Finanstilsynsklagenemnda

Finanstilsynsklagenemndas avgjørelse 12. oktober 2026

Sak: 2026/1941

Klager: [redacted]

Finanstilsynsklagenemndas medlemmer:

André Michaelsen, Susanne Elise Munch Thore og Elin Ramleth Østli

1 Sakens bakgrunn

(1) Saken gjelder klage fra [redacted] (heretter «klager») på Finanstilsynets vedtak fattet 9. mars 2026 om avslag på søknad om eiendomsmeglerbrev.

(2) Klager søkte om eiendomsmeglerbrev 20. januar 2026. I den vedlagte politiattesten til søknaden fremgikk det at klager 9. januar 2021 ble ilagt [redacted] bot for overtredelse av [redacted]

(3) Av forelegget følget det at klager, over en periode på cirka seks måneder, fra mars til september, i 2019 [redacted]

(4) Finanstilsynet anså kravene til utdanning, praksis og økonomi som oppfylt, men avslo søknaden fordi klager ikke kunne anses som egnet til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet som følge av det ilagte forelegget fra 2021, jf. eiendomsmeglingsloven § 4-2 første ledd nr. 1.[2]

(5) Vedtaket ble påklaget av klager 30. mars 2026. Klager ba om innsyn i sakens dokumenter og informerte om at han etterpå ville gi en nærmere begrunnet og utfyllende klage. Klager ble i brev av 9. april 2026 gitt innsyn i to dokumenter (oppslag i AA-registeret og kredittsjekk), men Finanstilsynet avslo innsyn i internt notat for intern saksforberedelse, jf. forvaltningsloven § 18 a og § 18 c.[3] Avgjørelsen om innsyn ble ikke påklaget av klager.

(6) Ved e-post 7. mai 2026 ga klager en nærmere begrunnelse for klagen. Finanstilsynet vurderte klagen, men konkluderte med at klagen ikke ga grunnlag for å endre eller

[redacted]

[2] Lov 29. juni 2007 om eiendomsmegling.

[3] Lov 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker.

Postadresse: Postboks 511 Sentrum 5805 Bergen
Besøksadresse: Vestre Strømkaien 13 5008 Bergen
Telefon: +47 55 19 30 00 post@knse.no

oppheve vedtaket, jf. forvaltningsloven § 33. Klagen, Finanstilsynets innstilling og sakens dokumenter ble oversendt Finanstilsynsklagenemnda 21. august 2026.

(7) Finanstilsynsklagenemnda kan prøve alle sider av saken, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd. Etter forvaltningsloven § 34 siste ledd kan Finanstilsynsklagenemnda treffe nytt vedtak i saken eller oppheve vedtaket og sende saken tilbake til Finanstilsynet for helt eller delvis ny behandling.

2 Klagers anførsler

(8) Klager har i hovedsak gjort gjeldende at det aktuelle forholdet knytter seg til en kortvarig og avgrenset periode i 2019 [redacted] Klager fremhever at det verken foreligger tidligere eller senere hendelser av tilsvarende karakter. Etter klagers syn må forholdet derfor anses som et enkeltstående avvik i en avgrenset periode, og ikke uttrykk for et vedvarende handlingsmønster eller manglende integritet.

(9) Klager viser til at forholdet ikke medførte arbeidsrettslige konsekvenser hos daværende arbeidsgiver. Han forble ansatt frem til virksomheten gikk konkurs i begynnelsen av 2020. Etter klagers syn underbygger dette at arbeidsgiver ikke anså forholdet som egnet til å svekke tilliten til ham eller hans evne til å utføre arbeidsoppgavene på en tilfredsstillende måte.

(10) Klager mener videre at det ved vurderingen av forholdets alvor og karakter er relevant at politiet fant det tilstrekkelig å reagere med et forelegg i straffesaken.

3 Finanstilsynets vedtak og merknader

(11) Finanstilsynet har i hovedsak lagt til grunn at klager ikke oppfyller kravet til egnethet for å få eiendomsmeglerbrev. [redacted] Finanstilsynet har lagt vekt på [redacted] at forholdet pågikk over en lengre periode [redacted] Videre har Finanstilsynet fremhevet at klager på gjerningstidspunktet var 38 år gammel, og derfor måtte anses å forstå rekkevidden av sine handlinger.

(12) [redacted] Finanstilsynet har også lagt til grunn at det ikke kan tillegges avgjørende betydning for egnethetsvurderingen at straffesaken ble avgjort ved forelegg.

(13) Etter Finanstilsynets vurdering innebærer yrket som eiendomsmegler et særskilt tillitsansvar, ettersom eiendomsmeglere forvalter betydelige verdier på vegne av andre. [redacted]

4 Rettslig grunnlag

(14) Etter eiendomsmeglingsloven § 4-2 første ledd utsteder Finanstilsynet eiendomsmeglerbrev til den som anses egnet til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet, har bestått godkjent eiendomsmeglereksamen, har minst to års praktisk erfaring etter bestått eiendomsmeglereksamen, er myndig og er i stand til å oppfylle sine forpliktelser etter hvert som de forfaller.

(15) Det følger videre av eiendomsmeglingsloven § 4-2 andre ledd at søkeren må fremlegge uttømmende politiattest, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-9 tredje ledd, jf. politiregisterloven § 41 punkt 1.[4]

(16) Den språklige forståelsen av «anses egnet til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet» tilsier at det må foretas en konkret vurdering av om søkeren er skikket til å utøve den virksomheten som eiendomsmeglingsrollen innebærer.

(17) Det følger av NOU 2006:1 punkt 6.10 at egnethetsvurderingen skal bero på en konkret og skjønnsmessig vurdering. Videre fremgår det at en person som oppfyller lovens minstekrav, normalt skal anses som egnet. Det er særlig straffbare forhold som fremkommer av politiattesten, som kan gjøre en person uegnet. Samtidig presiseres det at det ikke kan oppstilles noe generelt utgangspunkt om at enhver strafferettslig reaksjon medfører at en søker er uegnet. Ved vurderingen må det blant annet legges vekt på handlingens karakter og alvor, hvor lang tid som er gått siden forholdet fant sted, samt om det dreier seg om enkeltstående eller gjentatte overtredelser.

(18) Finanstilsynet har i rundskriv 3/2023 gitt nærmere veiledning om hvordan egnethetskravet praktiseres.[5] Det fremgår av punkt 6.1 at dommer og forelegg for straffbare forhold vurderes ut fra forholdets art [redacted]

(19) Det er i utgangspunktet forhold skjedd de siste fem årene som er relevant for egnethetsvurderingen, jf. rundskriv punkt 6.5. For eldre forhold skal det foretas en konkret vurdering av om personen fortsatt må anses uegnet, likevel slik at forhold eldre enn 10 år normalt ikke vil føre til at en person anses uegnet. Det presiseres videre at ved straffbare forhold regnes tidsperioden fra tidspunktet for rettskraftig avgjørelse.

5 Finanstilsynsklagenemndas vurdering

(20) Finanstilsynsklagenemnda legger til grunn at klager oppfyller de resterende kvalifikasjoner i eiendomsmeglingsloven § 4-2 første ledd nr. 2 til 5. Av forarbeidene fremgår det at en person som oppfyller lovens minstekrav normalt skal anses som egnet, jf. NOU 2006:1 punkt 6.10. Spørsmålet er dermed om det straffbare forholdet som fremgår av klagers politiattest likevel medfører at klager ikke kan anses «egnet til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet», jf. eiendomsmeglingsloven § 4-2 første ledd nr. 1.

(21) Tidsmomentet ved straffbare forhold skal regnes fra tidspunktet for rettskraftig avgjørelse, jf. rundskriv punkt 6.5. Klager ble ilagt forelegget 9. januar 2021. På vedtakstidspunktet ligger forholdet dermed så vidt mer enn fem år tilbake i tid. Selv om

[4] Lov 28. mai 2010 om behandling av opplysninger i politiet og påtalemyndigheten.
[5] Rundskriv 3/2023 vurdering av egnethetskrav.

forholdet dermed ligger utenfor den perioden som egnethetsvurderingen primært retter seg mot, må det foretas en konkret vurdering av om klager fortsatt må anses uegnet, jf. rundskriv punkt 6.5.

(22) Det foreligger ikke opplysninger om tidligere eller senere straffbare forhold fra klager. Klager mener derfor at forholdet fremstår som et enkeltstående avvik i en avgrenset periode, snarere enn uttrykk for et vedvarende handlingsmønster eller manglende generell integritet. Det konkrete forholdet foregikk imidlertid over en periode på om lag seks måneder [redacted] Finanstilsynsklagenemnda mener derfor at forholdet ikke fremstår som en enkeltstående handling eller som et resultat av et øyeblikks ubetenksomhet, men som bevisste ugjerninger begått over tid. [redacted] Dette trekker i retning av at overtredelsen må anses som relativt alvorlig.

(23) Klager peker på at det ved vurderingen av forholdets alvor og karakter er relevant at politiet fant det tilstrekkelig å reagere med et forelegg i straffesaken. Det relevante for vurderingen er imidlertid først og fremst forholdets art, ikke hvilken reaksjonsform vedkommende ble ilagt, jf. rundskriv punkt 6.1. [redacted] Dette trekker sterkt i retning av at klager ikke oppfyller egnethetskravet.

(24) [redacted] Finanstilsynsklagenemnda tillegger ikke dette momentet vesentlig vekt ved vurderingen av om klager oppfyller egnethetskravet. Både kunder og samfunnet generelt må kunne ha tillit til at eiendomsmeglere ivaretar andres verdier med integritet og på en forsvarlig måte. [redacted]

(25) Klager har vist til at forholdet ikke fikk arbeidsrettslige konsekvenser hos daværende arbeidsgiver. Klager mener det må vektlegges i vurderingen at arbeidsgiveren ikke anså forholdet som egnet til å svekke tilliten til ham eller hans evne til å utføre arbeidsoppgavene på en tilfredsstillende måte. Finanstilsynsklagenemnda tillegger ikke dette særlig betydning i egnethetsvurderingen etter eiendomsmeglingsloven. Egnethetsvurderingen er en objektiv vurdering, og arbeidsgivers håndtering av forholdet gir derfor begrenset veiledning ved vurderingen av om klager i dag oppfyller lovens krav til skikkethet og tillit som eiendomsmegler.

(26) Forholdet og reaksjonen til Finanstilsynet ligger akkurat utenfor femårsgrensen tilsynet selv har satt i eget rundskriv, og innenfor perioden hvor Finanstilsynet angir at det må foretas en konkret vurdering av om personen fortsatt må anses uegnet. Samlet sett legger Finanstilsynsklagenemnda avgjørende vekt på [redacted] Vedtaket innebærer at klager ikke kan arbeide som ansvarlig eiendomsmegler, og er i så måte inngripende, men hensynet til at kunder og samfunnet skal kunne ha tillit til at eiendomsmeglere ivaretar andres verdier på en forsvarlig måte må etter nemndas syn veie tyngst.

(27) Finanstilsynsklagenemnda bemerker samtidig at avslaget i denne saken ikke er til hinder for at det på et senere tidspunkt fremsettes en ny søknad, som da blir vurdert på selvstendig grunnlag.

(28) Nemnda har etter dette kommet til at klager ikke kan anses egnet til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet, jf. eiendomsmeglingsloven § 4-2 første ledd nr. 1. Vilkårene for å få utstedt eiendomsmeglerbrev er dermed ikke oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 4-2 første ledd.

(29) Finanstilsynsklagenemndas konklusjon er at klagen om avslag på søknad om eiendomsmeglerbrev ikke tas til følge.

6 Avgjørelse

(30) Finanstilsynsklagenemnda fatter etter dette følgende vedtak:

Klagen om avslag på søknad om eiendomsmeglerbrev tas ikke til følge.

Avgjørelsen er enstemmig.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur