



Finanstilsynsklagenemnda

Finanstilsynsklagenemndas avgjørelse 15. juni 2026

Sak: 2025/1462

Klager: [REDACTED]

Finanstilsynsklagenemndas medlemmer:

Morten Kinander, Elin Ramleth Østli og Jens Christian Werring-Westly

1 Sakens bakgrunn

1.1 Innledning

- (1) Saken gjelder klage fra [REDACTED] (heretter «klager») over Finanstilsynets vedtak 4. juni 2025 om tilbakekall av klagers eiendomsmeglerbrev.
- (2) Finanstilsynet gjennomførte tilsyn hos [REDACTED] («foretaket»), sommeren 2024. Bakgrunnen for Finanstilsynets undersøkelser var [REDACTED] Klager var daglig leder, fagansvarlig, ansvarlig megler og medlem av foretakets styre. [REDACTED]
- (3) Tilsynet ble innledet med at Finanstilsynet 6. august 2024 ba foretaket om å redegjøre for dets håndtering av oppdrag hvor [REDACTED] og andre angitte personer og foretak var involvert. Foretaket ble også bedt om å fremlegge nærmere angitte dokumenter. Foretaket besvarte henvendelsen 20. august 2024, og ga også Finanstilsynet tilgang til sitt meglersystem.
- (4) Finanstilsynets undersøkelser var konsentrert om åtte formidlinger. Samtlige av de åtte oppdragene ble inngått mellom 14. januar 2021 og 9. mars 2022. Ved alle formidlingene var [REDACTED] kjøper.
- (5) Ved tilsynet la Finanstilsynet til grunn at [REDACTED] grovt og gjentatt hadde brutt flere sentrale plikter som følger av lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsloven). Det ble avdekket brudd på omsorgs- og rådgivningspliktene, regler for off market markedsføring, plikten til å vurdere eiendommens verdi, undersøkelses- og opplysningsplikter, samt journalføringsplikter.
- (6) Finanstilsynets foreløpige vurdering ble meddelt foretaket 29. november 2024. Styret hadde i liten grad innsigelser til Finanstilsynets faktumfremstilling og vurdering. Foretaket hadde iverksatt egne undersøkelser og tiltak allerede sommeren 2022, før Finanstilsynet varslet om tilsyn. I tiden etter tilsynet iverksatte foretaket ytterligere tiltak.

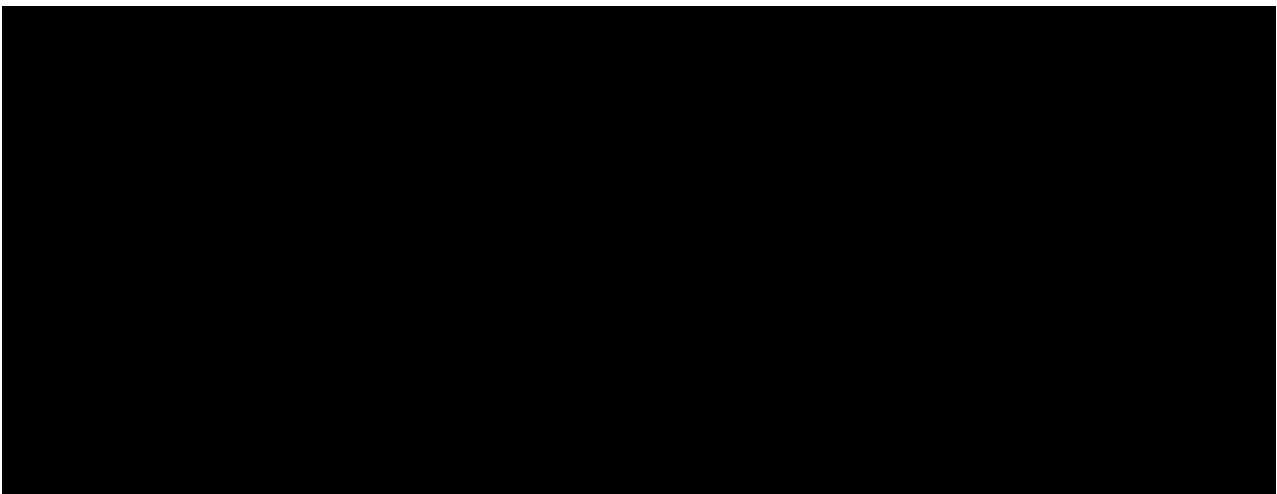
Postadresse:

Postboks 511 Sentrum
5805 Bergen

Besøksadresse:

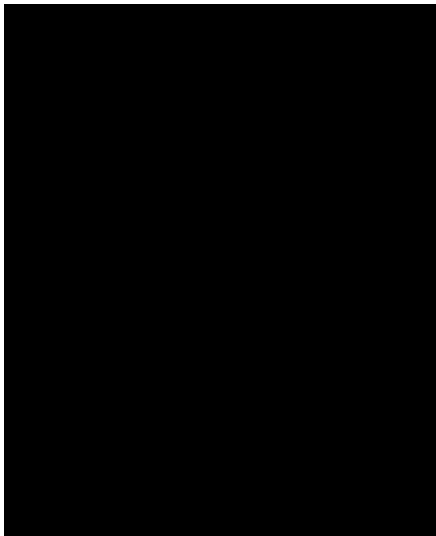
Zander Kaaes gate 7
5015 Bergen

Telefon: +47 55 19 30 00 post@knse.no

- (7) [REDACTED] besluttet så å avslutte eiendomsmeglingsvirksomheten. Finanstilsynet fattet vedtak om opphør av virksomheten 19. desember 2024 da foretaket dokumenterte at vilkårene for dette var oppfylt.
- (8) På bakgrunn av forholdene som kom frem under tilsynet sendte Finanstilsynet et varsel til klager 5. mars 2025 om at Finanstilsynet vurderte å tilbakekalle eiendomsmeglerbrevet.
- (9) Finanstilsynet fattet vedtak om å tilbakekalle klagers eiendomsmeglerbrev 4. juni 2025. Finanstilsynet mente klager måtte anses som uegnet til å inneha eiendomsmeglerbrev som følge av grove og gjentatte brudd på eiendomsmeglingsloven i forbindelse med [REDACTED]-oppdragene. Finanstilsynet viste til at det i de undersøkte sakene hvor klager var ansvarlig megler var avdekket brudd på omsorgs- og rådgivningsplikter, reglene for off market markedsføring, plikten til å vurdere eiendommenes verdi, undersøkelses- og opplysningsplikter og journalføringsplikter.
- (10) Klager påklaget vedtaket 25. juni 2025. I klagen erkjente klager brudd på eiendomsmeglingsloven, men viste til flere forhold i foretaket han mente hadde betydning for de ulike bruddene på eiendomsmeglingsloven. Klager viste også til at handlingene hans ikke var motivert av økonomisk vinning, samt at han søkte råd hos foretakets juridiske rådgiver da han var usikker på risikoen ved kontraktene. Klager anførte at det ikke er tale om gjentatte brudd, samt at han ikke er uegnet til å være eiendomsmegler.
- (11) Finanstilsynet fant ikke grunn til å omgjøre vedtaket og oversendte klagen, innstillingen og sakens dokumenter 10. oktober 2025 til Finanstilsynsklagenemnda for avgjørelse.
- (12) Klager anmodet om utsatt iverksettelse 14. oktober 2025. Finanstilsynsklagenemnda besluttet å ikke gi vedtaket utsatt iverksettelse den 4. desember 2025.
- (13) Finanstilsynsklagenemnda har mottatt flere eksterne kommentarer i saken. Klager oversendte sine merknader til de eksterne kommentarene til Finanstilsynsklagenemnda 26. april 2026.
- (14) Etter forvaltningsloven § 34 andre ledd kan Finanstilsynsklagenemnda prøve alle sider av saken. Etter forvaltningsloven § 34 siste ledd første punktum kan Finanstilsynsklagenemnda treffe nytt vedtak i saken eller oppheve Finanstilsynets vedtak og sende det tilbake til helt eller delvis ny behandling.
- 

1.3 Om oppdragene

- (18) Finanstilsynets tilsyn var konsentrert om åtte formidlinger. Alle de undersøkte oppdragene gjelder omsetning av tomter på Østlandet, selv om to av oppdragene er journalført som oppgjørsoppdrag. Finanstilsynets undersøkelser konsentrerte seg om følgende formidlinger:



- (19) I alle oppdragene er det selgerne som er oppdragsgiver. Det er ulike selgere i alle oppdragene. I seks av oppdragene er selgerne forbrukere, mens selgerne i oppdragene [redacted] er profesjonelle.
- (20) Samtlige av de åtte oppdragene ble inngått mellom 14. januar 2021 og 9. mars 2022. [redacted] var kjøper i alle oppdragene.
- (21) I alle oppdragene var klager ansvarlig megler mens [redacted] (heretter «eiendomsmeglerfullmektigen») var eiendomsmeglerfullmektig. Klager var fagansvarlig i foretaket og medlem av foretakets styre. Det er eiendomsmeglerfullmektigen som i hovedsak har hatt kontakt med kundene og ellers utført oppdragene.
- (22) Eiendomsmeglerfullmektigen hadde tidligere eiendomsmeglerbrev, men fikk dette tilbakekalt av Finanstilsynet i [redacted] grunnet brudd på egenhandelsforbudet og kravet om god meglerskikk i eiendomsmeglingsloven. Eiendomsmeglerfullmektigen ble ansatt i [redacted] [redacted]

1.4 Nærmere om de undersøkte oppdragene og fellestrekk

- (23) Et fellestrekk ved oppdragene er at det er utført arbeid som mellommann før det ble inngått oppdragsavtale. Det har vært dialog og forhandlinger mellom selger og [redacted] [redacted] før oppdragsavtale har blitt inngått, og oppdragsavtalene har blitt inngått når forhandlingene enten var sluttført eller nær sluttført.

- (24) I samtlige kjøpsavtaler var det avtalt at eiendomsretten og tinglyst hjemmel til tomtene skulle overføres til [REDACTED] kort tid etter avtaleinngåelse, uten samtidig full betaling av kjøpesummen. Tidspunktet for forfall av kjøpesummen i avtalene varierte noe, men i de fleste avtalene var det avtalt at oppgjør skulle skje på tidspunktet da [REDACTED] skulle motta oppgjør fra kjøperne av de nye boligene. I noen av kontraktene var det imidlertid inntatt et spesifisert tidspunkt der selgerkreditten skulle innfris dersom boligene ikke var ferdigstilt og solgt før dette tidspunktet. I noen av kontraktene var det også avtalt at deler av kjøpesummen skulle innfris ved overtakelse av eiendommen, mens resten av kjøpesummen skulle innfris på et senere tidspunkt.
- (25) I alle de åtte undersøkte oppdragene var det enten avtalt uprioritert pant eller andreprioritetspant. I samtlige oppdrag var det [REDACTED] sitt byggelån som hadde førsteprioritetspant. Dette førte til at selgerne ikke hadde tilstrekkelig sikkerhet for salgssummen.
- (26) I samtlige undersøkte oppdrag var det avtalt overskuddsdeling i tillegg til vederlag for tomt.
- (27) Samtlige oppdrag er gjennomført som off market-salg. De undersøkte eiendommene er kun markedsført ovenfor [REDACTED] og er ikke forelagt andre interessenter. Videre foreligger det flere brudd på journalføringspliktene. I flere av oppdragene finnes det ikke off market-erklæringer. I noen av oppdragene foreligger det off market-erklæringer som er datert etter at handlene med [REDACTED] er kommet i stand. Det er ikke gjort verdivurderinger av tomtene, og kjøpers finansiering er heller ikke undersøkt. Det foreligger heller ikke salgsoppgaver for noen av oppdragene. Videre er to av oppdragene feilregistrert som oppgjørsoppdrag, selv om de gjelder omsetning av tomt.

2 Klagers anførsler

- (28) Klager har i hovedsak gjort gjeldende at vilkårene for å tilbakekalle eiendomsmeglerbrevet hans ikke er oppfylt.
- (29) Klager anfører at det ikke er riktig å anse bruddene i de ulike oppdragene som gjentatte brudd på regelverket, ettersom alle oppdragene er håndtert etter «malen» fra den første saken, og at bruddene ikke ble gjentatt etter at de ble avdekket av foretaket sommeren 2022.
- (30) Videre anfører klager at han ikke er uegnet til å inneha eiendomsmeglerbrev. Klager viser til at det er tale om et alvorlig, men avgrenset forløp, og ikke et mønster av vedvarende tilsidesettelse av regelverket. Det er en vesensforskjell mellom feil som følge av forbigående svikt og varig uskikkethet. Klager viser til at det ikke foreligger noen holdepunkter for at han i 2025 mangler dømmekraft, integritet eller yrkesetikk på en måte som tilsier at han er uegnet til å praktisere.
- (31) Klager viser til at NOU 2006:1 fastslår at tilbakekall ikke skal skje automatisk ved konstaterte lovbrudd. Det skal foretas en konkret og fremtidsrettet vurdering av hvorvidt det er grunn til å anse vedkommende som uegnet. Tilbakekall av meglerbrevet er ment å være et fremtidsrettet vern av allmenne interesser, ikke en straff for tidligere forhold. Forarbeidene til loven understreker dette ved å fastslå at tilbakekallelse neppe er å regne som en sanksjon, fordi den kun skal benyttes der personen anses uegnet fremover i tid. Med andre ord skal myndighetene se på helheten i meglerens atferd og egenskaper, og vurdere om framtidig praksis vil kunne skade kundene eller tilliten til bransjen. Dersom

vedkommende har rettet opp sin praksis og viser seg tilliten verdig, taler dette mot å anse vedkommende som uegnet for fremtiden. I denne saken er ikke vilkårene for uegnet oppfylt. Klager har formell kompetanse, plettfri vandel, og – bortsett fra den foreliggende saken – har klager overholdt sine plikter overfor kunder og myndigheter. Tilsynet selv konstaterer at all feil praksis opphørte straks den ble oppdaget. Alt dette tilsier at klager ikke utgjør noen fortsatt risiko for allmenne interesser. Tvert imot har klager vist seg kapabel til å justere kursen og opptre i tråd med regelverket. Etter lovens intensjon skulle et tilbakekall da være unødvendig fordi det fremtidsrettede formålet, å beskytte forbrukerne, allerede er ivaretatt gjennom klagers egne læringsprosess og forbedring.

- (32) Videre viser klager til at tilbakekall er den strengeste administrative sanksjonen Finanstilsynet kan benytte overfor en megler. Både lovforarbeider og nyere utredninger understreker at dette virkemiddelet må forbeholdes de mest alvorlige tilfellene. I denne saken har Finanstilsynet fremhevet at det gjelder grove brudd, men samtidig erkjenner de at bruddene fant sted innenfor et avgrenset tidsrom og springer ut av ett sammenhengende saksforhold. Klager viser til at han i etterkant har vist full forståelse av alvoret og korrigerer kursen. Klager synes det er vanskelig å se at han tilhører samme kategori som de aller verste eksemplene – for eksempel meglere som over tid gjentatte ganger bevisst har satt egen vinning over regelverk og kundenes interesser. Det kan derfor argumenteres tungt for at proporsjonalitetsprinsippet ikke er tilstrekkelig ivaretatt dersom klagers meglerbrev tilbakekalles.
- (33) Klager viser til at utviklingen etter hendelsene, herunder dokumentert faglig styrking, omfattende opprydding og fravær av nye brudd, tilsier at en konklusjon om at klager er uegnet ikke er rettferdiggjort. Klager ber om at det legges vekt på hans dokumenterte vilje og evne til forbedring, og viser til at han etter de aktuelle lovbruddene ble oppdaget iverksatte konkrete tiltak for å forbedre rutineene. Han viser til at de kritikkverdige forholdene opphørte umiddelbart da problemene ble oppdaget. [REDAKERT]
- [REDAKERT] Dette viser en klar vilje til endring og læring når mangler først ble oppdaget. Finanstilsynet anerkjenner selv at klager har vært lærevillig og mottakelig for korreksjoner. Dette står i direkte motstrid til påstanden om manglende vilje eller evne til forbedring. Klagers korrigerende handlinger er ikke tillagt tilstrekkelig vekt.
- (34) Klager viser også til at saken har ført til at han mistet sin stilling. Denne erfaringen har hatt en klart preventiv effekt. Klager anfører at han i dag er svært bevisst på regelverket og risikoene, og at alt tyder på at han i fremtiden vil være ekstra påpasselig for å unngå lignende feil.
- (35) Klager anfører at han ikke handlet i egeninteresse, at han ikke hadde noen økonomisk vinning av sakene, og at feilene ikke var forsettlige. Sammenlignet med andre tilbakekallssaker virker et tilbakekall i denne saken uforholdsmessig strengt.
- (36) Videre viser klager til at han både har plettfri vandel og ingen tidligere disiplinærsaker. Klager viser til at Finanstilsynet antyder at dette kan skyldes at eventuelle kritikkverdige forhold ikke har vært gjenstand for tilsyn eller klagebehandling, snarere enn at klager faktisk har overholdt regelverket. Klager bestrider denne spekulasjonen som urimelig og ubegrunnet. Klager har vært underlagt Finanstilsynets tilsyn tidligere uten at det er funnet alvorlige mangler. Videre har klager ingen klagesaker der kunder har fått medhold i Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester. Dette taler for at klagers praksis

har vært i tråd med regelverket. At tilsynet velger å mistenkeliggjøre fraværet av tidligere regelbrudd, fremfor å se det som et positivt moment, kan oppfattes som et tegn på en forutinntatt holdning. Dette undergraver tilliten til at vurderingen er gjort på et objektivt og balansert grunnlag.

- (37) Klager viser til at han i forkant av det første [REDAKTERT] oppdraget tok initiativ til å innhente juridisk bistand for å sikre korrekt håndtering. Utkastet ble forelagt advokat, som ikke hadde innvendinger til de punktene som senere er blitt gjenstand for sterk kritikk – herunder selgerkreditt, uprioritert pant og manglende risikohåndtering. Klager mener ikke dette fritar ham for ansvar, men at det likevel viser at vurderingene var vanskelige, og at heller ikke juridisk ekspertise fant forholdene som klart klanderverdige.
- (38) Klager viser også til at Reklamasjonsnemnda for eiendomsmegler tjenester reduserte eiendomsmeglerfullmektigens provisjon med 65 prosent, men ikke i sin helhet, og at dette tyder på at nemnda vurderte forholdene som kritikkverdige, men at de også fant formildende omstendigheter. I likhet med advokaten klager søkte bistand fra kom også nemnda til at det ikke forelå tilstrekkelig årsakssammenheng til at det var grunnlag for erstatning.
- (39) Klager viser til at han hadde kjent eiendomsmeglerfullmektigen i to og et halvt år før det første [REDAKTERT] oppdraget ble inngått, og at han var kjent som en megler med sterkt engasjement for kunder og kollegaer. Klager hadde ingen grunn til å tro annet enn at eiendomsmeglerfullmektigen ønsket det beste for alle involverte. Eiendomsmeglerfullmektigen overbeviste om at hans uredelighet var tilbakelagt for mange år siden, og hans første år i selskapet bar preg av at dette var tilfellet. Klager viser til at eiendomsmeglerfullmektigen gjentatte ganger forsikret klager om at kundene var godt informert, at prosjektet var grundig gjennomgått og at risikoen var formidlet og forstått. Eiendomsmeglerfullmektigen var også klar på at tomteeierne var rådet til å søke juridisk bistand. Flere av selgerne hadde en klar intensjon om å videreselge eiendommene etter utvikling og var tydelig motivert av muligheten for en betydelig merverdi. Dette preget hele konteksten og skapte en felles forståelse om at høyere risiko kunne aksepteres som en forutsetning for potensielt høy gevinst.

3 Finanstilsynets vedtak og merknader

- (40) Finanstilsynet har i hovedsak gjort gjeldende at det har skjedd grove og gjentatte brudd på eiendomsmeglingsloven i oppdrag hvor klager var ansvarlig megler. De grove og gjentatte bruddene gjør at Finanstilsynet mener klager er uegnet til å inneha personlig eiendomsmeglertillatelse, jf. eiendomsmeglingsloven § 8-4.
- (41) Finanstilsynet viser til at ansvarlig megler har plikt til forsvarlig oppfølging, tilsyn og kontroll med eiendomsmeglerfullmektigens oppdragsutførelse på sine oppdrag for å sikre at utførelsen er innenfor eiendomsmeglingslovens rammer, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-2 første og tredje ledd, og ellers i samsvar med foretakets rutiner. Hva som konkret er forsvarlig oppfølging avhenger både av kompetansen og erfaringen til fullmektigen, og oppdragets art og kompleksitet. Atypiske eller kompliserte oppdrag fordrer særlig tett oppfølging, og det må vurderes konkret om oppdragene er av en slik art at de kan utføres av fullmektig. At en fullmektig har lang erfaring, tilsier ikke nødvendigvis at det er behov for mindre intensiv oppfølging og kontroll. Hvis fullmektigen tidligere har hatt eiendomsmeglerbrev, men er fratatt dette fordi han er vurdert som uegnet på grunn tidligere regelbrudd, kan det være usikkert om fullmektigen har evne eller vilje til å utøve

eiendomsmeglingsvirksomhet i tråd med lovens krav. Dette tilsier tettere oppfølging og kontroll.

- (42) Finanstilsynet viser til at flere oppdragsavtaler ble formalisert for sent. Det er utført oppgaver som ledd i mellommannsvirksomhet før det er inngått oppdragsavtaler. Ordlyden i oppdragsavtalene viser at det allerede var utført oppgaver som ledd i mellommannsvirksomhet og at partene gjennomgående var nær avtaleinngåelse når megleroppdragene ble formalisert. Som følge av unnlatt formalisering av meglingsoppdragene, og dermed også unnlatt journalføring, har deler av oppdragsutførelsen til eiendomsmeglerfullmektigen skjedd uten at den er underlagt klagers og foretakets kontroll. Da eiendomsmeglerfullmektigen første gang presenterte en oppdragsavtale til klager burde ikke klager akseptert oppdraget uten å først undersøke om eiendomsmeglerfullmektigens forutgående oppdragsutførelse klart avvok fra lovkrav, og som konsekvens av det burde ikke klager påtatt seg oppdragsansvaret.
- (43) Finanstilsynet viser også til at det er avdekket en rekke brudd på pliktene om journalføring. Oppdragsjournalene er i en rekke tilfeller ført for sent. I tillegg er det flere innholdsmessige feil i journalene, både i oppdragsjournalen og i budjournalen. Ettersom feilene i stor grad besto i unnlatt journalføring, kunne feilene enkelt blitt avdekket gjennom løpende kontroll med fullmektigens arbeid. Eiendomsmeglerfullmektigens mange brudd på journalføringspliktene og at det var utført mellommannsvirksomhet før oppdragsavtaler ble inngått, burde ha resultert i en betydelig tettere og mer intensiv oppfølging fra klager for å sikre at lovkrav ble oppfylt. Dette gjelder i enda større grad siden det var atypiske og kompliserte oppdrag hvor det var betydelig risiko for tap. Finanstilsynet mener det måtte være tydelig for klager at eiendomsmeglerfullmektigen systematisk brøt reglene om oppdragsavtale og journalføring.
- (44) Finanstilsynet viser videre til at klager ikke påså at eiendomsmeglerfullmektigen ga nødvendig, riktig og rettidig rådgivning om risikoen ved off market-formidling. Eiendomsmegleren skal i sin virksomhetsutøvelse opptre i samsvar med god meglerskikk og med omsorg for begge parter interesser jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 første ledd. Megler skal arbeide for at partene inngår avtale på grunnlag av riktig informasjon om eiendommen, men skal innenfor disse rammene prøve å oppnå en pris som er best mulig for oppdragsgiver. En av ulempene med å selge off market, er at eiendommen ikke blir markedsført i et åpent marked, og slik at man ikke vet om den prisen som oppnås er den best mulige prisen. Eiendomsmeglerens plikt til å oppnå best mulig pris for oppdragsgiver innebærer at eiendomssalg som hovedregel skal skje ved annonsering og åpen markedsføring. Der salg off market er aktuelt, skal megler opplyse oppdragsgiver skriftlig om at et off market-salg må antas å gi selgeren en dårligere pris enn den beste prisen i markedet. Etter Finanstilsynets syn fremstår det som klart i denne saken at oppdragsgivernes interesser ikke var ivaretatt, og at klager skulle reagert.
- (45) Finanstilsynet gjør også gjeldende at rådgivnings- og omsorgsplikten overfor selgerne er betydelig tilsidesatt jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 første og andre ledd. [REDAKERT] forutsatte at selgeren skulle overføre eiendomsretten mot selgerkreditt. Kreditten skulle sikres med uprioritert pant i eiendommen. Klager var kjent med betingelsene og vurderte at selgernes interesser var ivaretatt på en forsvarlig måte. Finanstilsynet mener ordningen med selgerkreditt mot uprioritert pant innebar en betydelig risiko for økonomisk tap, herunder totaltap for selgerne. Selgerne fikk ikke råd og veiledning før avtaleinngåelse som satte dem i stand til å vurdere risikoen ved avtalearrangementet. Klager signerte oppdragsavtalene, og det er ingen holdepunkter for

at verken eiendomsmeglerfullmektigen eller klager orienterte oppdragsgiverne om risikoen som aksept av avtaleforutsetningene innebar. Finanstilsynet har vanskelig for å se at klager ikke så at disse avtalene innebar vesentlig risiko for selgere. Plikten til å ha omsorg for begge partenes interesser er følgelig misligholdt.

- (46) Finanstilsynet gjør gjeldende at det ikke er holdepunkter for at interessentens finansiering er undersøkt, at oppdragsgiverne er orientert om at finansieringen ikke er undersøkt, eller at oppdragsgiverne er informert om at usikker eller uavklart finansiering øker risikoen for betalingsmislighold.
- (47) Med unntak av ett av de undersøkte oppdragene er det ikke funnet dokumentasjon for at partene har ønsket å fravike det som er eiendomsmeglingslovens normalordning. Det er heller ikke funnet holdepunkter for at oppdragsgiverne er gitt rådgivning om betydningen av at kjøpekontrakt og oppgjør ikke skal gjennomføres av eiendomsmeglingsforetaket. Formuleringen i oppdragsavtalene om at oppdragene avsluttes med avtaleinngåelse er heller ikke konsistent med at flere av oppdragsavtalene spesifiserer vederlag for oppgjør. Forholdet utgjør brudd på eiendomsmeglingsloven §§ 6-8 og 6-9. Manglende rådgiving om betydningen av å fravike eiendomsmeglingsloven §§ 6-8 og 6-9 utgjør brudd på eiendomsmeglingsloven § 6-3.
- (48) Finanstilsynet viser videre til at det foreligger brudd på undersøkelses- og opplysningspliktene. Ved de fleste undersøkte oppdragene er det ikke utarbeidet salgsoppgave. Dette skulle klager avdekket ved signering av oppdragsavtalene, eller ved tilsyn av fullmektigen og kontroll av arbeidet klager var oppdragsansvarlig for. Klager måtte forstå at eiendomsmeglerfullmektigen hadde tilsidesatt sentrale plikter, og dette burde ledet til en tettere oppfølging og kontroll av fullmektigens arbeid.
- (49) Videre gjør Finanstilsynet gjeldende at klager, ved å akseptere og gjennomføre oppdraget uten å sørge for forsvarlig verdivurdering, har lagt til rette for videre forhandlinger og bud som klager og eiendomsmeglerfullmektigen ikke hadde grunnlag for å bistå selger med vurdering av. Klager skulle sørget for verdivurdering av objektene. Klager måtte forstå at unnlatt verdivurdering, kombinert med at kun en og samme interessent fikk eksklusiv tilgang, medførte stor risiko for at selgernes interesse i å få høyest mulig pris for eiendommene ikke ble ivaretatt.
- (50) Finanstilsynet gjør gjeldende at klager har begått både gjentatte og grove brudd på eiendomsmeglingsloven. Regelbruddene har enkeltvis og samlet medført at oppdragsgivernes interesser har blitt systematisk tilsidesatt til fordel for den faste interessentens interesser. I tillegg til at markedsføring og prisvurdering ikke var egnet til å sikre at selgerne oppnådde full markedsverdi, inneholdt de framforhandlende kjøpsavtalene uvanlige og klart ubalanserte betingelser som innebærer en betydelig tapsrisiko, herunder mulighet for totaltap, for selgerne som det ikke er holdepunkter for at de er orientert om. Karakteren av disse overtredelsene tilsier at de må vurderes som grove.
- (51) Når det gjelder graden av skyld, viser Finanstilsynet til at klager i betydelig grad har tilsidesatt pliktene for oppfølging og kontroll av fullmektigens arbeid. Klager sørget ikke for at allerede begåtte lovbrudd, som han måtte være kjent med, ble rettet. Klager sikret heller ikke at videre oppdragshåndtering skjedde innenfor lovens rammer. Klager vurderte betingelsene i kontraktene om selgerkreditt som forsvarlig. Finanstilsynets vurdering er at ansvaret for feilvurderingen og håndteringen ligger på klager i egenskap

av ansvarlig megler. At klager vurderte ordningen som forsvarlig og ikke sørget for at oppdragsgiverne ble orientert om risikoen, må karakteriseres som grovt uaktsom. Videre må eiendomsmeglerfullmektigens tilsidesettelse av journalføringspliktene anses som systematiske og betydelige. At disse pliktene ikke ble overholdt må ha vært synbart for klager etter relativt kort tid. Forholdet burde ha medført tettere oppfølging av fullmektigen. Det vurderes som grovt uaktsomt at klager ikke grep inn med tett oppfølging og kontroll.

- (52) Til sist gjør Finanstilsynet gjeldende at klager er uegnet til å være ansvarlig megler, jf. eiendomsmeglingsloven § 8-4 nr. 3. I den framtidsrettede vurderingen må det legges særlig vekt på at bruddene som er avdekket, gjelder flere sentrale plikter som er av avgjørende betydning for tilliten som megler. Selv om flere av bruddene er begått av fullmektig, hadde klager oppdragansvaret. I en rekke oppdrag, og over et betydelig tidsrom er det systematiske regelbrudd som innebærer at selgernes interesser i både prisfastsettelse og andre sentrale kjøpsvilkår er tilsidesatt til fordel for den faste interessentens interesser. Til tross for at det til dels var åpenbare regelbrudd som klager som ansvarlig megler ble kjent med gjennom oppdragsavtalenes ordlyd og intern korrespondanse med fullmektigen, unnlot klager å gripe inn. Klager skulle grepet inn i kraft av rollen som ansvarlig megler. Det er tale om markert avvik forsvarlig handlemåte. I lys av lovbruddene har ikke Finanstilsynet tillit til at klager for framtiden har evne og vilje til å overholde sine plikter som eiendomsmegler etter lov eller forskrifter. Finanstilsynets mener derfor at klager er uegnet til å være ansvarlig megler.

4 Rettslig grunnlag

- (53) Det fremgår av eiendomsmeglingsloven § 8-4 nr. 3 at Finanstilsynet «kan» kalle tilbake eiendomsmeglerbrev dersom innehaver av slikt brev «anses uegnet fordi vedkommende [...] grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter».

- (54) Det fremgår av eiendomsmeglingsloven § 6-2 første til tredje ledd at:

«Det skal utpekes en ansvarlig megler for hvert oppdrag. Ansvarlig megler skal ha eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2, advokatbevilling eller tillatelse etter § 4-3.

Ansvarlig megler skal selv utføre de vesentligste elementene i meglingen, men kan benytte seg av medhjelpere, jf. § 4-4, til mindre vesentlige oppgaver og oppgaver av rutinemessig eller teknisk karakter.

Annet ledd er ikke til hinder for at oppdrag utføres av eiendomsmeglerfullmektig som nevnt i § 4-5 annet ledd under tilsyn av ansvarlig megler for oppdraget, eller at oppgjør utføres av medhjelpere som har bestått eksamen i oppgjør, jf. § 4-4 andre ledd.»

- (55) Oppdragstaker skal opptre i tråd med god meglerskikk, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3. Av bestemmelsens første og andre ledd fremgår det at:

«Oppdragstaker skal i sin virksomhetsutøvelse opptre i samsvar med god meglerskikk med omsorg for begge parter interesser. Oppdragstakeren må ikke opptre på noen måte som er egnet til å svekke tilliten til oppdragstakerens integritet og uavhengighet.

Oppdragstakeren skal gi kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne.»

5 Finanstilsynsklagenemndas vurdering

- (56) Klager har erkjent at han har begått brudd på eiendomsmeglingsloven. Finanstilsynsklagenemnda finner det likevel nødvendig å gjennomgå alle forholdene på selvstendig grunnlag.
- (57) Det fremgår av eiendomsmeglingsloven § 6-2 første ledd at det skal utpekes en ansvarlig megler for hvert oppdrag. Videre følger det av bestemmelsens tredje ledd at oppdrag kan utføres av eiendomsmeglerfullmektig «under tilsyn» av ansvarlig megler for oppdraget.
- (58) Den ansvarlige megleren er ansvarlig for oppdragsutførelsen, men kan benytte eiendomsmeglerfullmektiger til å gjennomføre oppdraget. Om arbeidsfordelingen mellom ansvarlig megler og eiendomsmeglerfullmektig står det i Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 84 at:
- «Etter departementets vurdering er personer som har fullført eiendomsmeglereksamen eller juridisk embetseksamen kvalifisert til selv å utføre de vesentlige elementene i et eiendomsmeglingsoppdrag forutsatt at dette skjer under tilsyn av en ansvarlig megler. Det foreslås på denne bakgrunn at bestemmelsen om at ansvarlig megler selv skal utføre de vesentlige elementene i et meglingsoppdrag, ikke skal være til hinder for at oppdraget, herunder disse oppgavene, utføres av en person med eiendomsmeglereksamen eller juridisk embetseksamen under tilsyn av en ansvarlig megler.»
- (59) Videre fremgår det av NOU 2006:1 punkt 6.5.6 at:
- «Det er ikke tilstrekkelig at den ansvarlige megler stoler på at de som utfører oppgaver for seg, følger foretakets rutiner og i ettertid kontrollerer at rutinene er fulgt. Ansvarlig megler skal ta del i den utøvende meglingen, noe som blant annet innebærer at vedkommende må følge opp det enkelte oppdrag og være tilgjengelig både for oppdragsgiver, interessenter og medhjelperne. Dersom en ansvarlig megler ikke har foretatt forsvarlig utvelgelse av sine medhjelpere, eller ikke følger opp oppdraget eller medhjelperne på en tilstrekkelig måte, kan det bli aktuelt å rette sanksjoner mot vedkommende.»
- (60) En eiendomsmeglerfullmektig kan altså utføre de fleste, og vesentligste, elementene i et oppdrag, med unntak av å signere oppdragsavtalen. Forutsetningen er imidlertid at det skjer «under tilsyn» av en ansvarlig megler. Verken loven, forskriften eller forarbeidene gir nærmere regler for hvordan tilsynet skal foregå eller hvor omfattende ansvarlig meglers tilsyn med eiendomsmeglerfullmektigen skal være. I Finanstilsynets rundskriv 7/2017 «Oppfølging av eiedomsmeklarfullmektigar» legges det til grunn at oppfølgingen av fullmektigen må være forsvarlig, og at hva som konkret er forsvarlig oppfølging vil avhenge av fullmektigens kompetanse og erfaring, samt oppdragets art og kompleksitet.
- (61) I denne saken var klager ansvarlig megler i flere oppdrag som i det vesentlige ble utført av en eiendomsmeglerfullmektig som ble fratatt eiendomsmeglerbrevet sitt i [REDACTED] grunnet brudd på egenhandelsforbudet i eiendomsmeglingsloven § 5-3 og brudd på kravet om god meglerskikk i eiendomsmeglingsloven § 6-3. Finanstilsynet kom til at eiendomsmeglerfullmektigen måtte anses som uegnet til å inneha eiendomsmeglerbrev. Etter Finanstilsynsklagenemndas syn er dette forhold som tilsier særlig tett oppfølging og kontroll av ansvarlig megler. At det krever tett oppfølging og kontroll fra ansvarlig

megler i slike tilfeller er også lagt til grunn i Finanstilsynets rundskriv, som klager skulle vært kjent med.

- (62) I denne saken er det tale om kompliserte oppdrag, noe også klager har erkjent. I komplekse oppdrag er det desto viktigere at ansvarlig megler fører tett kontroll med eiendomsmeglerfullmektigens oppdragsutførelse. Oppdragene i denne saken innebar også stor risiko for oppdragsgiverne. Dette er også forhold som tilsier tett oppfølging og kontroll av eiendomsmeglerfullmektigens oppdragsutførelse.
- (63) Eiendomsmeglerfullmektigens arbeid skjer under tillatelsen til både foretaket og den ansvarlige megleren, og den ansvarlige megleren vil følgelig kunne holdes ansvarlig for eiendomsmeglerfullmektigens feilaktige oppdragsutførelse.
- (64) Det fremgår av eiendomsmeglingsloven § 6-3 første ledd at oppdragstakeren skal opptre i «samsvar med god meglerskikk med omsorg for begge parter interesser» og «ikke opptre på noen måte som er egnet til å svekke tilliten til oppdragstakerens integritet og uavhengighet».
- (65) Kravet om god meglerskikk er en rettslig standard og anses som en objektiv norm der hensynet til partene er fremtredende, jf. Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) på side 148. Eiendomsmeglers plikt til å opptre «med omsorg for begge parter interesser» er en del av kravet til god meglerskikk. Videre følger det av forarbeidene at kravet til god meglerskikk er presisert gjennom tillegget om tillit til integritet og uavhengighet, jf. Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) side 185. Kravet til god meglerskikk er forankret i hensynet til at partene skal ha tillit til eiendomsmeglere, og kravet gjelder virksomhetsutøvelsen generelt.
- (66) Finanstilsynet har vist til at flere av oppdragsavtalene som klager har signert viser at de aktuelle eiendommene allerede var forelagt [REDACTED] som eneste interessent off market, og at dette er i strid med klagers omsorgsplikt i eiendomsmeglingsloven § 6-3.
- (67) Off market-salg er salg av eiendom gjennom eiendomsmegler uten ordinær annonsering og budrunde. Dette innebærer at man ikke får prøvd eiendommen i markedet på samme måte som ved ordinært eiendomssalg med annonsering og åpen markedsføring. Ved off market-salg vil det derfor være usikkerhet rundt hvorvidt den prisen man oppnår er den beste prisen man kunne oppnådd. Det beste for selgeren vil derfor som regel være at eiendommen selges på det åpne markedet. På grunn av risikoen off market-salg utgjør for selgeren krever Finanstilsynet at eiendomsmegleren advarer oppdragsgiver om at et off market-salg antas å gi selgeren en dårligere pris enn den beste prisen i markedet, se Finanstilsynets brev 14. mars 2018 «Off market-salg gjennom eiendomsmegler». Eiendomsmegleren skal også kontakte mer enn en interessent for å sikre at selgeren får en best mulig pris. Finanstilsynet krever at dette dokumenteres skriftlig.
- (68) I denne saken er det ingen holdepunkter for at verken klager eller eiendomsmeglerfullmektigen har kontaktet flere interessenter. Det er heller ingen holdepunkter for at selgerne har blitt advart om risikoen knyttet til off market-salg. Det foreligger riktignok off market-erklæringer i noen av oppdragene, men flere av disse er datert etter at kjøpsavtalene kom i stand, og kan derfor ikke tjene som dokumentasjon på at selgerne fikk informasjon om risikoen ved off market-salg før de inngikk avtalene.

- (69) Klager har vist til at han ikke kjente til at Finanstilsynets uttalelse om at eiendom uansett må tilbys flere interessenter ved off market formidling, og at dette først ble inntatt i foretakets rutiner i 2022. Selv om reglene for off market-salg ikke ble inntatt i eiendomsmeglerforetakets rutiner før i 2022, så skulle ansvarlig megler og fagansvarlig uansett kjent til regelverket.
- (70) Håndteringen av off market-salg i denne saken utgjør etter Finanstilsynsklagenemndas syn brudd på kravet om at eiendomsmegler skal opptre i samsvar med god meglerskikk med omsorg for begge parter interesser, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 første ledd.
- (71) Det er heller ingen holdepunkter for at eiendommenes verdi ble vurdert. Uten en verdivurdering vil ikke eiendomsmegleren ha tilstrekkelig grunnlag til å bistå selgeren i vurdering av bud fra budgivere. Manglende verdivurdering utsetter derfor selgeren for risiko. I denne saken må klager ha kjent til eiendomsmeglerfullmektigens manglende vurdering av eiendommenes verdi ettersom det ikke var arkivert verdivurderinger på oppdragene. Etter Finanstilsynsklagenemndas syn utgjør dette brudd på plikten til å opptre i samsvar med god meglerskikk med omsorg for begge parter interesser, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 første ledd.
- (72) Videre innebar også flere av kontraktene i denne saken betydelig risiko for oppdragsgiverne. I samtlige av de undersøkte oppdragene var det avtalt selgerkreditt. I flere av sakene var det avtalt selgerkreditt som skulle innfris ved boligens ferdigstillelse eller ved sluttbrukers overtakelse av de ferdige boligene. For de øvrige sakene var det avtalt at deler av kjøpesummen skulle betales ved kjøpers overtakelse av tomten, mens det resterende beløpet skulle innfris ved boligens ferdigstillelse eller ved sluttbrukers overtakelse av de ferdige boligene. I fem av de åtte oppdragene inneholder ikke kontraktene noen frist for innfrielse av selgerkreditten, mens det i tre av oppdragene er avtalt en slik frist. I alle de undersøkte oppdragene med unntak av ett var det avtalt uprioritert pant. I samtlige saker var selgernes krav på oppgjør for tomten sikret med prioritet etter kjøperens byggelån.
- (73) Klager viser til at han tok for gitt at selgerne hadde fått grundig informasjon om risikoen og at de var innforstått med dette, ettersom eiendomsmeglerfullmektigen forsikret klager om at prosjektet var grundig gjennomgått, og at risikoen var formidlet og forstått. Klager erkjenner imidlertid at han burde innhentet en skriftlig bekreftelse fra hver oppdragsgiver om at de var kjent med at avtalen innebar en økonomisk risiko utover det som er vanlig.
- (74) Etter Finanstilsynsklagenemndas syn utgjorde ordningen med selgerkreditt mot uprioritert pant en betydelig økonomisk risiko for selgerne, herunder risiko for totaltap dersom [redacted] skulle gå konkurs. Avtalebetingelsene var uvanlige og innebar stor økonomisk risiko for selgerne, og klager burde forsikret seg om at oppdragsgiverne hadde fått informasjon om risikoen, og at de hadde forstått risikoen ved kontraktsvilkårene.
- (75) Ordningen med selgerkreditt mot uprioritert pant førte til at oppdragsgivernes interesser ble tilsidesatt til fordel for kjøperens interesser. Etter Finanstilsynsklagenemndas syn utgjør den manglende rådgivningen om risikoen ved kjøpsavtalene brudd på kravet om at oppdragstaker skal opptre i samsvar med god meglerskikk med omsorg for begge parter interesser, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 første ledd. Den manglende rådgivningen utgjør også brudd på oppdragstakers rådgivningsplikt i § 6-3 andre ledd.

- (76) Videre stiller eiendomsmeglingsloven § 6-4 krav om skriftlig oppdragsavtale. Kravet om at oppdragsavtalen må være skriftlig er i NOU 2006: 1 side 107 begrunnet slik:

«Både fordi eiendomsmeglingsoppdrag kan være av så vidt forskjellig art og at en rekke forhold bør avklares før oppdraget påbegynnes, bør det etter utvalgets oppfatning fortsatt oppstilles et krav om at oppdragsavtalen skal være skriftlig for å være bindende.»

- (77) Det er følgelig forutsatt at oppdragsavtalen må inngås før oppdragstaker yter eiendomsmeglingstjenester. Dersom oppdragsavtalen ikke inngås før oppdragstaker yter eiendomsmeglingstjenester, og følgelig ikke registreres noe sted, vil ikke oppdraget være underlagt verken intern eller ekstern kontroll, noe som kan føre til at oppdrag utføres i strid med eiendomsmeglingslovens regler og foretakets rutiner. En slik praksis ville også være i strid med eiendomsmeglingslovens formål om å legge til rette for at omsetning av fast eiendom ved bruk av mellommann skal skje på en sikker, ordnet og effektiv måte samt å legge til rette for at partene mottar uhildet bistand.
- (78) I flere av oppdragene i denne saken er det blitt utført oppgaver som ledd i mellommannsvirksomhet før oppdragsavtale ble inngått. At det allerede er utført oppgaver som ledd i mellommannsvirksomhet fremgår av oppdragsavtalene. I oppdragsavtalen for [REDACTED] står det følgende:

[REDACTED]

- (79) Liknende formuleringer finnes også i flere av de andre oppdragsavtalene i denne saken. Oppdragsavtalenes ordlyd viser at eiendomsmeglerfullmektigen allerede hadde utført oppgaver som ledd i mellommannsvirksomhet på tidspunktet klager fikk fremlagt oppdragsavtalene for signering. Dette er heller ikke bestridt av klager.
- (80) Videre er to av oppdragene registrert som oppgjørsoppdrag, selv om de gjelder omsetning av tomt. Oppdragene er følgelig feilregistrert. Dette burde klager ha oppdaget da han fikk fremlagt oppdragsavtalene.
- (81) Som ansvarlig megler måtte klager signere oppdragsavtalene. Dersom klager ikke kjente til eiendomsmeglerfullmektigens handlinger før han fikk forelagt oppdragsavtalene burde han oppdaget det før han signerte oppdragsavtalene. Klager burde reagert på at eiendomsmeglerfullmektigen hadde utført oppgaver som ledd i mellommannsvirksomhet før oppdragsavtalene ble signert. Allerede på dette tidspunktet burde klager ha oppdaget at eiendomsmeglerfullmektigen opptrådte i strid med regelverket, og dette burde ført til at klager fulgte opp og kontrollerte oppdragene nærmere. Når klager likevel signerte oppdragene og unnlot å reagere på eiendomsmeglerfullmektigens handlinger anser Finanstilsynsklagenemnda at dette er brudd på kravet om at eiendomsmegler skal opptre i samsvar med god meglerskikk med omsorg for begge parter interesser, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 første ledd.
- (82) Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 andre ledd skal det utarbeides salgsoppgave før handelen slutes. I denne saken er det i flere av oppdragene ikke utarbeidet salgsoppgave. Manglende utarbeidelse av salgsoppgave utgjør brudd på eiendomsmeglingsloven § 6-7.

- (83) Videre er det ingen holdepunkter for at kjøperens finansiering er kontrollert. Det fremgår av eiendomsmeglingsloven § 6-8 sjette ledd at oppdragstakeren «skal kontrollere budgiverens finansiering før handel sluttet». Videre fremgår det at dersom slik kontroll ikke er foretatt, så «skal selgeren før handel sluttet gi skriftlig orientering om grunnen til dette» og om «mulige konsekvenser av at kontrollen ikke er foretatt».
- (84) Når selgerkreditt er avtalt, er det Finanstilsynsklagenemndas oppfatning at det hviler et særskilt ansvar for megler å kontrollere både finansiering hos kjøper og å informere selger om den risiko for betalingsmislighold som foreligger. Manglende rådgivning om denne risikoen utgjør etter Finanstilsynsklagenemndas syn brudd på kravet til at eiendomsmegleren skal opptre i samsvar med god meglerskikk med omsorg for begge parter interesser, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 første ledd. Når kjøpers finansiering ikke er undersøkt, så har ikke eiendomsmegleren tilstrekkelig grunnlag til å ivareta selgerens interesser.
- (85) Det foreligger følgelig en rekke brudd på eiendomsmeglingsloven. Etter eiendomsmeglingsloven § 8-4 nr. 3 må eiendomsmegleren ha overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter «grovt eller gjentatte ganger».
- (86) Klager har anført at bruddene ikke kan anses som gjentatte brudd på regelverket, men ett vedvarende forhold ettersom alle oppdragene er håndtert etter malen fra den første saken, og bruddene ikke er gjentatt etter at de ble avdekket av foretaket. Finanstilsynet fastholder imidlertid at det er riktig å anse bruddene som gjentatte.
- (87) I denne saken har det skjedd flere brudd, på ulike bestemmelser i eiendomsmeglingsloven, i alle de åtte undersøkte oppdragene over en periode på over ett år. Etter Finanstilsynsklagenemndas syn må dette anses som gjentatte brudd, selv om bruddene er likeartede og gjentakende.
- (88) Finanstilsynsklagenemnda vil videre vurdere om overtredelsene må anses som grove.
- (89) Finanstilsynsklagenemnda viser til at en alminnelig forståelse av uttrykket «grovt» i eiendomsmeglingsloven § 8-4 nr. 3 taler for at det skal en del til før en overtredelse oppfyller vilkåret. Det må foretas en konkret vurdering av den aktuelle overtredelsen, der det må legges vekt på overtredelsens art, graden av skyld, hvor omfattende overtredelsen er, samt andre relevante forhold.
- (90) Saken gjelder flere brudd på sentrale plikter i eiendomsmeglingsloven, herunder kravet til god meglerskikk og plikten til omsorg for begge parter interesser samt rådgivningsplikten. Bruddene er gjentakende og likeartede. Det ble aldri gjort verdivurdering av tomtene, og det ble heller ikke utarbeidet salgsoppgaver. Videre var det kun [redacted] som ble forelagt eiendommene off market, og det finnes ingen dokumentasjon på at oppdragsgiverne er informert om risikoen ved off market-salg. Oppdragsgiverne fikk ikke rådgivning om risikoen ved å avtale selgerkreditt mot uprioritert pant, til tross for at risikoen for tap var stor. Til sist ble ikke kjøpers finansiering kontrollert. Kombinasjonen av manglende verdivurdering, off market-salg uten kontakt av andre interessenter, manglende rådgivning om risikoen ved å avtale selgerkreditt mot uprioritert pant og manglende kontroll av kjøpers finansiering har ført til risiko for totaltap for oppdragsgiverne. Gjennom oppdragene har oppdragsgivernes interesser gjentatte ganger blitt tilsidesatt til fordel for [redacted] sine interesser. Finanstilsynsklagenemnda anser karakteren av disse bruddene som grove.

- (91) Bruddene har blitt muliggjort av klagers manglende oppfølging og kontroll av eiendomsmeglerfullmektigen i oppdrag hvor han var ansvarlig megler. Klager var også fagansvarlig i foretaket. Klager burde oppdaget at oppdragene ble utført i strid med eiendomsmeglingsloven og foretakets rutiner. I denne saken hadde eiendomsmeglerfullmektigen tidligere mistet eiendomsmeglerbrevet som følge av brudd på eiendomsmeglingsloven, noe klager kjente til. Dette er forhold som tilsier særlig tett oppfølging og kontroll fra ansvarlig meglers side. Klager burde derfor fulgt særlig opp de oppdragene hvor denne eiendomsmeglerfullmektigen var fullmektig. Når klager til tross for dette har latt eiendomsmeglerfullmektigen stå for hoveddelen av oppdragsutførelsen, herunder kontakten med kundene, uten å gjennomføre tilstrekkelig kontroll av fullmektigens arbeid, så foreligger det alvorlige brudd på ansvarlig meglers plikt til oppfølging og kontroll av eiendomsmeglerfullmektigens arbeid.
- (92) Når det gjelder graden av skyld har klager vist til at han ikke har hatt forsett, og at han ikke har hatt noen økonomisk vinning. Klager har også vist til at han tok opp aktuelle problemstillinger i forbindelse med kontraktene med foretakets juridiske rådgiver, og at han ba om råd for å sikre korrekt håndtering.
- (93) Finanstilsynsklagenemnda legger til grunn at klager har vært grovt uaktsom, og at bruddene på eiendomsmeglingsloven må anses som grove. Selv om det må tillegges vekt i formildende retning at klager forhørte og rådførte seg med den juridiske rådgiveren, så viser Finanstilsynsklagenemnda til at klager som eiendomsmegler har et selvstendig ansvar til å sette seg inn i og etterleve regelverket. Generelle advokatråd kan ikke fritta ansvarlig megler fra det selvstendige ansvaret for å vurdere risikoen i hvert enkelt oppdrag og rådgi oppdragsgiverne konkret om denne, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3. Dette gjelder særlig når oppdragene er atypiske og kompliserte, og når klager som fagansvarlig selv har hatt et ansvar for at foretaket har etablert rutiner for slike oppdrag.
- (94) På grunnlag av de overnevnte forholdene konkluderer Finanstilsynsklagenemnda med at bruddene må anses som grove. Det foreligger dermed både grove og gjentatte brudd jf. eiendomsmeglingsloven § 8-4 nr. 3.
- (95) Spørsmålet blir så om klagers pliktbrudd gjør at klager må anses «uegnet» til å være ansvarlig megler.
- (96) Om egnethetsvurderingen fremgår det av Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) side 171 at:
- «Dette er ingen sanksjon etter Sanksjonsutvalgets terminologi, siden vurderingen av om vedkommende er 'uskikket' hovedsakelig retter seg mot fremtiden og bestemmelsen hovedsakelig har samfunnsbeskyttende formål».
- (97) Egnethetsvurderingen skal være fremtidsrettet, slik at det må vurderes om eiendomsmegleren i fremtiden er uegnet til å inneha eiendomsmeglerbrev. Ifølge rettspraksis vil det stå sentralt om det er risiko for nye brudd og om bruddene som er begått er av en slik art at hensynet til at allmennheten kan ha tillit til bransjen tilsier tilbakekall, se dom fra Borgarting lagmannsrett, LB-2025-10472.
- (98) Tilbakekallet vil være svært inngripende overfor klager ettersom det i praksis er et yrkesforbud. Sammenholdt med at vilkåret for tilbakekall er at vedkommende må være «uegnet» som ansvarlig megler, legger Finanstilsynsklagenemnda til grunn at terskelen

for tilbakekall må være høy. Dette legges også til grunn i rettspraksis, se LB-2025-10472 og LB-2025-45328.

- (99) Det er flere momenter som taler for at klager er uegnet til å inneha eiendomsmeglerbrev. For det første foreligger det brudd på sentrale eiendomsmeglerplikter som er grunnleggende for meglerrollen. Kravet til at ansvarlig megler skal gjennomføre oppfølging og kontroll med eiendomsmeglerfullmektiger er sentralt for at eiendomsmeglingslovens system med ansvarlige meglere skal fungere. Oppdragsgivernes interesser er i betydelig grad blitt tilsidesatt til fordel for [REDACTED] interesser. Eiendomsmeglerfullmektigens og klagers handlinger og unnlatelser førte til at [REDACTED] var det eneste selskapet som fikk tilgang til oppdragsgiverne. Avtalebetingelsene var uvanlige og ubalanserte, og oppdragsgiverne fikk ikke tilstrekkelig informasjon om den økonomiske risikoen de utsatte seg for ved å godta avtalebetingelsene. Videre ble oppdragsgivernes økonomiske risiko ytterligere økt av de manglende undersøkelsene av [REDACTED] finansiering. Samlet førte eiendomsmeglerfullmektigens og klagers handlinger og unnlatelser til at oppdragsgiverne ble utsatt for betydelig økonomisk risiko. Etter Finanstilsynsklagenemndas syn er overtredelsen karakter grove, og de taler for at klager er uegnet til å inneha eiendomsmeglerbrev.
- (100) I dom fra Borgarting lagmannsrett, LB-2025-10472, uttalte retten at det i vurderingen av eiendomsmeglerens sannsynlige atferd i fremtiden måtte ses hen til at eiendomsmegleren ikke tidligere hadde fått kritikk for sin eiendomsmeglingsvirksomhet. Klager i denne saken har jobbet som eiendomsmegler siden [REDACTED], og det finnes ikke grunnlag for at han før de aktuelle oppdragene som denne saken handler om har begått brudd på eiendomsmeglingsloven. Videre ble det i dom fra Borgarting lagmannsrett, LB-2025-45328, lagt vekt på at det på vedtakstidspunktet var lenge siden de aktuelle bruddene var begått. Samtlige av de åtte oppdragene i denne saken ble inngått mellom 14. januar 2021 og 9. mars 2022. Det er ingen holdepunkter for at klager i ettertid av den avgrensede perioden som denne saken handler om har begått nye brudd på eiendomsmeglingsloven. Klager har derimot erkjent sine feil, og han har iverksatt tiltak for å forhindre at lignende brudd skal skje igjen. Finanstilsynsklagenemnda viser til at disse tiltakene ble iverksatt før Finanstilsynet hadde tilsyn hos eiendomsmeglerforetaket. Klager har også lagt ved dokumentasjon på at han i ettertid har avvist oppdrag med tilsvarende risikoeksponering. Etter Finanstilsynsklagenemndas syn er dette forhold som taler mot at klager er uegnet til å i fremtiden være ansvarlig megler.
- (101) Videre er det i denne saken et mønster av regelbrudd over tid. Bruddene foregikk over en tidsperiode på over ett år, og de er både gjentakende og likeartede. De samme bruddene går igjen i alle de åtte oppdragene. At klager gang på gang har gjort de samme feilene indikerer manglende dømmekraft og dårlig forståelse av eiendomsmeglingslovens regler. Den manglende kontrollen med en eiendomsmeglerfullmektig som tidligere har mistet eiendomsmeglerbrevet sitt på grunnlag av brudd på eiendomsmeglingsloven, og som derfor er ansett som uegnet til å inneha eiendomsmeglerbrev, er også forhold som indikerer dårlig dømmekraft. Eiendomsmegling er tillitsbasert, og klagers gjentatte brudd på eiendomsmeglingsloven over tid er egnet til å svekke allmennhetens tillit til eiendomsmeglingsbransjen. Dersom allmennheten ikke har tillit til klagers integritet og uavhengighet taler det for at han ikke er egnet til å inneha eiendomsmeglerbrev.
- (102) Systemet i eiendomsmeglingsloven er at eiendomsmeglerfullmektig kan utføre oppdrag under en ansvarlig meglers tillatelse, forutsatt at den ansvarlige megleren fører tilsyn med

oppdragsutførelsen. Det innebærer at ansvarlig megler holdes ansvarlig for fullmektigens brudd på eiendomsmeglingsloven. Det innebærer også å ta ansvar for å gjennomføre tilstrekkelig tilsyn med at fullmektigen etterlever regelverket og å sette grenser for hva fullmektigen kan gjøre (i samsvar med loven), også under press, og at manglende etterlevelse av disse pliktene kan føre til at megleren blir vurdert som uegnet.

- (103) Klager har vist til høy arbeidsbelastning som følge av at han hadde en rekke roller samt at han var ansvarlig megler for to eiendomsmeglerfullmektiger som tidligere var fratatt meglerbrevet sitt. [REDACTED]. Etter Finanstilsynsklagenemndas syn kan ikke disse forholdene tillegges avgjørende vekt i egnethetsvurderingen. Dersom klager ikke hadde kapasitet til å følge opp og kontrollere arbeidet eiendomsmeglerfullmektigen utførte, skulle heller ikke klager signert oppdragsavtalene og påtatt seg oppdragsansvaret. Når klager har signert oppdragsavtalene, må han også ha kapasitet til å følge opp eiendomsmeglerfullmektigen og oppdraget på en forsvarlig måte.
- (104) Klager søkte råd fra foretakets juridiske rådgiver. Dette er, som nevnt ovenfor, formildende, men det fritar ikke megleren for ansvaret for å etterleve regelverket og avhjelper ikke risikoen ved å påta seg oppdrag klager ikke hadde kapasitet til å påta seg.
- (105) Finanstilsynsklagenemnda har vurdert om de etterfølgende forholdene som klager har vist til samlet sett tilsier at han ikke kan anses uegnet for fremtiden. Klager har dokumentert at han sommeren 2022 på eget initiativ ba styret om å fritas fra rollen som ansvarlig megler for samtlige fullmektiger. Videre har han vist til at han omorganiserte oppfølgingen av fullmektigene slik at feilprosenten ble vesentlig redusert og han har avvist oppdrag med tilsvarende risikoeksponering. Disse forholdene utgjør reell og dokumentert atferdsendring og taler mot at klager er uegnet i fremtiden. Etter en samlet vurdering finner Finanstilsynsklagenemnda likevel at karakteren og omfanget av bruddene må veie tyngre. Bruddene gjelder kjernepliktene som ansvarlig megler har, og den manglende oppfølging og kontroll av en fullmektig som tidligere hadde mistet sitt eiendomsmeglerbrev og den svikt i dømmekraften bruddene reflekterer kan ikke fullt ut avhjelpes gjennom etterfølgende tiltak.
- (106) Finanstilsynsklagenemnda mener klagers gjentatte og likeartede regelbrudd over en lengre periode er egnet til å svekke tilliten til eiendomsmeglingsbransjen som sådan. Flere av bruddene er brudd på sentrale regler som skal sørge for tilliten til eiendomsmeglere og bransjen. Finanstilsynsklagenemnda ser svært alvorlig på den manglende kontrollen og tilsynet av eiendomsmeglerfullmektigen. Den manglende kontrollen med fullmektigen ved disse oppdragene er egnet til å svekke allmennhetens tillit til at omsetning av fast eiendom ved bruk av mellommann skjer på en sikker måte. Klager har gjentatte ganger og over en lengre periode utvist dårlig dømmekraft i rollen som ansvarlig megler. Dette gjør at det er vanskelig å ha tillit til at klager vil overholde reglene som gjelder for eiendomsmeglere i fremtiden, [REDACTED]. Finanstilsynsklagenemnda anser derfor at klager ikke har den nødvendige tilliten en eiendomsmegler må ha for å utøve yrket. Klager må derfor anses som uegnet til å inneha eiendomsmeglerbrev.
- (107) Det fremgår av eiendomsmeglingsloven § 8-4 at Finanstilsynet «kan» tilbakekalle eiendomsmeglerbrev dersom vilkårene er oppfylt. Et vedtak om tilbakekall er inngripende overfor klager, både karriere- og omdømmemessig. Finanstilsynsklagenemnda må derfor foreta en konkret og skjønnsmessig vurdering av om vedtaket om tilbakekall av klagers eiendomsmeglerbrev er forholdsmessig. I denne

vurderingen må nødvendigheten og forholdsmessigheten av tilbakekall veies opp mot klagers interesser i å beholde eiendomsmeglerbrevet.

(108) Tilbakekall av klagers eiendomsmeglerbrev vil være svært inngripende og innebære at klager ikke lenger kan jobbe som eiendomsmegler. Tilbakekall innebærer følgelig yrkesforbud. Finanstilsynsklagenemnda har vurdert mindre inngripende tiltak, men slike er ikke funnet å være tilstrekkelige. Finanstilsynsklagenemndas syn er at klager ikke har den nødvendige tilliten en eiendomsmegler må ha for å utøve yrket. Hensynet til at omsetning av fast eiendom ved bruk av mellommann skal skje på en sikker og ordnet måte, og hensynet til allmennhetens tillit til eiendomsmeglingsbransjen må gå foran hensynet til klager i denne saken. Finanstilsynsklagenemnda har følgelig kommet til at tilbakekall av klagers eiendomsmeglingsbrev ikke er uforholdsmessig.

(109) Finanstilsynsklagenemnda legger etter dette til grunn at klagers eiendomsmeglerbrev skal tilbakekalles.

6 Avgjørelse

(110) Finanstilsynsklagenemnda fatter etter dette følgende vedtak:

Klagen tas ikke til følge.

Avgjørelsen er enstemmig.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur