



Mona Bjerke Eiendom AS
Lindbergbakken 3
2318 HAMAR

VÅR REFERANSE
17/10306

DERES REFERANSE

DATO
09.03.2018

Merknader - endelig rapport

Finanstilsynet viser til stedlig tilsyn i Mona Bjerke Eiendom AS 6. november 2017, Finanstilsynets foreløpige rapport etter stedlig tilsyn av 18. desember 2017, foretakets tilsvarende svar av 18. januar 2018 og etterfølgende korrespondanse.

Mona Bjerke Carlson er foretakets daglige leder og styreleder, samt foretakets eneste ansvarlige megler. Advokat Gard Silkebækken Hagen er foretakets fagansvarlige.

Sentralt for undersøkelsene var foretakets interne rutiner knyttet hvitvasking, risikostyring og internkontroll, samt klientmiddelbehandling og overholdelse av kompetansekravet. Det ble videre foretatt kontroller av foretakets eiendomsformidlinger.

Risikostyring og internkontroll

Virksomheten er underlagt forskrift nr. 1080 / 2008 om risikostyring og internkontroll. Forsvarlig risikostyring og internkontroll i et eiendomsmeglingsforetak med relativt liten virksomhet, innebærer at eiendomsmeglingsvirksomheten er gjennomgått og at de punkter i et eiendomsmeglingsoppdrag som innebærer risiko for at foretaket kan bryte lover/forskrifter, utsette kundene for risiko for økonomisk skade, eller på annen måte komme i ansvar, er identifisert (risikovurdering). På basis av de aktuelle risikoforhold skal det utarbeides skriftlige rutiner (arbeidsrutiner).

Videre skal det foreligge dokumentasjon på at arbeidsrutinene følges. Dette kan være utfylte sjekklister for hver enkelt formidling. En tredjepart (overvåker), for eksempel foretakets revisor, vil således kunne kontrollere at rutinene blir fulgt. Foretaket hadde ikke utarbeidet en overordnet rutine/retningslinje på hva fagansvarlig skal kontrollere, herunder omfang av kontroll, utvalg, hyppighet m.m. Det var heller ikke fremlagt noen vurdering av hva foretaket anser som hensiktsmessig og tilstrekkelig kontroll fra fagansvarlig sett opp mot foretakets virksomhet.

Foretaket opplyste at de benyttet seg av de faste kontrollpunktene i saksbehandlingssystemet Webmegler som grunnlag for arbeids- og kontrollrutiner. Finanstilsynet påpekte under tilsynet og i den foreløpige rapporten at foretaket ikke hadde utarbeidet en tilstrekkelig risikovurdering, arbeidsrutiner og kontrollrutiner i samsvar med eiendomsmeglingsforskriften § 2-8 jf. forskrift om risikostyring og internkontroll.

Foretaket har i etterkant av tilsynet opplyst at det har utarbeidet internkontroll- og risikostyringssystem samt arbeidsrutiner basert på system fra eksternt leverandør og tilpasset dette til virksomheten i samsvar med Finanstilsynets kommentarer. Finanstilsynet tar informasjonen til etterretning.

Hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak er underlagt lov og forskrift om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering av 6. mars 2009 med tilhørende forskrift. Det vises til rundskriv 6/2016 Veiledning til etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmeglingsvirksomhet.

For å kunne iverksette adekvate tiltak for å forebygge og avdekke hvitvasking, må risikoen for å bli brukt til hvitvasking identifiseres. For å sikre notoritet om egen etterlevelse av regelverket, må risikovurderingen være skriftlig. Virksomheten skal ha rutiner for å forebygge og avdekke at virksomheten ikke misbrukes til hvitvasking, og herunder besørge innhenting og kontroll av nødvendig informasjon for å håndtere eventuelle svakheter avdekket i risikovurderingen, samt avdekke indikasjoner på mistenkelige transaksjoner.

Foretaket hadde utarbeidet enkelte rutiner for hvitvaskingskontroll og viste for øvrig til sjekkpunkter i saksbehandlingssystemet som grunnlag for risikovurdering og hvitvaskingskontroll. Det ble i den foreløpige rapporten påpekt at det fremlagte dokument ikke var en tilfredsstillende skriftlig vurdering av risikoen for å bli brukt i hvitvasking. Videre ble det påpekt at det ikke kunne dokumenteres at det var etablert tilstrekkelige rutiner for å forebygge og avdekke at virksomheten ikke misbrukes til hvitvasking.

Foretaket har i etterkant av tilsynet opplyst at de utarbeidet ny risikovurdering og hvitvaskingsrutiner i samsvar med Finanstilsynets tilbakemelding. Finanstilsynet tar informasjonen til etterretning.

Øvrige forhold

Finanstilsynet hadde for øvrig enkelte kommentarer til foretakets dokumentasjon av avstemmingsmaterialet, foretakets registre for etterutdanning og rettigheter i fast eiendom og kommentarer til enkelte kontrollerte saksmapper.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv
seksjonssjef

Andreas Peterson Warren
rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

Kopi til:
Fagansvarlig Advokat Gard Silkebækken Hagen