



Rahapesu Andmebüroo tagasiside kauplejatele, kinnisvaravahendajatele ning väärismetallide ja vääriskividega kauplejatele

Tagasisidearuandes antakse ülevaade **väärismetalli ja -kivide kokkuostu ja hulgimüügi tegevusloaga kohustatud isikute, kinnisvaravahendajate** kui kohustatud isikute ning ka lävendipõhise teatamiskohustustega **kauplejate** (määratud RahaPTS §2 lg 1 p 5 alusel¹) teatamiskohustuse täitmise kohta.

Rahapesu ja terrorismi rahastamise riskipilt ning finantssanktsiooni kohaldamine aastal 2023

Piiriülese rahapesu oht on Eestis riigisiseselega võrreldes jätkuvalt märksa kõrgem. Kõrgema rahapesu riskiga olid Eestis **virtuaalvääringu teenuse pakkujad** (VASPid) ja **äriühingute teenuse pakkujad** (CSPd), pangandussektori riskitase oli keskmine. Eestis toimub välisriikides saadud **kriminaaltulu kihistamine** (*layering*), kuid digitaliseerumise tulemusena on rahapesuetappe (eriti paigutamist ja kihistamist) praktikas üha keerulisem eristada. Seda ka kelmuste puhul, mis olid 2023. aastal Eestis levinuimad eelkuriteod. 2023. aastal RABi avatud toimikutes olid jätkuvalt enamlevinud seoseks Eestiga siin avatud **kontod** või Eestis asutatud **juriidiline isik**, mida kasutati eelkõige kihistamisfaasis vara liigutamiseks. Kurjategijad eelistavad endiselt **sularaha** anonüümsuse tõttu, mida see pakub. 2023. aastal olid võrreldes eelnevate aastatega selgelt rohkem RABil pildis **sanktsioonidest kõrvalehoidumisega seotud juhtumid**.

Kuigi Eesti pangandussektori riskitase on pärast suuri rahapesuskandaale astunud maandamismeetmete tõttu oluliselt vähenenud, on riskitase endiselt keskmine, sest pankade välismaksete käive on suur ning pangakontosid kasutatakse palju kelmuse skeemides (põhjalikumalt allpool). 2023. aastal oli Eesti krediitiasutustes äriühingute, kodumajapidamiste ja finantseerimisasutuste laekuvate piiriüleste maksete maht 100,4 miljardit eurot (kasv võrreldes 2022. aastaga 1,02%) ja makstavate piiriüleste maksete maht 101,2 miljardit eurot (kasv 0,14%). Kuna enamik Eesti krediitiasutustest on oma kliendibaasi pärast rahapesuskandaale põhjalikult puhastanud, kasutavad kurjategijad välisriikide teenusepakkujaid. RABi analüüsitud juhtumites kasutatakse palju Leedu maksekontosid, mis viitab, et rahapesu kahtlusega raha on liikunud Leedus avatud kontodele.

Riigi võetud meetmete tõttu on VASPide turg suuresti korrastunud. Kui 2019. aasta lõpu seisuga kehtis Eestis enam kui 1200 ja 2022. aasta alguses 148 virtuaalvääringu teenuse tegevusluba, siis 2023. aasta lõpus 53. Ka VASPide hoolsusmeetmete kohaldamise kvaliteet on tõusnud. Siiski on sektoris rahapesu risk jätkuvalt kõrge, sest teateid saatis 2023. aastal vähem kui pool turuosalistest, järelevalvetegevus on näidanud, et VASPidel on puudujääke oma riskide hindamisel (riskihinnang ja riskiisu dokumendid ei ole kooskõlas tegelikkusega, probleeme on klientide isikusamasuse tuvastamisega) ning plokiahela analüüsifirmade

¹ 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.

andmed näitavad, et osa Eesti tegevusloaga VASPide tehingutest on jätkuvalt seotud kõrge riskiga platvormidega (*high risk exchange*). Samuti seostatakse virtuaalväringu voogusid jätkuvalt kuritegeliku tegevusega, Eestis peamiselt pettustega. 2023. aasta lõpus Eesti tegevusluba omavate VASPide vahendatud teenuste käive oli 2023. aastal 20 miljardit eurot. 2024. aastal rakenduv regulaarne VASPide aruandlus võimaldab tulevikus sektori riskipilti veelgi paremini mõista.

CSPde risk on jätkuvalt kõrge. RAB on tuvastanud juhtumeid, kus CSPd ei rakenda kõrge riskiga, rahapesukahtlusega või sanktsiooni subjektideks olevaid kliente teenindades hoolsusmeetmeid ning on jätnud teavitamiskohustuse täitmata. Suur osa (ligi 2/3) neist pakub mitteresidentidele äriühingute teenuseid. Paljud CSPdest on „multiteenusepakkujad“ ja pakuvad oma klientidele lisaks äriühingute teenustele ka raamatupidamis- ja nõustamisteenuseid. CSPde kogukäive on suurusjärgus 80 miljonit eurot, äriühinguteenustega seotud käive 25 miljonit eurot. Paljude CSP-de töötajate arv on väike, seda ka suure käibega teenusepakkujate puhul, mistõttu esineb risk, et nad ei suuda vajalikul määral rakendada rahapesu tõkestamise hoolsusmeetmeid.

RABile saadetud välispäringute, teadete, analüüsitud juhtumite ning teiste õiguskaitseasutuste info alusel on jätkuvalt **levinuimad rahapesu eelkuriteod erinevad kelmused** ning seoseks Eestiga on kelmusest saadud vara kandmine Eesti krediidasutuses avatud kontole. Kelmused on levinud kogu maailmas ning tegu ei ole Eesti eripäraga. 2023 EFECTA-s² nenditakse, et selgelt on täheldatav *online* kelmuste osakaalu tõus ning pettuse liikide mitmekesisustumine.

Kelmuse juhtumites oli 2023. aastal selgelt näha VASPide turu korrastumise tulemust ja riskide vähenemist. Suur osa VASP-idega seotud välispäringutest, mille õiguskaitseasutused said, puudutasid VASPe, millel pole enam Eesti tegevusluba.

Lisaks kelmustele, kuid märksa vähem, tulid 2023. aastal RABi analüüsitud juhtumites rahapesu eelkuritegudena esile maksu- ja narkokuriteod, vähem nägi RAB ebaseaduslikule majandustegevusele, omastamisele ja korruptsioonile viitavat kahtlust. Neid kuritegusid menetlevad teised õiguskaitseasutused (MTA, PPA), kuid enamasti ilma rahapesu kvalifikatsioonita.

Hoolimata elektrooniliste maksevõimaluste võidukäigust ja uutest tehnoloogiatest on **sularaha** jätkuvalt kurjategijate seas eelistatud³. 2023. aastal valmis RABis analüüs „Sularahaga seotud rahapesu ja terrorismi rahastamise riskid Eestis“⁴, mis näitas, et võrreldes pandeemia-aastatega, on Eestis tõusnud suurte mitmete sularahaintensiivsete teenuste (valuutavahetus, investeerimiskulla müük ja hasartmänguteenused) sularahatehingute maht ja koos sellega rahapesuohu tase. Piiriüleste e-raha ja makseasutuste Eesti makseagentide sularahaga seotud maksetehingud on jätkuvalt kõrge rahapesuohuga. Osalt on riskid kandunud teistesse jurisdiktsioonidesse, eelkõige Leetu. RABile saadetud sularahateadetest on näha „sula(rahastamise)“ tüpoloogiat, kus välisriigi e-raha või makseteenuse osutaja makseagenti kasutatakse vahendite sularahas väljavõtmiseks või sissepanemiseks, „sulatamine“ toimub eeskätt suunaga välisriikidest Eestisse. Sularahaintensiivsed teenusepakkujad saavad RABile väga vähe kahtluspõhiseid sularahateateid ning viitab nende teenusepakkujate haavatavusele rahapesu (ja ka terrorismi rahastamise) vaatest.

² The Other Side of the Coin. European Union Financial and Economic Crime Threat Assessment (EFECTA). Europol, 2023,

<https://www.europol.europa.eu/cms/sites/default/files/documents/The%20Other%20Side%20of%20the%20Coin%20-%20Analysis%20of%20Financial%20and%20Economic%20Crime%20%28EN%29.pdf>

³ [Why cash is still king. A strategic report on the use of cash by criminal groups](#). Europol, 2015.

⁴ Sularahaga seotud rahapesu ja terrorismi rahastamise riskid Eestis. Rahapesu Andmehüüroo, 2023, <https://fiu.ee/media/955/download>.

Terrorismi rahastamise vaatepunktist on Eestis endiselt kõrgeim risk **edastamise** faasis, terroristlikul eesmärgil vahendite kogumise ja kasutamise risk on madal. 2023. aastal esitati RABile märkimisväärne hulk teateid, mis puudutasid terrorismi rahastamise riski või kahtlust isiku puhul, kes ei resideeru Eestis, kuid kasutab tehingus Eesti turuosalisi. See ilmestab, et terrorismi rahastamise vastane võitlus on olemuselt rahvusvaheline ning mõnes teises riigis tegutseva isiku kohta võib vajalikku infot koguda just Eesti turuosaline.

Konkreetsetest sündmustest mõjutas terrorismi rahastamise riskipilti kõige enam **Hamasi-lisraeli konflikt**. See väljendus hoogsamas annetuste ja toetuste kogumises tsiviilisikute kaitseks konfliktipiirkonnas (mis ei ole terrorismi rahastamine), aga ka katsetes edastada vahendeid Hamasiga seotud osapooltele. Näiteks proovisid teiste riikide kodanikud ja residendid Eesti krediitiasutustes avatud kontode kaudu teha (annetus)makseid Palestiina heategevusorganisatsioonidele, meediaväljaannetele või otse Gaza sektoris asuvate isikute pangakontodele. 2023. aastal avaldas RAB lühiuuringu terroriorganisatsiooni Hamas rahastamismudelitest⁵. Hamasi-lisraeli konflikti mõju terrorismi rahastamise riskikeskkonnale on suure tõenäosusega märkimisväärne ka 2024. aastal.

Eesti terrorismi rahastamise alane haavatavus tuleneb ka avatud majanduskeskkonnast, mis võimaldab lihtsalt ettevõtteid luua. Siinkohal on oluline CSPde keskne roll terrorismi rahastamise riski indikaatorite tundmisel. Lisaks on haavatavuse tegureid asjaolu, et kuigi islamiäärmusluse rahastamist osatakse ära tunda, on üldine teadlikkus muudest rahvusvahelistest äärmuslusideoloogiatest, sealhulgas vägivaldse paremäärmusluse eri vormidest, veel Eesti ühiskonnas üldiselt, aga ka turuosaliste seas madal.

Eestit, kui EL-i piiriiki ja Venemaa naabrit, mõjutab tugevalt **Venemaa sõjaline agressioon Ukrainas**. Alates Vene-Ukraina täiemahulise sõja algusest 24.02.2022 oli EL seisuga 31.12.2023 vastu võtnud 12 sanktsioonipaketti, mis sisaldavad ulatuslikke finants-, majandus- ja kaubandussanktsioone, et nõrgestada Venemaa majandust ning kärpida riigi sõjapidamise võimekust. Finantssanktsiooni vaatest laienes 2023. aastal vastu võetud sanktsioonipakettidega eelkõige nende isikute ring, kelle suhtes kehtib vahendite ja majandusressursside kättesaadavaks tegemise keeld. Märkimisväärne oli ka mitme Venemaa suurema panga ja Venemaa Rahapesu Andmebüroo (*Rosfinmonitoring*) juhi sanktsiooninimekirja lisamine. Külmutatud vahendite hulk Eesti krediitiasutustes ning Maksu- ja Tolliametis kasvas 2023. aastal. Kui 2023. aasta esimeses kvartalis oli külmutatud vahendeid veidi enam kui 18 miljonit eurot, siis 2023. aasta lõpuks rohkem kui 33 miljonit eurot.

2023. aasta märksõnadeks oli **sanktsioonist kõrvalehoidmine** ning **mitme sanktsiooni liigiga põimitud olukorrad**. RABile esitatud sanktsiooni teadetest (ISR) oli näha, et kohustatud isikud, aga ka riigiasutused on hakanud rohkem tähelepanu pöörama sanktsioonist kõrvalehoidumise analüüsile. Sanktsioonist kõrvalehoidumise juhtumites püütakse kasutada Eesti finantssüsteemi ja juriidilisi isikuid. RABi analüüs näitab, et maksed Venemaa ja Eesti vahel on oluliselt vähenenud ning peamised finantssanktsiooni rikkumise riskid seostuvad olukordadega, kus finantssanktsiooni subjektile tehakse kättesaadavaks mitte vahendeid (nt raha), vaid majandusressursse (nt kaupu).

Peasjalikult on tegu juhtumitega, kus Eesti ettevõtted jätkavad vahekehade kaudu koostööd Venemaa äripartneritega, kellega enne Ukraina sõja algust tehinguid tehti, kasutades selleks kolmandates riikides registreeritud läbipaistmatu taustaga ettevõtteid. Nimelt näidatakse kolmandates riikides registreeritud ettevõtteid selliste kaupade saajatena, mida on keelatud Venemaale viia. Tegelikuses võidakse kaup aga kolmandast riigist re-eksportida Venemaale. Kauba Venemaale viimisel, varjates seejuures kauba lõppkasutajat, võidakse rikkuda mitte ainult kauba piirangut, vaid teha majandusressursse kättesaadavaks finantssanktsiooni

⁵ Terroriorganisatsiooni Hamas rahastamismudelid. Rahapesu Andmebüroo, 2023, <https://fiu.ee/media/1032/download>.

subjektile, rikkudes sellega finantssanktsiooni. Erinevad sanktsiooni liigid (kauba keeld, teenuse keeld ja finantssanktsioon) on omavahel tugevalt põimunud.

Kauplejate ja kinnisvaravahendajate sektori turuosalised ja teatamisaktiivsus

Eesti Kinnisvaramaaklerite Koja maaklerite registri andmetel on Eestis ligikaudu 1000 kinnisvaramaaklerit, keda hinnangul jääb tegelik maaklerite arv vahemikku 1600–1800. Eesti Kinnisvarafirmade Liidu liikmeks on 74 kinnisvara vahenduse, arenduse ja haldusega tegelevat äriühingut. **Aastal 2023** laekus RABile üks teade kinnisvaraarendajalt/-vahendajalt. Seega **kinnisvaravahendajad peaaegu üldse ei esita teateid.**

Kauplejaid on Eestis 2021. aasta riikliku rahapesu riskihinnangu andmetel suurusjärgus 40 000. Kauplejad on ka esitanud käesolevas aruandes käsitletavas sektoris enim teateid (99), kuid **teadete arv on arvestades kauplejate rohkust siiski väga madal.** 2023. aastal saatis RABile teateid 31 kauplejat, mis on vaid 0,08% nende koguarvust.

Väärismetalli, vääris kivide kokkuostu ning hulgimüügi tegevuslubasid kehtis 2023. aastal 100, mis on püsinud samas suurusjärgus viimased neli aastat. 2023. aastal laekus kokku 61 teadet kahelt ettevõttelt, kes moodustavad 2% tegevusluba omavatest äriühingutest. Alates 2020. aastast on esitanud teateid stabiilselt kaks ettevõtet aastas (v.a 2022 kolm ettevõtet). Seejuures on valdava osa teadetest esitanud üks ja sama turuosaline. Muidu on aga **väärismetalli, vääris kivide kokkuostu ning hulgimüügi tegevusloaga isikute seas teatajate osakaal äärmiselt madal.**

Vaatamata kauplejate, kinnisvaravahendajate ning vääris metallide ja -kividega tegelevate arvukusele on sektor teatamisaktiivsuse poolest kohustatud isikute seas viimasel kohal. **Muude eraõiguslike ettevõtjate sektori** (koondnimetus sektorile) esitatud teated moodustasid 2023. aastal kaks protsenti kõigist teadetest (vt tabel 1 allpool).

Ülevaade 2023. aasta sektori teadetest

Teatajaid oli 2023. aastal võrreldes aastaga varem vähem – kokku saatis teateid **49 ettevõtjat** (2022. aastal 69): 32 kauplejat (2022. aastal 45), 14 muud eraõiguslikku ettevõtjat ja isikut (2022. aastal 18), 1 kinnisvara arendaja/vahendaja (2022. aastal 3) ning 2 vääris metallide ja -kividega kauplejat (2022. aastal 3).

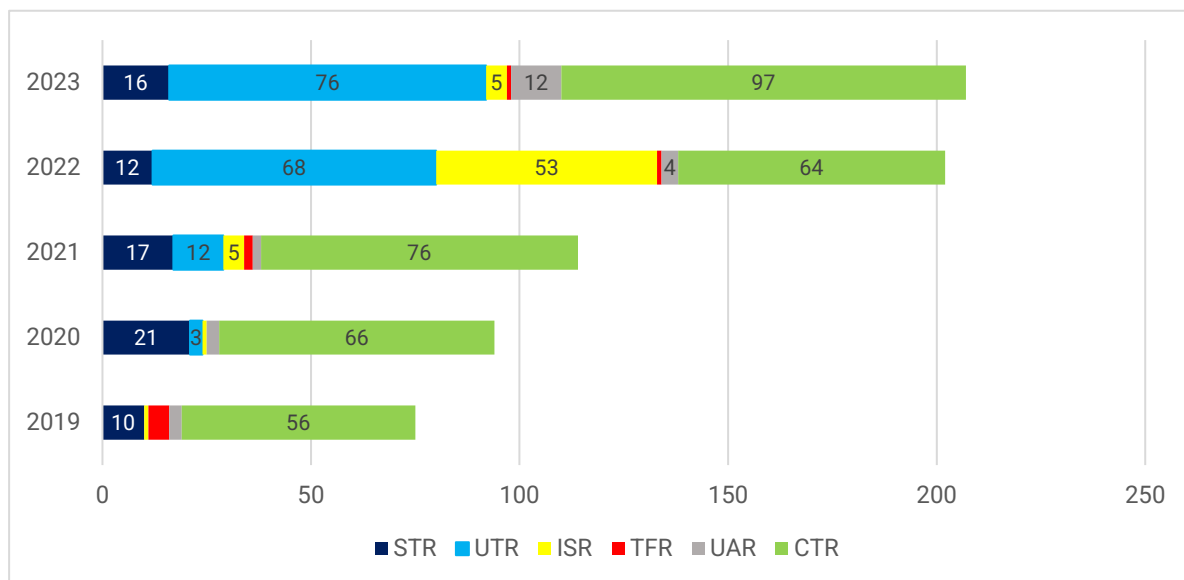
207 teadet, mis on viis teadet rohkem kui 2022. aastal, laekus 2023. aastal kauplejatelt, kinnisvaravahendajatelt, vääris metallide ja -kividega kauplejatelt ning teistelt eraõiguslikelt ettevõtetelt ja isikutelt RABile. **Kauplejatelt** saadi **99** (2022. aastal 96), **kinnisvara arendajatelt ja vahendajatelt 1** (2022. aastal 3), **muudelt eraõiguslikelt ettevõtjalt ja isikutelt 45** (2022. aastal 30), **väärismetallidega ja vääris kividega tegelevatelt isikutelt 61** (2022. aastal 73) ja **pandimajapidajalt 1** teade. Seega ei toimunud märkimisväärset kasvu ja kinnisvarasektoris ning vääris kividega tegelevate kauplejate puhul teadete arv vähenes.

Piirsummat ületavate sularahatehingute teateid ehk **CTR** teateid laekus 2023. aastal **97**, võrdluseks 2022. aastal 64 teadet (vt joonis 1). Perioodil 2019–2021 domineerisid kõnealuses sektoris CTR teated, mis jäid aga 2022. aastal napilt teisele kohale kahtluspõhiste ehk **UTR** (ebahariliku tehingu) teadete järel. Sellest alates on selgelt rohkem saadetud kahtluspõhiseid teateid, mida peab RAB positiivseks arenguks. Kui 2022 edastati 68 UTR teadet, siis 2023 teateid laekus **76**.

Kahtlase tehingu ehk **STR** teateid esitati enim 2020. aastal, seejärel on hakanud nende osakaal vähenema. Siiski toimus 2023. aastal väike kasv, kui laekus **16 STR** teadet vs 12 teadet aasta varem. Ebatavalise tegevuse teateid (**UAR**) sai RAB 2023. aastal **12** (2022. aastal 4).

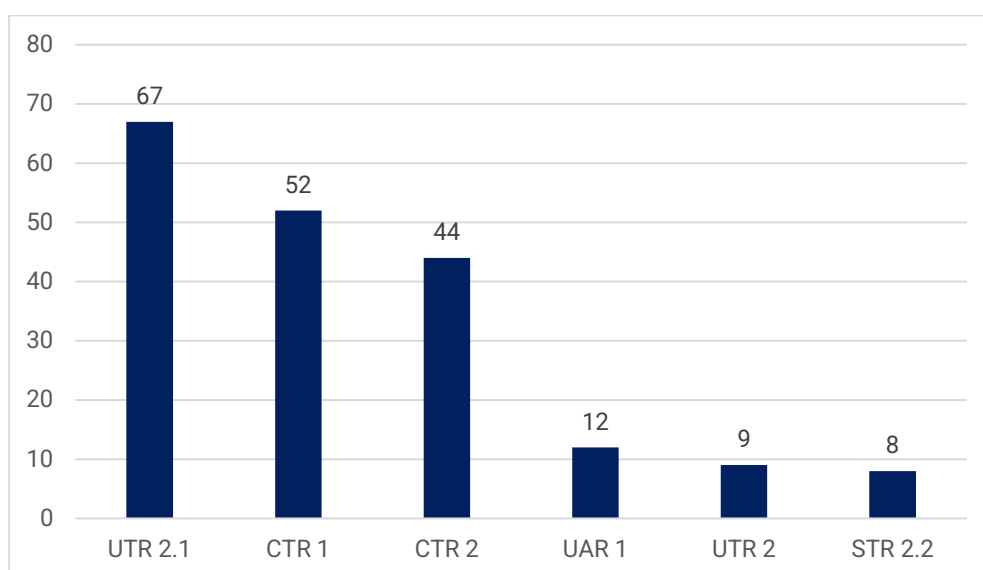
Terrorismi rahastamise kahtlusega teateid (TRF) laekus 2023 nagu aastal 2022 üks. Vaid 2019. aastal laekus sektorilt TRF teateid mingil määral rohkem (5).

Silmatorkav muutus leidis aset, kui 2022 suurenes märgatavalt sanktsioonikahtlusega (ISR) teadete arv. 2021 saadeti vaid viis ISR teadet, kuid aasta hiljem, kui algas Venemaa täiemahuline sõda Ukraina vastu, laekus 53 teadet. 2023. aasta tõi kaasa languse – ISR teateid saabus viis.



Joonis 1. Muude eraõiguslike ettevõtjate poolt saadetud teated liikide lõikes aastatel 2019–2023.

Saadetud teadete puhul märgiti kõige sagedamini (67 korral), indikaatoriks „Ebaharilik tehing sularahaga“ (UTR 2.1). Sellele järgnes 52 korral indikaator sularahatehing üle 32 000 euro väärtuses ühe maksena (CTR 1). 44 korral oli teatamise põhjuseks sularahatehing üle 32 000 euro väärtuses mitme omavahel seotud maksena kuni üheaastase perioodi jooksul (CTR 2) – vt joonis 2.



Joonis 2. Saadetud teadete puhul enim kasutatud indikaatorid 2023. aastal.

UTR 2.1 – Ebaharilik tehing sularahaga

CTR 1 – Sularahatehing üle 32 000 euro väärtuses ühe maksena

CTR 2 – Sularahatehing üle 32 000 euro väärtuses mitme omavahel seotud maksena kuni üheaastase perioodi jooksul

UAR 1 – Isiku ebaharilik käitumine

UTR 2 – Tehingute teostamisel

STR 2.2 – Isiku suhtes on varasemalt teadaolev või hoolsusmeetmete rakendamise käigus tekkinud rahapesukahtlus

Viis teadet saadeti märkega „**kiire**“, mille puhul oli tegemist piirsummat ületavate sularahatehingute (**CTR**) teadetega ja sanktsioonikahtluse (**ISR**) teatega. Kiireloomulised teated ei saa olla CTR teated.

Ekstlikult „kiireks“ märgitud CTR teate näide

Teate sisu:

Müügiarve: sõiduki müük sularaha eest piirsummat ületavas summas.

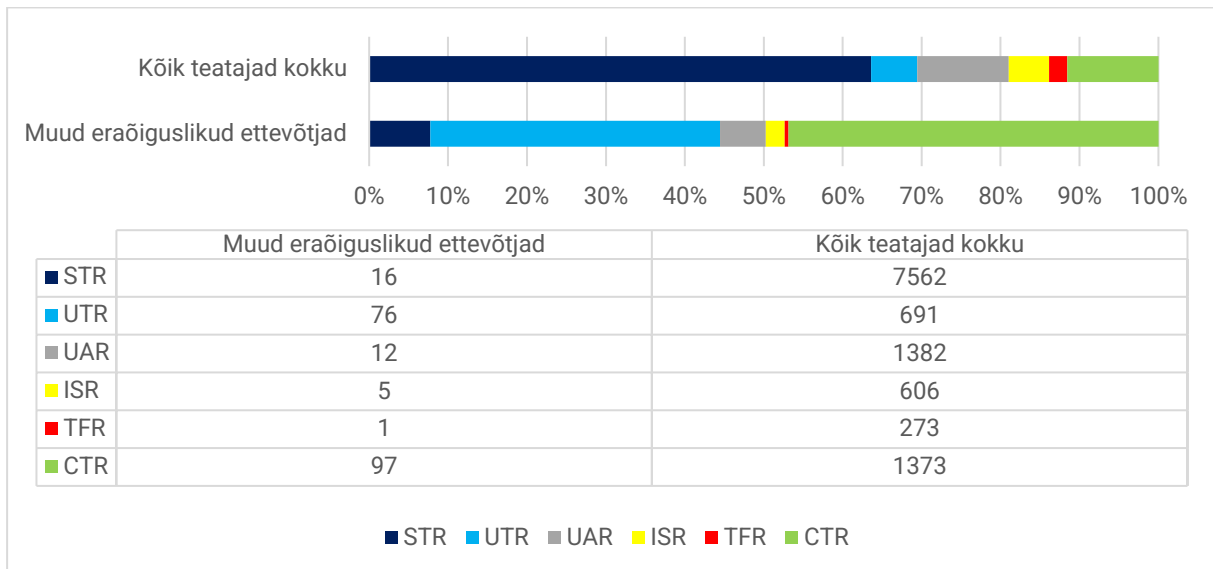
Tagasiside RABilt:

RABi kodulehelt leitav „Juhend kahtlaste tehingute tunnuste kohta“ sätestab, et märksõnaga „KIIRE“ esitatakse teade kui:

- rahapesu või terrorismi rahastamise kahtluse tekkimisel kahtlust ei kõrvaldata ning ei tohi tehingut teha ega ärisuhet luua ja tehing tuleb edasi lükata;
- on kahtlus kontode võrgustiku osas, mille eesmärgiks on vara päritolu hägustamine. Järgmine kontole või kontolt tehtav ülekanne tuleb võimalusel peatada ning vormistada STR märkega „KIIRE“;
- ärisuhtes oleva isiku kontol on nn transiitkonto tunnused. Järgmine kontole või kontolt tehtav ülekanne tuleb võimalusel peatada ning vormistada STR märkega „KIIRE“;
- tehingu ettevalmistamisel või tegemisel, kui kahtlust ei kõrvaldata, tuleb tehing edasi lükata ja saata teade (STR, TFR-2 märkega „KIIRE“), tehingut teha ei tohi.

Näitena valitud teates kajastatud tehing tehti kohaldamata hoolsusmeetmeid (välja selgitatud vara päritolu). Teate sisukirjeldusest ega teatele lisatud dokumentidest ei selgunud kahtluse asjaolud. Kui esineb kahtlus, mida hoolsusmeetmete rakendamisel ei kõrvaldata, siis tuleks esitada **kahtlusepõhine**, mitte sularaha piirsumma teade ja peatada tehing. Antud kaasuses tehing teostati ning alles seejärel esitati "kiire" teade. RAB annab märkega „kiire“ teatele tagasiside kahe tööpäeva jooksul, seni **tehingut teostada ei tohi**.

Muude eraõiguslike ettevõtjate sektori teated erinevad profiililt kõikide sektorite teadetest kokku koondatuna. Kui **kõikide RABile saadetud teadete** puhul on **enamus teadetest** kahtlase tehingu (**STR**) teated (**64%**), siis **fookuses oleva sektori** puhul piirsummat ületava sularahatehingu (**CTR**) teated (**47%**). Samuti on tunduvalt rohkem esindatud nimetatud sektoris ebahariliku sularahatehingu (**UTR**) teated võrreldes teadete üldkogumiga (vt joonis 3).



Joonis 3. Kauplejate (sh väärismetallide ja –kividega kauplejate), kinnisvara vahendajate ning kõikidelt teatajatelt RABile 2023. a saadetud teadete jagunemine teate liigi kaupa.

Muude eraõiguslike ettevõtjate sektori esitatud rahapesuteated (RP) moodustasid 2023. aastal **1% kõigist RP teadetest**. Sektori sularahateadete (CTR) osakaal oli aga **7%** sularaha teadete üldarvust. Sektori teadetes domineerib ka märksõnana „sularahatehing“.

Tabel 1. Aastal 2023. RABile saadetud teadete jagunemine teatajagruppide kaupa.

Teatajagrupp	Kokku	Kokku (%)	RP	RP (%)	TFR	TFR (%)	ISR	ISR (%)	CTR	CTR (%)
Krediidasutused	5854	49%	5339	55%	82	30%	430	71%	3	0%
Virtuaalvääringu teenuse pakkujad	3430	29%	3257	34%	121	44%	52	9%		0%
Finantseerimisasutused	1176	10%	403	4%	56	21%	31	5%	686	50%
Teise riigi asutused ja isikud	19	0%	12	0%	1	0%	6	1%		0%
Hasartmängukorraldajad	504	4%	166	2%		0%		0%	338	25%
Professionaalid	358	3%	157	2%	8	3%	16	3%	177	13%
Riigiasutused	194	2%	69	1%	4	1%	55	9%	66	5%
Muud eraõiguslikud ettevõtjad	207	2%	104	1%	1	0%	5	1%	97	7%
Ei ole RahaPTS kohustatud subjekt	145	1%	128	1%		0%	11	2%	6	0%
KOKKU	11 887	100%	9635	100%	273	100%	606	1	1373	100%

Selgitus: RP – rahapesuteade (STR, UTR ja UAR), TR – terrorismi rahastamise teade (TFR-1 ja TFR-2); ISR – rahvusvahelise sanktsiooni kahtluse teade; CTR – sularaha teade.

Turuosaliste saadetud teated on väärtuslik infoallikas võimalike **kuritegude avastamisel ja tõkestamisel**. 2023. aastal laekunud muude eraõiguslike ettevõtjate sektori teateid on **suunatud süvaanalüüsi ning edastatud Eesti uurimisasutustele**. Lisaks on kasutatud teadete infot ka taktikalise ja strateegilise analüüsi toodetes. Näiteks avaldati 2023. aasta suvel uuring „Sularahaga seotud rahapesu ja terrorismi rahastamise riskid Eestis“.⁶

⁶ <https://fiu.ee/aastaraamatud-ja-uuringud/uuringud#sularahaga-seotud-ra>

Teadete kvaliteet ja edasised soovitused

Teatajate osakaal sektori turuosalistest on endiselt väga madal, mis puudutab eriti teravalt **kinnisvaramaaklereid ja -arendajaid**. Osaliselt laekub teavet kahtlaste kinnisvaratehingute kohta notaritelt, kuid kinnisvaramaakleritel on parem positsioon klienti tunda, mistõttu on maaklerite panus rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamisel väga väärtuslik ja oodatud. Rahapesu viimase ehk integratsioonifaasi üheks levinumaks tegevuseks on ebaseaduslikust allikast pärineva raha investeerimine kinnisvara ostmisse ja arendamisse.

ELi ülene riskihinnang osundas 2021. aastal kõrgele rahapesu riskile kõrge väärtusega kaupade puhul, nagu artefaktid ja antiikesemed, ning kõrge väärtusega varade puhul, sh väärismetallid ja -kivid. Terrorismi rahastamise risk on kõrge artefaktide ja antiikesemete ning väärismetallide ja vääriskivide puhul, kuid madal teiste kõrge väärtusega varade puhul. Üldine teatamisaktiivsus on selles alamsektoris madal ning ei ole vastavuses riskitasemega.⁷

Kinnisvaravahendajad võivad näiteks panna tähele järgmisi ohumärke

- Klient keeldub isikusamasuse tuvastamisest ja vahendaja hoolsuskohustuste täitmiseks vajalike dokumentide esitamisest.
- ☒ Klient ja talle huvipakkuva kinnisvara profiil on omavahel suures vastuolus.
- ☒ Klient ei saabu kordagi ise kohale kinnisvaraga tutvuma, vaid saadab teisi isikuid enda asemel.
- ☒ Kliendiga on seotud negatiivne meediakajastus rahapesu ja terrorismi rahastamise valdkonnas.

Kauplejatest saadavad teateid peamiselt sõidukite müüjad sularaha piirmäära ületavaid sularahamakseid tegevate klientide kohta. Paljud sõidukimüüjad on vilunud teatajad ja koostavad korrektseid teateid. Osaliselt esineb siiski puudusi, näiteks sisuks võib olla vaid „sõiduki müük sularahas“. Sel juhul ei ole võimalik saada aru, mis sõiduk, millal ja millises summas on müüdud. Samuti on olnud puudujäägiks, et **hoolsusmeetmeid rakendatakse minimaalselt ning ei kontrollita kliente ega klientide vara päritolu**.

Teadete puhul on RAB täheldanud järgmisi kvaliteediprobleeme: tehinguväljad on täitmata, isikuandmed sisestamata ja dokumentidega sidumata. Osadel juhtudest on esitamata tehingu aluseks olevad dokumendid.

Teateid esitades palume järgida RABi poolt välja antud juhust. Juhised esitatava teate täitmiseks ja kahtlaste tehingute tunnuste kohta leiab RABi [kodulehelt](#).

*RAB soovib lähtuda tehingu kirjelduses kindlast struktuurist, kasutades selleks järgmist raamistikku: **mis, kes, millal, kus, miks, kuidas**.*

Sanktsiooniteateid laekus 2023. aastal kõigilt teatajatelt 557, mis on võrreldes aastaga varem ligi poole vähem. Langustrend on iseloomulik ka muude eraõiguslike ettevõtjate sektorile. ISR teadete arvu üldise kahanemise põhjuseks on, et ühe teatega esitati teade kümnete tehingute kohta, mis oleks võinud olla eraldi teated. Peale selle võeti 2023. aastal vastu vaid kolm sanktsioonipaketti ning uusi subjekte lisati nimekirjadesse vähem kui aasta varem. Siiski ootame kõigilt turuosalistel sügavamalt analüüsi kontrolli kriteeriumi tuvastamise osas. See tähendab, et turuosalistel peavad analüüsima ka seda, kas sanktsiooni subjekt võib mingit ettevõtet või muud osapoolt kontrollida. Sellisel juhul tuleb ka selle ettevõtte või osapoole suhtes kohaldada sanktsiooni.

⁷ Rahapesu Andmebüroo aastaraamat 2022: <https://fiu.ee/aastaraamatud-ja-uuringud/aastaraamatud#item-1>

Kauplejad, kinnisvaramaaklerid/arendajad ning väärismetalli ja -kividega tegelevad ettevõtted on esitanud vähe ISR teateid. Enamjaolt on teadete sisuks ostu-müügi tehingud, mis on olnud seotud mõne Venemaa juriidilise isikuga. Suuremal osal juhtudest oli tehingu kirjeldus puudulik.

Kõne all olev sektor esitas kogu 2023. aasta jooksul vaid ühe **terrorismi rahastamisele viitava teate**. Tõenäoliselt on see märk madalast teadlikkusest terrorismi rahastamise teemadel.

Soovitame tutvuda RABi kodulehel tüpoloogiateadetega. Tüpoloogiateate eesmärk on anda turule suuniseid, tundmaks kirjeldatud indikaatorite abil ära ohte ja olla operatiivsem uute võimalike kuritegelike mustrite tuvastamisel.⁸

⁸ <https://fiu.ee/aastaraamatud-ja-uuringud/tupoloogiateated#tupoloogiateade-1tt2>