



# Rahapesu Andmebüroo tagasiside kauplejatele, kinnisvaravahendajatele ning väärismetallide ja vääriskividega kauplejatele 2021. aasta kohta

Tagasisidearuandes antakse ülevaade **väärismetalli ja -kividega kokkuostu ja hulgimüügi tegevusloaga kohustatud isikute, kinnisvaravahendajate** kui kohustatud isikute ning summapõhise teatamiskohustustega **kauplejate** (määratud RahaPTS<sup>1</sup> § 2 lg 1 p 5 alusel<sup>2</sup>) teatamiskohustuse täitmisest.

## Riskikeskkond

Eesti õiguskaitsesutuste hinnangul on Eestis rahapesu osas peamine **oht piiriülene rahapesu**. 2021. aastal valmis Finantsinspektsiooni (FI) riskihinnang, milles tehtud prognoos näitab, et Eestis tekib aastas riigisisest kuritegevusest 81–118 mln eurot kriminaaltulu, mida oleks võimalik pesta. See jaotub peamiselt järgmiste eelkuritegude vahel: narkokuritegevus (30–50 mln eurot), kelmused (37–40 mln eurot), omastamised (10–20 mln eurot) ning maksukuriteod (4–8 mln eurot).<sup>3</sup> Rahapesu Andmebüroole (RAB) 2021. aastal laekunud välispäringutes kajastunud kuritegude rahaline maht oli 1,33 miljardit eurot, millest Eesti finantssüsteemi läbis ca pool, kokku hinnanguliselt 642 miljonit eurot. RABile 2021. aastal saadetud välispäringutes ja spontaansetes infoedastustes domineerisid oletatavate eelkuritegudena kelmused (65%) ja maksupettused (10%)<sup>4</sup>.

Eesti rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise siseriikliku riskihinnangu<sup>5</sup> (NRA 2020) hinnangul on **kauplejate puhul nii rahapesu kui ka terrorismi rahastamise oht alla keskmise. Peamiseks probleemkohaks on vähene riskiteadlikkus**. NRA tõi välja, et kauplejatel puuduvad vajalikud teadmised nii rahapesu kui terrorismiga seotud nõuetest, sh teavitamiskohustusest, kohustusest teha nii kliendile kui tehingutes osalevate kolmandatele osapooltele sisulisem taustakontroll ja tuvastada riikliku taustaga isikud. **Kauplejad ei rakenda piisavalt hoolsusmeetmeid**, mis tekitab ohu, et neid võidakse kasutada rahapesuskeemides. Samas NRA hinnangul ei ole enamike kauplejate puhul oht kõrge, kuna nende tegevusvaldkond ei ole kõrge rahapesu riskiga ning tegevusmahud ei ole suured.

<sup>1</sup> Rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seadus (RahaPTS). – RT I, 17.11.2017, 2.

<sup>2</sup> Kauplejad, kui neile tasutakse või nad tasuvad sularahas vähemalt 10 000 eurot või sellega võrdväärse summa muus vääringus, sõltumata sellest, kas rahaline kohustus täidetakse tehingus ühe maksena või mitme omavahel seotud maksena kuni üheaastase perioodi jooksul, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti

<sup>3</sup> Allikas: FI sektoraalne riskihinnang 2021 (pole avalikult kättesaadav).

<sup>4</sup> 2021 väliskoostöö ülevaade. Rahapesu Andmebüroo, 2022, <https://fiu.ee/media/246/download>.

<sup>5</sup> Kauplejate sektori haavatavus. Siseriiklik riskihinnang. Rahandusministeerium, 2021, <https://www.fin.ee/media/1779/download>.

Üksikutes valdkondades on oht suurem nagu näiteks hulgimüügiga tegelejad ning autode müüjad. Riskiteadlikkust iseloomustab ka esindusorganisatsioonide tegevus. Kauplejate sektor on mitmekesine ja puudub üks enamikke kauplejaid hõlmav esindusorganisatsioon. Esindusorganisatsioonid on palju ning nende kutse- ja eetikastandardite tase, aktiivsus ja alamsektori hõlmavus varieeruvad.

**Kinnisvarasektor on rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise osas üks nõrgemalt reguleeritud sektoreid.** Kinnisvarafirmadel ja -vahendajatel puudub turule sisenemise kontrollmehhanism ja normid tehingute vahendamise osas. Mõningal määral kompenseerib seda kinnisvaratehingute regulatsioon, kus ostu-müügi tehingud vormistatakse notariaalselt ja fikseeritakse kinnistusraamatus. NRA<sup>6</sup> kohaselt on **kinnisvaramaaklerite puhul nii rahapesu kui terrorismi rahastamise oht keskmine.** Peamiseks ohuks on nii rahapesu kui terrorismi rahastamise osas turuosaliste madal teadlikkus ning korrastamata turg, mis raskendab järelevalve tegemist ja turuosaliste koolitamist. Kuigi kinnisvaravahendajate hinnangul ollakse hästi kursis neile seadusega pandud kohustusega, on tegelikkuses hoolsuskohustuse täitmine juhuslik, suhtumine seaduses ettenähtud kohustuste täitmisse pigem tõrges ning parandamist vajab oskus ära tunda ohumärke.

## Ülevaade 2021. aastal saadetud teadetest

RAB sai 2021. aastal kauplejatelt, kinnisvara vahendajatelt, väärismetallide ja -kividega kauplejatelt ning teistelt eraõiguslikelt ettevõtelt ja isikutelt kokku **110** teadet, mis on 23 võrra rohkem, kui 2020. aastal. 4 teadet saadeti märkega „kiire“, neist **3** olid sanktsioonikahtluste teated (**ISR**). Sarnaselt esitatud teadete koguarvule suurenes veidi ka teatajate arv – teateid saatsid 35 ettevõtjat, nendest 15 sõidukitega kauplejat, viis kinnisvara vahendajat ning kaks väärismetallide ja -kividega kauplejat.

**Tabel 1. 2021. a RABile saadetud teadete jagunemine teataja gruppide kaupa**

Teatajagrupp	Kokku	Kokku (%)	RP	RP (%)	TR	TR (%)	ISR	ISR (%)
Krediitiasutused	11 074	66,5%	10 988	78,1%	2	0,7%	81	81,8%
Finantseerimisasutused	2088	12,5%	813	5,8%	223	73,6%	3	3,0%
Virtuaalvääringu teenuse pakkujad	1865	11,2%	1781	12,7%	67	22,1%	4	4,0%
Teise riigi asutused ja isikud	709	4,3%	32	0,2%	0	0,0%	2	2,0%
Professionaalid	282	1,7%	151	1,1%	8	2,6%	1	1,0%
Riigiasutused	199	1,2%	32	0,2%	1	0,3%	3	3,0%
Ei ole kohustatud subjekt	185	1,1%	180	1,3%	0	0,0%	0	0,0%
Hasartmängukorraldajad	143	0,9%	57	0,4%	0	0,0%	0	0,0%
Muud eraõiguslikud ettevõtjad	110	0,7%	29	0,2%	2	0,7%	5	5,1%
<b>KOKKU</b>	<b>16 655</b>	<b>100%</b>	<b>14 063</b>	<b>100%</b>	<b>303</b>	<b>100%</b>	<b>99</b>	<b>100%</b>

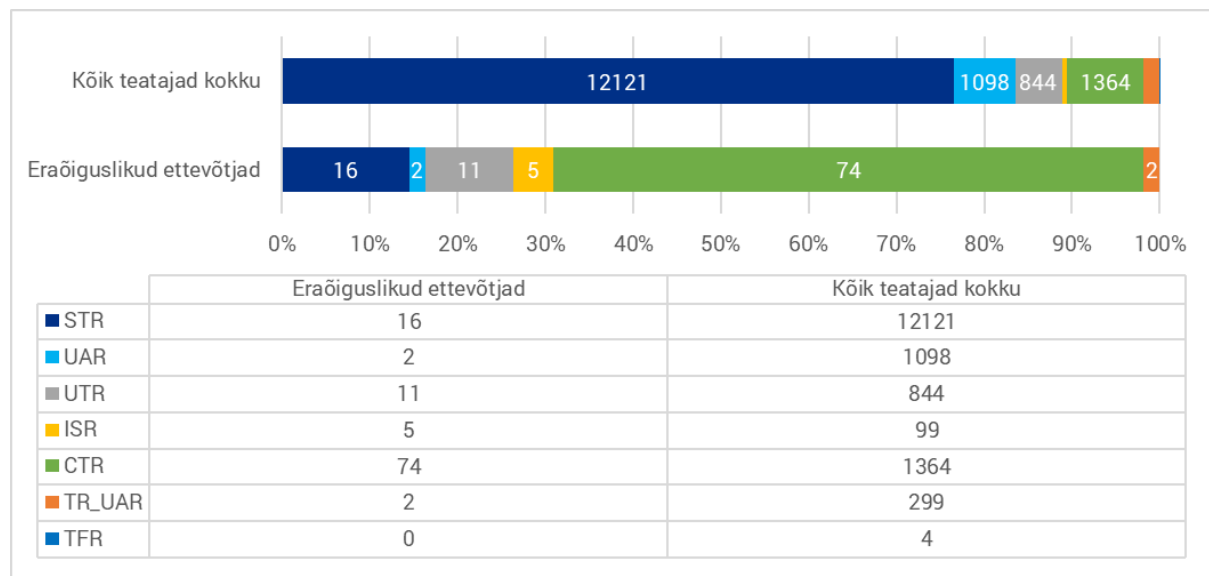
Selgitus: RP – rahapesuteade (STRid, UTRid ja UARid), TR – terrorismi rahastamise teade (TFRid ja TR\_UARid); ISR – rahvusvahelise sanktsiooni kahtluse teade.

<sup>6</sup> Kinnisvaramaaklerite sektori haatavavus. Siseriiklik riskihinnang. Rahandusministeerium, 2021, <https://www.fin.ee/media/1776/download>.

Suur osa 2021. aastal esitatud teadetest olid seotud **sularahaga**. 2/3 teadetest olid nõ summapõhised teated (**CTR**) ehk siis teavitati üle piirsumma sularahatehingutest. Esitati ka 29 rahapesu teadet: kahtlase tehingu teateid (**STR**) laekus 16, ebahariliku tehingu teateid (**UTR**) 11 ja kaks ebatavalise tegevuse teadet (**UAR**). Laekunud 16 kahtlase tehingu teadest (**STR**) oli 5 sellist, kus kauplejal tekkis sularahatehingu korral rahapesukahtlus. Lisaks, 11 ebahariliku tehingu teadest (**UTR**) 8 puhul teavitati ebaharilikust tehingust sularahaga. 2021. aastal esitas sektor vaid kaks terrorismi rahastamise teadet, mõlemad olid riskiriigi seostega ebahariliku tegevuse teated (**TR\_UAR**).

**Tabel 2. 2021. aastal RABile saadetud teated esitajate ja liikide kaupa.**

	UTR	UAR	STR	ISR	CTR	TFR	TR_UAR	Kokku
Kauplejad	4		5	2	49			60
Kinnisvara arendajad ja vahendajad	1		1	2	1		1	6
Väärismetallide ja vääriskividega tegelevad isikud	4		9		21			34
Muud eraõiguslikud ettevõtjad ja isikud	2	2	1	1	3		1	10
<b>Kokku</b>	<b>11</b>	<b>2</b>	<b>16</b>	<b>5</b>	<b>74</b>		<b>2</b>	<b>110</b>



**Joonis 1. Kauplejate (sh väärismetallide ja –kividega kauplejate), kinnisvara vahendajate ning kõikidelt teatajalt RABile 2020. a saadetud teadete jagunemine teate liigi kaupa.**

Esitatud teadetest suunati põhjalikumasse analüüsi **21** ehk **19%** teadetest ning 2021. aastal RABi alustatud toimetuses kasutati **3,1%** nende teadete infot. Eesti uurimisametustele edastatud materjalides kasutati 2021. aastal **3** teate infot.

## Teadete kvaliteet ja soovitused tulevikuks

Teadete esitajate arv kasvas võrreldes 2020. aastaga veidi. RABi ootused teatamiskohustuse täitmisele on endiselt oluliselt suuremad **kahtlusepõhiste teadete osas**. Eelkõige puudutab ootus kallimate hüvistega kauplejaid ning kinnisvaravahendajaid, viimaste puhul arvestades viimasel ajal veelgi kasvanud kinnisvaraturu mahtusid. Kinnisvaravahendajate **teatamisaktiivsus** on **endiselt väga madal, 2021. aastal esitasid kinnisvaravahendajad ainult kuus teadet**. Osaliselt laekub teavet kahtlaste kinnisvaratehingute kohta notaritelt, kuid kinnisvaramaakleritel on parem positsioon klienti tunda, mistõttu oleks nende panus rahapesu tõkestamisel väga väärtuslik. Positiivses võtmes saab esile tõsta **sõidukitega kauplejaid, nende teatamisaktiivsus on hea ning teadete vormiline pool on korrektne**.

Sarnaselt 2020. aastaga oli ka 2021. aastal sektori puhul läbivaks probleemiks asjaolu, et kauplejad ei küsi tihti sularahas arveldamisel vara päritolu tõendeid ega lase isikutel täita selle kohta ankeete, olgugi, et see on kohustuslik. Lisaks on teated ja tehingute kirjeldused valdavalt napisõnalised. Enamus oli jätnud teatesse märkimata tehingu osapoole.

RAB pöörab tähelepanu, et lähtuvalt RahaPTS § 19 lg 2 on **kaupleja kohustatud kohaldama hoolsusmeetmeid** vähemalt iga kord, kui talle tasutakse või ta tasub sularahas **vähemalt 10 000 eurot või sellega võrdväärse summa muus vääringus**, sõltumata sellest, kas rahaline kohustus täidetakse ühe maksena või mitme seotud maksena kuni üheaastase perioodi jooksul. Üldreeglina nõuab seadus, et kohustatud isikud (v.a krediidasutused) teataksid RABile kõigist neile teatavaks saanud **sularahatehingutest (nn CTR), mille summa ületab 32 000 eurot** hiljemalt kaks päeva pärast tehingu teostamist (RahaPTS § 49). 2021. aastal sagenesid juhtumid, kui RAB sai teateid kauplejatelt, mille sisust oli näha, et teavitatakse alla 32 000 euro suurusest tehingust, kuid teate liigiks on märgitud CTR ning indikaatoriteks „Sularaha piiril – deklareerimata üle 10 000 euro“ või „Sularaha piiril – deklaratsioon üle 10 000 euro“.

RAB uuendas 25.04.2022 **kahtlaste tehingute tunnuste juhendit**<sup>7</sup>, sh terrorismi rahastamisele viitavate teadete esitamise süsteemi. TFRidega seonduvalt kehtib kohustatud isikutele kolmekuuline üleminekuaeg, mil turuosalistel tuleb viia teadete monitooringu- ja esitamissüsteemid juhendiga vastavusse. Seega peab tehniline valmisolek olema olemas hiljemalt 25.07.2022, kuid uue juhendi järgi saab teateid esitada juba varem. Eristatakse kahte tüüpi terrorismi rahastamisele viitavaid teateid: TFR-1 ja TFR-2. **TFR-1 eeldab lisaks tehingu osapoole seotusele riskiriigiga ka riskiindikaatorit, TFR-2 aga konkreetsele terrorismi rahastamise kahtlusele viitavat asjaolu ehk kahtlusindikaatorit**. Riski- ja kahtlusindikaatorid, mis tuleb lisada teatesse, on leitavad juhendist. **RAB avalikustas** kodulehel ka juhendi lisana kõrgema terrorismi rahastamise riskiga riikide ehk **riskiriikide nimekirja**.

<sup>7</sup> Juhend kahtlaste tehingute tunnuste kohta. Rahapesu Andmebüroo, 25.04.2022, <https://fiu.ee/media/264/download>.

## Rahapesu andmebüroo järelevalve tähelepanekud

Rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seaduse kohaselt ei ole kauplejaltegevusloa kohustust, kuid seda võib nõuda eriseadus. Tegevusluba tuleb taotleda väärismetalli, vääriskivide kokkuostu ning hulgimüügi pakkujatel. 2021. aastal esitati kokku 8 tegevusloa taotlust, millest 3 olid uue tegevusloa ja 5 muutmise taotlused. Väljastati üks tegevusluba, ühe ettevõtte puhul keeldus RAB tegevusloa väljastamisest ning RAB tunnistas kehtetuks 7 tegevusluba. 2021. aasta lõpus oli 102 kehtivat tegevusluba väärismetalli, vääriskivide kokkuostu ning hulgimüügi pakkumiseks.

RAB alustas 2021. aastal 2 järelevalvemenetlust ettevõtete osas, kelle põhitegevusalaks oli kinnisvara vahendamine. Kaugkontrollide käigus kontrolliti hoolsusmeetmete rakendamist. Peamisteks tuvastatud probleemideks olid puudused riskihinnangutes, protseduurireeglites ning hoolsusmeetmete kohaldamisel: vead isikusamasuse tuvastamisel, tegeliku kasusaaja tuvastamata jätmise, puudujäägid riikliku taustaga isiku tuvastamisel; andmete registreerimata jätmise ning puudujäägid andmete säilitamisel.