi probleeme, kui ta liiga uudishimuliku vahendaja teise vastu vahetab. Notarit või panka vahetades tekib tal kindlasti rohkem probleeme. Vähemalt tekib küsimus, mis on vahetamise põhjus ning ilmsete varjamise tunnuste puhul võib see teave jõuda notari vahendusel ka RABi. Seepärast ei ole ilmselt mõistlik nõuda, et kinnisvaravahendaja RahaPTS sätestatud hoolsuskohustusi rakendades oma küsimustega liiga pealetükkivaks muutuks, vaid piirduks selle informatsiooniga, mis tavalise mõistliku äritegevuse käigus vajalik on, unustamata muidugi kliendi isikut kindlaks teha. Kui aga kliendi soovid ja tehinguasjaolud viitavad teatud kahtlustele, tuleb teade RABile teha. Seega, ka vahendajatel on süsteemis oma roll, kuna nad tihti näevad/kuulevad seda, mida teised tehingu osalised ei näe.

Natuke erinev olukord on kinnisasja kasutustehingute korral, kus notar ei ole ilmtingimata vajalik. Siin lasub just vahendajal suurem vastutus, kuid siin on teadlikkus RP ja TR valdkonnast veelgi väiksem ning nõuab täiendavaid riigipoolseid järelevalvemeetmeid.

Turuosaliste arv

Kinnisvarasektor on väga ähmaste piirjoontega, kuna puudub turule sisenemise kord. Äriregistris on kinnisvarabüroode tegevus registreeritud 2578 ettevõtjal, põhitegevusalana kinnisvara on registreeritud 1800 ettevõtjal, veebist võib leida umbes 160 sektoris tegutsevat ettevõtjat. Osaliselt pakub neile katusorganisatsioonina abi Eesti Kinnisvarafirmade Liit (edaspidi EKFL), kuid seal on tänasel päeval ainult 62 liiget. Üksikmaakleritele pakub väljaõpet ja annab kutsetunnistusi Eesti Kinnisvaramaaklerite Koda (edaspidi EKMK), kuid ka see hõlmab ainult väikese osa turul tegutsejatest.

Tabel 27. Kinnisvaramaaklerite sektori kirjeldus

Turuosalised	Turuosaliste arv seisuga 31.12.2019	Kohustatud isikute arv	Erialaliidu või katusorganisatsiooni olemasolu
Kinnisvaramaaklerid	171 ¹	100%	Eesti Kinnisvarafirmade Liit, Eesti Kinnisvaramaaklerite Koda

Kinnisvaramaakler tegeleb kinnisvara müügiga või müügi vahendamisega. Kuigi kinnisvaramaaklerid pole seotud kõigi kinnisvaratehingutega, on nad siiski seotud suure hulga tehingutega ning puutuvad kliendiga kokku, saades aimu tema ostu- või müügisoovist ja eelarvest. Sellise vahetu kontakti tõttu võib kinnisvaramaakler saada teada asjaoludest, mis viitavad rahapesukahtlusele ning võib olla väärtuslik informatsioon rahapesu tõkestamisel riigis üldisemalt.

Tabel 28. Kinnisvaramaaklerite sektoris läbiviidud küsitluse andmed

Sektor	Turuosaliste arv	Valimi maht	Valimi suurus/ nõutud vastuste arv	Väljasaadetud kutsete arv	Saadud vastuste arv	Vastamise määr
Kinnisvaramaaklerid	171	valim	119	171	54	45%

Küsitlusele vastamise määr kinnisvaramaaklerite sektoris oli märkimisväärselt madal ning seda võeti arvesse ka sektori teadlikkuse analüüsimisel.

6.2. Riskide tüpoloogiate kirjeldus

- **Riulifirmade kasutamine**
 - Juriidilisi kehasid kasutatakse omandisuhte varjamiseks.
 - Kinnisvara hankimiseks kaasatakse kinnisvarafirmasid, hüpoteeklaenu pakkuvaid ettevõtteid ning arendus- ja ehitusettevõtteid.
 - Kinnisvara müüakse edasi ehitus- või arendusettevõtetele, kes kasutavad kinnisvara arendamise juures osaliselt kriminaalse taustaga raha, mis on laenatud kurjategija riulifirmadelt.
 - Üldjuhul peetakse mõistlikuks soetada väiksemaid objekte suuremates linnades, et vältida tähelepanu.
- **Vara hindamise ja väärtusega manipuleerimine**
 - Kinnisvaraobjekti müüja nõustub ametlikult müüma turuhinnast madalama hinnaga ning hinnavahe tasutakse mitteametlikult sularahas.
 - Ümberehituse/remondi eest tasutakse samuti sularahas, objekti turuhind kasvab ning see on võimalik seaduslikult kasumiga maha müüa. See juures ollakse valmis maksma tulumaksu, et näidata teenitud raha seaduslikuna.
 - Esineb olukordi, kus kinnisvara müüakse korduvalt kiiresti edasi eesmärgiga varjata tegelikku omanikku ja kaasata tehingutesse musta raha. Seejuures kõik järjestikused omanikud on tegeliku omaniku varjamiseks variisikud.
- **Hüpoteegiskeemid**

¹ Neist 65 on Eesti Kinnisvarafirmade Liidu liikmed ja ülejäänud 106 on veebis olevad kinnisvaraettevõtted, kes pakuvad kinnisvara vahendamist

- Kurjategija võtab laenu, et vältida kahtluse tekkimist ning hajutada riski juhul, kui riik peaks vara konfiskeerima.
- Mõnikord finantseerib kurjategija läbi variisiku laenu, et jätta legaalsem mulje.
- Laenuga finantseeritakse kinnisvara arendust või ostu.

Kui kinnisvara on kurjategija kontrolli all, saab seda välja rentida või äriiselt kasutada, et teenida seaduslikku ja stabiilset tulu.

6.3. Ohud

6.3.1. Rahapesu ohud

Sularaha tehingute oht

Suur sularaha osakaal tehingus, eriti juhtudel, kus tehingusumma on väidetavalt juba tasutud.

Fiktiivse finantseerimisega toimuvate tehingute oht

Oht võib esineda järgmises skeemis:

1. Välisriigis luuakse või võetakse üle juriidiline keha.
2. Palgatakse äriühingute teenusepakkuja, kes tegeleb ettevõtte igapäevase juhtimisega ning on registreeritud juhatuse liikmena.
3. Teenusepakkuja avab välismaal ettevõttele arveldusarve, kus hoitakse musta raha, mida kasutatakse kodumaal legaalse ettevõtte kinnisvaraostu finantseerimiseks.

Kurjategijad annavad kinnisvara ostuks endale laenu, et jätta mulje, et rahalised vahendid on seaduslikud. Kuna laenud kinnisvara ostuks on võrdlemisi levinud, muutuvad nad levinuks ka rahapesus.

Teine variant on võtta kriminaalsel teel omandatud kinnisvara tagatisel laenu pangast. Kuigi pangad peaks tagatise päritolu kontrollima, võib see tegevus olla puudulik ja tagantjärele on skeemi väga keeruline tuvastada. Samas on Eestis pangad muutunud mõnevõrra ettevaatlikumaks ning konservatiivsemateks ning suurem risk võib olla liikunud pankadest mujale finantssektoris. Mõnikord kasutatakse välismaa pangakontol olevat kriminaalset raha kodumaal legaalsele ettevõtte tagatisena, et saada pankadest kinnisvara soetamiseks laenu.

Finantsvaldkonna väliste professionaalide täiendavate vahendajatena kasutamise oht

Finantsvaldkonna välistel professionaalidel (kinnisvaramaaklerid, maksunõustajad jt) tegelevad sularaha kandmisega kliendi pangakontodele. Selline finantssektoriväliste professionaalide kaasamine annab ligipääsu finantsüsteemile ning võimaldab varjata raha päritolu. Eestis kasutatakse sellistel puhkudel puhvrina näiteks investeringu vahendajat või nõustajat, kel on toimiv ettevõtte või kes loob uue ettevõtte investeringu haldamiseks.

Finantsvaldkonna väliste professionaalide kaasamine aitab kurjategijat laenu taotlemisel, pangakonto avamisel ja muude finantstoodete kasutamisel, sest lisab tehingule usaldusväarsust ning võimaldab varjata tegelikku kasusaajat. Rahapesuskeemi läbiviimiseks saab ära kasutada ka advokaadi ja kliendi suhte konfidentsiaalsust. Lisaks võib ostja ja müüja vaheline kolmas osapool hallata usalduskontot.

Kinnisvaramaaklerite kaasamine võimaldab sooritada kinnisvaratehinguid kergemini. See on eriti kriitiline, sest maakleritel on oluline roll rahapesu ja/või terrorismi rahastamise avastamisel kinnisvaratehingute juures – nad võivad vahetult tuvastada tegeliku kasusaaja või varade päritolu varjamist ning teavad, kui soovitakse maksta märkimisväärset osa kinnisvara hinnast sularahas.

Juriidiliste kehade kasutamise oht omandisuhte varjamiseks

Rahapesu puhul on levinud erinevate juriidiliste kehade kaudu omandisuhte või tegeliku kasusaaja varjamine. Juriidiliste kehade sellisel moel kasutamine on kõige levinum maksuparadiisides, vabakaubanduspiirkondades ning tugeva pangandussaladusega riikides, kuid seda võib esineda ka

mujal. Lisaks omandisuhte või tegeliku kasusaaja varjamisele võimaldavad rahapesu skeemidesse kaasatud legaalsed ettevõtted teenida seaduslikku tulu. Kinnisvarasektoris võivad näiteks kinnisvara haldus- või ehitusettevõtted pakkuda seaduslikku fassaadi kurjategijatele, kes pesevad neis musta raha, kombineerides seda näiteks üürituluga.

Juriidilised kehad, mis on loodud ühes jurisdiktsioonis, kuid kasutatakse tegelikult teises jurisdiktsioonis ilma kohaliku järelevalveta ehk *offshore*-ettevõtted, on hea meetod kuritegeliku raha liigutamiseks, sest õiguskaitseasutustel on keerulisem tuvastada tegelikku kasusaajat ning varade päritolu. Anonüümsuse säilitamise jaoks kasutatakse ka riulifirmasid, mille osalus võib kuuluda füüsilisele või juriidilisele isikule. Näiteks võib ettevõtte Eestis kuuluda *offshore* riulifirmale ning seeläbi on keeruline tegelikku kasusaajat või omanikku kindlaks teha. Rahapesija Eestis ning välisriigis paikneva konto omanik võib olla üks ja sama isik, kes esinedes ettevõtjana investeerib oma välisriigis paiknevaid vahendeid Eesti kinnisvarasse.

Kinnisvara omandamise oht omanikust ettevõtte omandamise kaudu

Kurjategijad omandavad ettevõtte osakud tavalisena näiva tehingu käigus, kuid omandatud ettevõtte omanduses on üks või mitu kinnisvaraobjekti, mille eest tasutakse musta rahaga ja mitteametlikult ettevõtte endisele omanikule. Kinnistusraamatus kinnistute omandisuhe ei muutu. Skeemi on kerge realiseerida, kuid raske tuvastada, eriti just nende äriühingute puhul, mida võõrandatakse vormivabalt.

Vara hindamise ja väärtustega manipuleerimise oht

Kinnisvara hindadega manipuleerimisel on kaks võimalust. Kinnisvaraobjekti alahindamisel on võimalik must raha hinnavahena müüjale mitteametlikult üle anda paigutades selle märkamatu kinnisvarasse. Kinnisvaraobjekti ülehindamise puhul liigub must raha ühelt rahapesus osalejalt teisele, kusjuures kinnisvaratehing on raha liikumise katteks.

Alternatiivsete maksevahendite kasutamine kinnisvaraturul

Alternatiivsete maksevahendite kasutamisel kinnisvaraäris on selliste maksevahendite suhtelise anonüümsuse tõttu oluliselt raskendatud vara päritolu kindlakstegemine. Siiani ei ole sellist rahapesu skeemi Eestis RABi teada veel kasutatud.

Venemaa kindlakstegemata päritoluga raha surve kinnisvaraturul

Venemaalt pärit suuremal või vähemal määral tundmatu või lausa kuritegeliku raha surve Eesti majandusele on teada rahvusvahelise uurivate ajakirjanike ühenduse ICIJ paljastustest (vt. <https://www.icij.org/>). Samuti leiab see tõendamist suurtes kriminaalmenetlustes Eesti pankade vastu. Kuigi enamus sellest rahast läbib Eestit transiidina ja mõnikord isegi korduvalt, jõuab see ka Eesti kinnisvaraturule. Sellekohane uurimus on RABis töös. Kirjeldatud tendents soodustab rahvusvahelist rahapesu läbi Eesti ja õõnestab riigi majanduse läbipaistvust.

Riigikaitselise ohuna piiriäärse või strateegilisi maavarasid sisaldava kinnisvara ost tundmatute mitteresidentidest investorite poolt

Soomest on teada juhtum, kus Venemaa taustaga isikud ostsid kokku strateegiliste asukohtadega kinnistuid/saari, mida Soome valitsus hindas ohuks riigi julgeolekule. Eestis on RAB teada olnud katse osta kinnisvara Eesti-Venemaa piiri lähedal tundmatute kahtlase taustaga investorite poolt. Kinnistul oli ka potentsiaalne põlevkivi leiukoht.

Järeldus

Tabel 29. Rahapesu ohutase kinnisvaramaaklerite sektoris

Sektor	Rahapesu ohutase sektori tasandil	
Kinnisvaramaaklerid	2,0	keskmine/madal

Kirjelatud ohtude hindamisel on võimalik vaadata ainult seda, kas selliseid skeeme on Eestis kasutatud või kas on olnud katseid selliseid skeeme kasutada. Kuna Eestis puudub ülevaade sellest, kui palju ja milliste skeemidega on kinnisvara rahapesus kasutatud, ei ole võimalik nende ohtude esinemise tõenäosust hinnata. Adekvaatne kriminaalstatistika aitaks vajalikku ülevaadet saada.

Olemasoleva teabe põhjal on rahapesu oht kinnisvaramaaklerite sektoris **alla keskmise**.

6.3.2. Terrorismi rahastamise ohud

Sektoris on terrorismi rahastamisega seotud ohud siiani hinnatud pea olematuna, kuna kinnisvara vahendajad viivad kokku ostja ja müüa, kuid tehingu enda sisule nad eriti ligi ei pääse. Eriti, kui klient soovib tehingu tegelikke eesmärke varjata. Tehingud tehakse notari juures ja vahendaja näeb lepingut ainult tema ja kliendi vahelise kokkuleppe olemasolul. Ka FATF tüpoloogiad on sektorist terrorismi rahastamise teema osas mööda läinud.

Terrorismi rahastamise teemaga haakub rahvusvahelise sanktsiooni rakendamise teema. Sektoris kontrollivad kliente rahvusvahelise sanktsiooni nimekirjadest 14,8% küsimustikule vastuist, kuigi nad RSanS järgi erikohustustega isikud ei ole. Küll aga on vastavad kohustused notaril ja kohtunikuabidel. Kui tehing toimub krediidi- või finantseerimisasutuse osavõtul, siis on ka neil vastavad hoolsuskohustused olemas.

Eelnevast järeldub, et terrorismi rahastamise tõkestamise teema ei ole kinnisvarasektoris eriti asjakohane. Kinnisvarasektori ohuks võiks pidada riskiriigist pärit isikute poolt kinnisvara ostmist ja seejärel selle välja üürimist ning üürist saadava tulu suunamist välisriiki. Juhtumeid on küll väga vähe, kuid vajaksid siiski teadvustamist, et trendi kasvades osataks sellele kohe alguses tähelepanu pöörata.

Järeldus

Tabel 30. Terrorismi rahastamise ohutasu kinnisvaramaaklerite sektoris

Sektor	Terrorismi ohutase sektori tasandil	
Kinnisvaramaaklerid	2,3	keskmine/madal

Olemasoleva teabe põhjal on terrorismi rahastamise oht kinnisvaramaaklerite sektoris **alla keskmise**.

6.4. Haavatavused

6.4.1. Rahapesu tõkestamise haavatavused

6.4.1.1. Kokkupuude ohuga

Kinnisvarafirmade hoolsuskohustuse täitmine on pigem juhuslik ja oskus ohumärke ära tunda võiks olla parem. Kinnisvaravahendajad heidavad seadusandjatele ette, et neid on koormatud kohusega. RAB on küll 2019. aasta jooksul läbi viinud kolm koolitust ja kaheksa järelevalve kohapealset kontrolli ning EKFL on RAB abiga välja töötanud näidisjuhendid (protseduurireeglid ja sisekontrolli eeskirja) sektorile, kuid sektorist saabunud nappide teadete põhjal võib öelda, et sektor on veel rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise osas hõlmamata. Alates 2017. aasta algusest kuni 2019. aasta lõpuni on kogu sektor saatnud üheksa teadet, seejuures seitse teadet neist aastal 2019, s.t peale seda, kui RAB jõudis sektoris selgitustööd teha. Kui RABis eelanalüüsis tuvastatakse rahapesukahtlus, suunatakse

teade edasi süvaanalüüsi, kus tehakse asjaosalistele ja tehingule põhjalikum analüüs. Süvaanalüüsi, kus tehakse kindlaks vara päritolu, ei jõudnud kinnisvarasektorist mitte ühtegi.

Justiitsministeeriumi statistikas ei kajastu andmed, mis näitaks, mis saab sektorist tulnud teadetest edasi, kui RAB nende põhjal materjalid uurimisasutusele saadab ja uurimisasutus vara arestib. Ka edasi ei saa jälgida, kui paljude puhul neist tuleb milliseid kohtulahendeid ja kui palju sellest varast konfiskeeritakse, mis RAB poolt piiratuna kriminaalmenetlusele üle anti. Puudub ka statistika kuritegudega tekitatud kahju suuruse kohta kokku, samuti majandussektorite lõikes. Kuni riiklikku statistikat ei ole täiendatud ametkondlike andmetega, lisatud puuduvad näitajad, ei ole võimalik võetud meetmete efektiivsust Eestis mõõta. Samuti ei ole võimalik võtta vastu põhjendatud juhtimisotsuseid olukorra parandamiseks.

6.4.1.2. Riskiteadlikkus

Juhtkonna pühendumine ja juhtroll

Kinnisvarasektorit iseloomustab vähene teadlikkus rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamisest. Selle põhjuseks on asjaolu, et riik on eelnevat jätnud sektori pikalt vajaliku tähelepanuta. Läbiviidud küsitlusele vastas ainult 65 ettevõtjat, kellest enamus olid EKFL liikmed. Neist vastanuist kinnitas 77,8%, et ettevõttes on teema eest vastutav isik. Samas ainult 18,5% oskas anda hinnangut kahtlastest tehingutest teatamise mehhanismile, mis näitab vähest teadlikkust teatamiskohustusest.

Sektori teadlikkuse osas rahapesu ja terrorismi rahastamise riskide ja ohtude kohta võib võtta aluseks Ene Tubelti lõputööna tehtud uurimus „Kinnisvaravahendusega tegelevate Eesti ettevõtjate teadlikkus rahapesu tõkestamisel“, samuti NRA grupi poolt dokumendianalüüsis kirjapandu.

Kui RAB alustas 2019. aastal läbi EKFL intensiivsemat järelevalvetegevust, jõuti juba esimesel kohtumisel samale järeldusele, kui on eelmainitud lõputöö kokkuvõttes lk. 40: „Intervjuude ja küsitluse analüüsi põhjal selgus, et kinnisvaravahendajad arvavad, et nad on väga hästi kursis neile seadusega pandud kohustusega, kuid nende hoolsuskohustuse täitmine on juhuslik, suhtumine on pigem tõrges ja oskus ohumärke ära tunda võiks olla parem. Kinnisvaravahendajad heidavad seadusandjatele ette, et neid on koormatud kohusega, mida neil ei ole võimalik täita ja pigem ei usuta, et rahapesu oleks Eesti kinnisvaras tõsine oht.“

Sektori teatamise statistika viimase viie aasta kohta näitab, et kuni 2019. aastani oli teatamiskohustuse täitmine sektoris juhuslikku laadi. Puudus ka reaalne järelevalve sektori üle. Mõnevõrra hakkas see paranema 2019. aastal, kui järelevalveasutus hakkas sektorile nii hoolsuskohustusi kui teatamiskohustust meelde tuletama kohapealsete kontrollide ja ettekirjutustega. 2019. aastal tehti 8 ettevõttes kohapealne kontroll ja 2020. aastal 10 ettevõttes.

Tabel 31. Kinnisvaramaaklerite teatamise statistika aastatel 2015-2020

Teate liik	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Kokku
CTR		3	2		3		8
ISR					1		1
STR					3	7	10
UTR	1						1
Kokku	1	3	2	0	7	7	20

Kokkuvõttes võib öelda, et viimase kahe aastaga on olukord paranenud, kuid kogu sektorit, millest puudub ka täielik ülevaade, ei ole veel kaasata jõutud.

6.4.1.2. Õigusraamistik ja kontroll

Järelevalve kvaliteet

Kinnisvarasektor on rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise osas üks nõrgemalt reguleeritud sektoreid. Kinnisvarafirmadel ja –vahendajatel puudub turule sisenemise kontrollimehhanism ja normid tehingute vahendamise osas. Mõningal määral kompenseerib seda kinnisvaratehingute regulatsioon, kus ostu-müügi tehingud vormistatakse notariaalselt ja fikseeritakse kinnistusraamatus. Vahendustegevuses on sätestatud turuosalistele hoolsuskohustused ja teatamiskohustus.

Lisaks seaduse tasandil kehtestatud regulatsioonile annab seadus RAB-ile õiguse anda soovituslikke juhendeid rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamist käsitlevate õigusaktide selgitamiseks. Seadus näeb ette, et RAB annab juhendi rahapesu kahtlusega tehingute tunnuste kohta ning juhendi terrorismi rahastamise kahtlusega tehingute tunnuste kohta. Praktikast on RAB andnud alljärgnevad juhendid, mis kohalduvad ka kinnisvara vahendajatele:

- RAB-ile esitatava teate vorm
- RAB-ile esitatava teate täitmise juhend
- Juhend kahtlaste tehingute tunnuste kohta
- RAB-i soovitused kohustatud isikute tegevusest tulenevate riskide juhtimiseks
- RAB-i soovitused protseduurireeglite ja sisekontrolli eeskirja koostamiseks
- RAB-i juhend rahvusvahelise finants sanktsiooni kohaldamiseks

Järelevalveasutuseks sektori üle on Rahapesu Andmebüroo, kes konkreetselt sektori-spetsiifilisi suuniseid koostanud ei ole. Küll aga on 2020. aastal sektorile näidisjuhendid (protseduurireeglid ja sisekontrolli eeskirja) koostanud Eesti Kinnisvarafirmade Liit (EKFL) peale seda, kui RAB sektori järelevalvele hakkas tõsiselt tähelepanu pöörama.

Vastavuskontrollisüsteemide ja aruandluse tõhusus

Sektoris sätestati aruandekohustus alates 1.01.2021, kuid aruannete sisu ja perioodilisus on veel sätestamata. Vastavuskontrolli süsteemide tõhususe hindamine ei ole täna päevakorras, kuna see osa sektorist, Eesti Kinnisvarafirmade Liitu kuuluvad ettevõtted, alustasid seadusega pandud kohustuste täitmist alles möödunud aastal. Tulemusi on võimalik hinnata alles paari aasta pärast. Ülejäänud osas sektori kohta info puudub.

Kliendi suhtes rakendatavate hoolsusmeetmete raamistiku kvaliteet

Täna on veel vara rääkida sektoris rakendatavate hoolsusmeetmete raamistiku kvaliteedist. Järelevalveasutusel on vaja koostöös sektori katusorganisatsioonidega leida selle raamistiku jaoks optimaalsed ja praktilised variandid. Formaalsete nõuete jäik järgimine ajab kinnisvaravahendajad segadusse. Nad vajavad praktilisi nõuandeid, kuidas ühte või teist hoolsuskohustust täita.

6.4.1.3. Sektoriomaste riskide hindamine sektoripõhiste kontrollide kvaliteediga

NRA läbiviimise käigus saadeti erinevatele registri järgi kinnisvaraga tegelevatele ettevõtetele välja üle tuhande ankeedi, küsimustikule vastas neist ainult 65, kellest enamus olid EKFL liikmed. Kui arvestada sektori iseloomu, küsimustele vastanute arvu ja asjaolu, et Rahapesu Andmebüroo sai piisava järelevalve ressursi selle sektori järelevalvega tegelemiseks alles 2019. aastal, ei saa küsitluse vastuste alusel teha tõsikindlaid järeldusi:

- Sektoril puudub sisenemiskontroll, seetõttu on keeruline sektori piire määratleda.
- Sektoril on vähene teadlikkus riskidest ja enda hoolsuskohustustest. RAB hakkas sektoriga suhtlema aktiivsemalt alles 2019. aastal.
- Vähese teadlikkuse tõttu ei tunta ära sektoripõhiseid riske ega juhtumeid, kus oleks vaja RABi teavitada.

- Kliendiandmete kontrollimiseks kasutatavaid riigi infosüsteeme (äriregister, tegelike kasusaajate register) ei peeta põhjalikeks ja usaldusväärseteks (31,5% küsitlusele vastanustest pidas alati usaldusväärseks).
- Turuosalised ei pööra tähelepanu kahtlusest teatamise vajalikkusele (ainult 18,5% küsitlusele vastanuist oskas anda hinnangut teatamise mehhanismile) või ei tea kus, miks ja kuidas teadet teha.

6.4.1.4. Sektoriomaste riskide hindamine seoses täiendavate kontrollidega

- Kinnisvarasektorisse investeerimise kaudu kriminaaltulu pesemise üle ei tehta süsteemset kontrolli;
- Kuritegevuse hõlbustamise eesmärgil tehtud kahtlaste kinnisvarainvesteeringute osas ei tehta süsteemset kontrolli;
- Kahtlastest juhtumitest teatatakse vähe;
- Riilifirmade kinnisvaratehingute kindlakstegemine ja neist teatamine on kavandatud, kuid teated jäävad mingil põhjusel saatmata.

6.4.1.5. Varasemate hindamiste käigus tuvastatud riskidele reageerimise kvaliteet

NRA 2015 tulemused näitasid, et sektori riskid olid keskmised ja isegi pigem madalad. Samas ei lubanud kasutatav metoodika sektorile igakülgset hinnangut anda ja pigem tuleb võtta aluseks Moneyval 4. hindamisvooru tulemused.

Antud sektori osas on Moneyval 4. hindamisvoorus (2014) leitud, et kinnisvarasektor on kõige nõrgem nii hoolsusmeetmete rakendamisel, andmete säilitamisel kui ka teatamiskohustuse täitmisel. Hinnang oli antud küll pehmes toonis, kuid oli selge, et sektor oli jäetud tähelepanuta. Reageerimisvõimekus tekkis alles 2019. aastal, kui RAB sai järelevalve jaoks täiendava ressursi.

SNRA (2017/2019) leidis antud sektori osas esile, et Euroopa-üleselt on vaja rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise koolitustel pöörata tähelepanu organiseeritud kuritegevuse tungimisele muuhulgas ka kinnisvaraärisse.

Eestis on sellega seoses vajalik mainida seda, et adekvaatse statistika puudumisel ei ole meil seda analüüsitud.

6.4.1.6. Järeldus

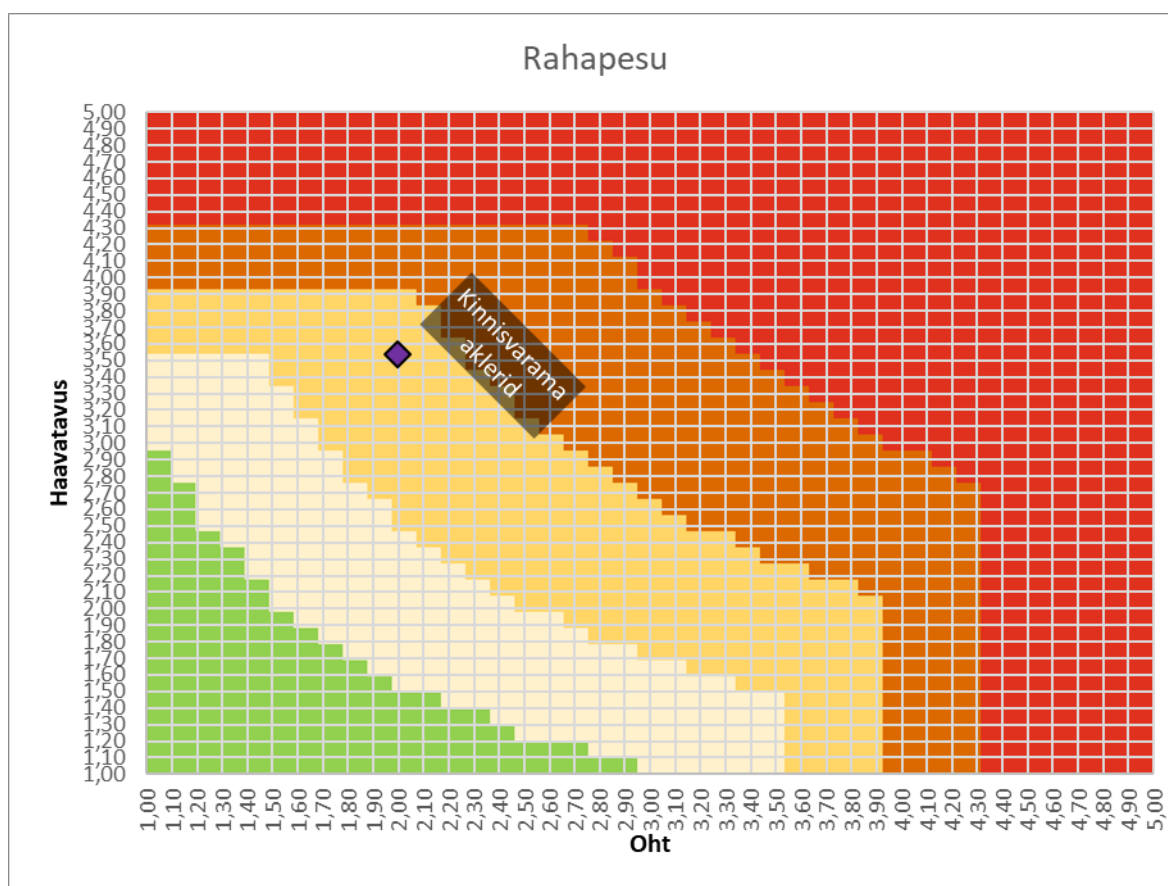
Tabel 32. Rahapesu haavatavuse tase kinnisvaramaaklerite sektoris.

Sektor	Rahapesu haavatavuse tase sektori tasandil	
Kinnisvaramaaklerid	3,53	keskmine

Skaalal 1-5 on kinnisvara sektori haavatavuse hinne rahapesu aspektist 3,53 ehk kõrgemate keskmiste hulgas koos MTÜde ja äriühingu teenuse pakkujatega. Mõnes aspektis on need sektorid sarnased oma häguste piiride ja madala teadlikkuse tõttu.

Haavatavamateks kohtadeks on turule sisenemiskontrolli puudumine ja varem tuvastatud puudustele reageerimise tõhusus, millest võib järeldada, et antud sektoris on vaja sisenemiskontrolli ning tõhustada järelevalvet nii kontrolli kui ka koolituste osas. Ära tuleb märkida ka hinne 3,17 sektoriomaste riskide tuvastamise tõhususe eest, mis näitab, et sektor ise ei tunneta piisavalt sektoris realselt esinevaid riske ja loeb seadusega pandud hoolsuskohustusi liigseteks. Sellest tuleneb ka järeldus, et sektor ei ole piisavalt rahapesu tõkestamise süsteemi hõlmatud.

Joonis 6. Kinnisvaramaaklerite sektori rahapesu riskitaseme soojuskaart.



Kokkuvõte

Sektori riskitase rahapesu aspektist on **keskmine**, mis tähendab seda, et tuleb tegeleda esineva riski leevendamisega. Sektoris tuleb rakendada hoolsusmeetmeid tavakorras.

6.4.2. Riskimaandamise strateegia

6.4.2.1. Leevendavad meetmed riiklikul tasandil

Riskihinnangu tulemustest lähtudes tehakse järgmised ettepanekud olukorra parandamiseks riiklikul tasandil:

1. Luua turule sisenemise kontrollmehhanism tegevusloa nõude või maakleri kutsetunnistuse nõude näol, kus on kohustuslikuks komponendiks rahapesu tõkestamise meetmete tundmine kutsealale vajalikul määral. Kutseandmise süsteem on Eesti Kinnisvaramaaklerite Koja ja Kutsekoja poolt loodud ja täna toimiv. Ainult kutseandmise kaudu on võimalik tagada, et turule sisenejad omaksid piisavaid teadmisi rahapesu tõkestamise meetmetest kutsealale vajalikul määral. Alternatiivina võib jääda ettepanekutesse ka loakohustus, mis tagaks küll ülevaate isikutest, kes vastavat teenust osutavad, kuid pädevuse osas lahendust ei anna. Siin on kindlasti võimalik riigi ja turuosaliste poolt välja töötada mõistlik kompromisslahendus, mis tagaks vajaliku valdkonna reguleeritusse ja samas ei piiraks oluliselt ettevõtlusvabadust.
2. Säilitada tuleb notari roll kinnisvaratehingutes, mis täna on oluliseks kompensatsioonimehhanismiks rahapesu ja terrorismi rahastamise riskide maandamisel kinnisvarasektoris. Tuleks kaaluda notari rolli taastamist äriühingute võõrandamise protsessis, et vältida erinevate skeemide kaudu kinnisvara tegeliku omaniku vahetumist.
3. Välisinvesteeringute taustakontroll tuleb juurutada ka rahapesu ja terrorismi rahastamise riske arvestades takistamaks musta raha imbumist riigi majandusse.

4. Tagada RABi piisav ressurss kõigile sektoritele koolituste läbiviimiseks, samuti riskipõhise järelevalve süstemaatiliseks arendamiseks.
5. Arendada välja riigi kriminaalstatistika või üldisemalt süütegude statistika süsteem, mis hõlmab kogu protsessi alates teost kuni karistuseni ühtse protsessina nii, et seda protsessi oleks võimalik analüüsida ka majandussektorite lõikes.
6. Luua riikliku taustaga inimeste (PEP) register, mis võimaldaks turuosalistel hoolsuskohustust paremini täita.

6.4.2.2. Leevendavad meetmed kohustatud isikute tasandil

Riskihinnangu tulemustest lähtudes tehakse järgmised ettepanekud olukorra parandamiseks kohustatud isikute tasandil:

1. Luua turule sisenemise kontrollmehhanism tegevusloa nõude või maakleri kutsetunnistuse nõude näol, kus on kohustuslikuks komponendiks rahapesu tõkestamise meetmete tundmine kutsealale vajalikul määral. Kutseandmise süsteem on Eesti Kinnisvaramaaklerite Koja ja Kutsekoja poolt loodud ja täna toimiv. Ainult kutseandmise kaudu on võimalik tagada, et turule sisenejad omaksid piisavaid teadmisi rahapesu tõkestamise meetmetest kutsealale vajalikul määral. Alternatiivina võib jääda ettepanekutesse ka loakohustus, mis tagaks küll ülevaate isikutest, kes vastavat teenust osutavad, kuid pädevuse osas lahendust ei anna. Siin on kindlasti võimalik riigi ja turuosaliste poolt välja töötada mõistlik kompromisslahendus, mis tagaks vajaliku valdkonna reguleeritusse ja samas ei piiraks oluliselt ettevõtlusvabadust.
2. Turuosaliste koolitamine erialaliidu tasandil rahapesu ja terrorismi rahastamise ohtude paremaks tundmiseks. Tõenäoliselt jääb lähiajal ressursi puuduse tõttu RAB ilma erialaliitude toeta turuosaliste koolitamisel hätta.

6.4.3. Terrorismi rahastamise tõkestamise haavatavused

Sektoris on terrorismi rahastamisega seotud ohud siiani hinnatud pea olematuna, kuna kinnisvara vahendajad viivad kokku ostja ja müüja, kuid tehingu enda sisule nad eriti ligi ei pääse. Eriti, kui klient soovib tehingu tegelikke eesmärgi varjata. Tehingud tehakse notari juures ja vahendaja näeb lepingut ainult tema ja kliendi vahelise kokkuleppe olemasolul. Ka FATF tüpoloogiad on sektorist terrorismi rahastamise teema osas mööda läinud.

Terrorismi rahastamise teemaga haakub rahvusvahelise sanktsiooni rakendamise teema. Sektoris kontrollivad kliente rahvusvahelise sanktsiooni nimekirjadest 14,8% küsimustikule vastanuist, kuigi nad RSanS järgi erikohustustega isikud ei ole. Küll aga on vastavad kohustused notaril ja kohtunikuabidel. Kui tehing toimub krediidi- või finantseerimisasutuse osavõtul, siis on ka neil vastavad hoolsuskohustused olemas.

Eelnevast järeldub, et terrorismi rahastamise tõkestamise teema ei ole kinnisvarasektoris eriti asjakohane. Kinnisvarasektori ohuna võiks olla riskiriigist pärit isikute poolt kinnisvara ostmise ja seejärel selle välja üürimine ning üürist saadava tulu suunamine välisriiki. Samuti võidakse kinnisvara üürida, selleks et seal oleks võimalik peatuda inimestel, kellel on terroristlikud kavatsused. Üürimise protseduurid ei pruugi tõenäoliselt üürile võtja ja seal peatuma asuvate inimeste tegelikke kavatsusi avada, mistõttu oht (toimiva osas) võib osutada reaalsuseks. Juhtumeid on küll väga vähe, kuid vajaksid ehk siiski teadvustamist, et trendi kasvades osataks sellele kohe alguses tähelepanu pöörata.

Varasemate hindamiste käigus ei ole kinnisvarasektorit terrorismi rahastamise tõkestamise aspektist käsitletud.

6.4.4. Järeldus

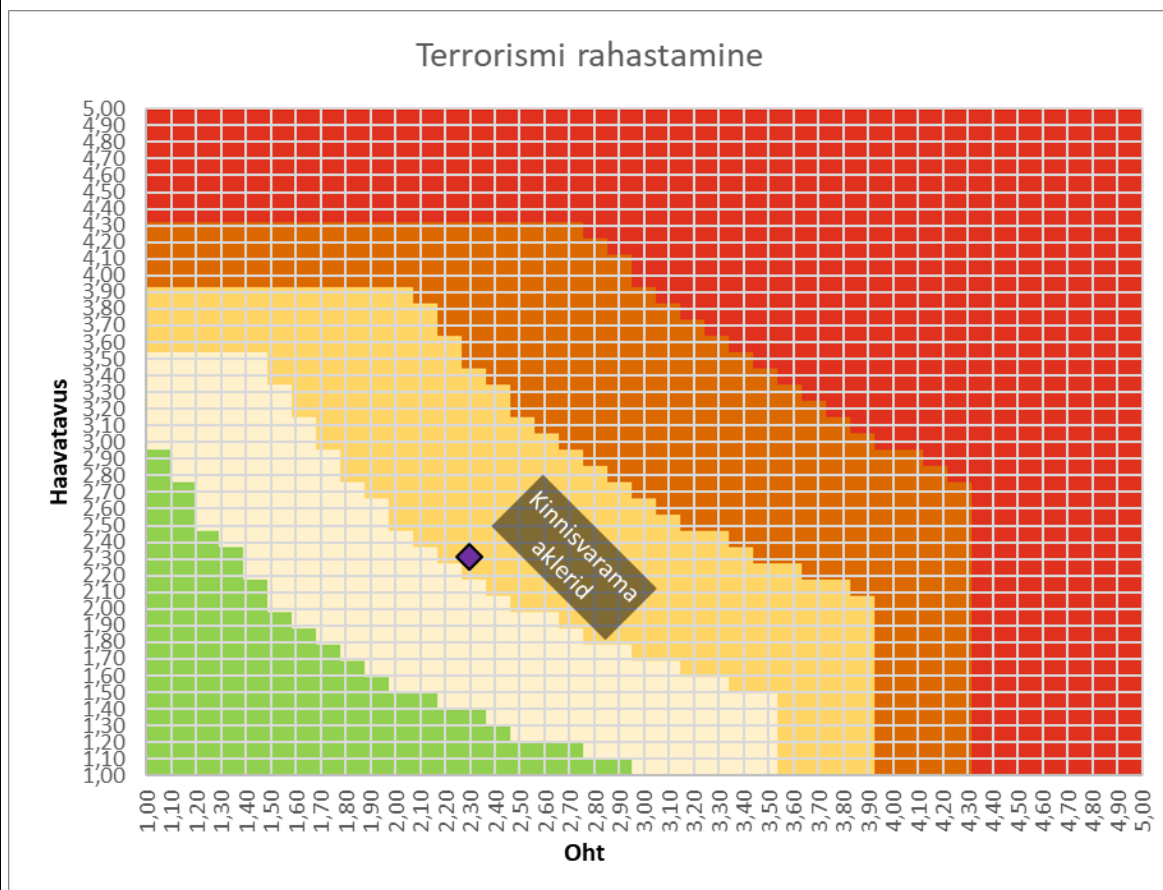
Tabel 33. Terrorismi rahastamise haavatavuse tase kinnisvaramaaklerite sektoris.

Sektor	Terrorismi rahastamise haavatavuse tase sektori tasandil	
Kinnisvaramaaklerid	2,31	madal

Skaalal 1-5 on kinnisvaramaaklerite sektori haavatavuse hinne terrorismi rahastamise aspektist 2,31 ehk **madal**.

Ainsaks märkimisväärseks kohaks on peetud juurdepääs nt tegelike kasusaajate ja PEPde teabele nii siseriiklikult kui ka rahvusvaheliselt, samuti seda, et sektor oma iseloomu tõttu ei saa kasutada tasulisi andmebaase isikusamasuse usaldusväärseks tuvastamiseks. Antud aspekt vajab lahendamist riiklikul tasandil. Kuna sektori terrorismi rahastamise haavatavuse tase on madal, pole eeltoodud põhjusel regulatsioonide või järelevalve tõhustamine antud sektori suhtes tõenäoliselt vajalik ning keskenduda tuleks rohkem rahapesu tõkestamisele.

Joonis 7. Kinnisvaramaaklerite sektori terrorismi rahastamise riskitaseme soojuskaart



Kokkuvõte

Sektori riskitase terrorismi rahastamise aspektist on **keskmine**, mis tähendab seda, et tuleb tegeleda esineva riski leevendamisega ning teha konkreetseid meetmeid. Sektoris tuleb rakendada hoolsusmeetmeid tavakorras.

6.4.5. Riskimaandamise strateegia

6.4.5.1. Leevendavad meetmed riiklikul tasandil

Võimalikud leevendavad meetmed riiklikul tasandil kattuvad rahapesu tõkestamise leevendavate meetmetega.

6.4.5.2. Leevendavad meetmed kohustatud isikute tasandil

Võimalikud leevendavad meetmed kohustatud isikute tasandil kattuvad rahapesu tõkestamise leevendavate meetmetega.