



Vår referanse
25/742
Deres referanse

04.06.2025

Vedtak om tilbakekall av eiendomsmeglerbrev

1 Innledning

Finanstilsynet viser til varsel av 5. mars 2025 om mulig tilbakekall av ditt eiendomsmeglerbrev, og til svar 4. april 2025.

På bakgrunn av de forholdene som framkommer nedenfor, mener Finanstilsynet at du er uegnet til å inneha personlig eiendomsmeglertillatelse. Finanstilsynet fatter derfor vedtak om å tilbakekalle eiendomsmeglerbrevet ditt, jf. eiendomsmeglingsloven § 8-4 nr. 3. Du finner opplysning om klageadgang avslutningsvis i brevet.

Du har ingen vesentlige innsigelser til framstillingen av de faktiske forholdene i saken, men du har gitt noen supplerende opplysninger. Du erkjenner å ha brutt eiendomsmeglingsloven. Du har også gitt noen ytterligere opplysninger som, slik Finanstilsynet forstår det, etter din oppfatning er relevant for vurderingen skyldgrad og egnethetsvurderingen. Finanstilsynet har vurdert dine kommentarer til varselet om tilbakekall, men mener at vedtak skal fattes i samsvar med varselet. Der dine kommentarer har medført endring i faktum er dette hensyntatt, uten at dette er kommentert særskilt. Dine kommentarer til Finanstilsynets vurderinger er behandlet sammen med Finanstilsynets vurderinger. Finanstilsynets samlede vurderinger og vedtak om tilbakekall av eiendomsmeglerbrev er i punkt 5.

2 Bakgrunn for saken

2.1 Tilsyn med Schala & partners avd. Nord AS

Finanstilsynet gjennomførte tilsyn hos Schala & partners avd. Nord AS, hvor du var daglig leder, fagansvarlig, ansvarlig megler og medlem av foretakets styre. Bakgrunnen for Finanstilsynets undersøkelser var medieomtaler av [REDACTED] og Schala & Partners avd. Nord AS sommeren 2024.

Tilsynet ble innledet med at foretaket den 6. august 2024 ble bedt om å redegjøre for håndteringen av oppdrag, særlig ivaretagelse av omsorgsplikten overfor den andre kontraktsparten, der [REDACTED] og visse andre angitte personer og foretak var involvert. Finanstilsynets undersøkelser har etter foretaket tilbakemelding vært konsentrert om åtte formidlinger. Samtlige av de undersøkte oppdragene ble inngått før 15. juni 2022. Foretaket styre hadde selv iverksatt undersøkelser, avdekket betydelige avvik fra eiendomsmeglingslovens krav og iverksatt tiltak som følge av dette sommeren 2022.

Tilsynsrapporten fra Finanstilsynet forelå den 13. januar 2025.

2.2 Tilsynsrapporten oppsummert

Ved tilsynet avdekket Finanstilsynet at foretaket grovt og gjentatt har brutt en rekke sentrale plikter som følger av eiendomsmeglingsloven (emgll.). Dette gjaldt blant annet omsorgs- og rådgivningspliktene, regler for off market markedsføring, plikten til å vurdere eiendommenes verdi, undersøkelses- og opplysningsplikter, samt journalføringsplikter. I stor grad var det de samme regelbruddene som gikk igjen i de undersøkte sakene.

Regelbruddenes karakter, gjennomgående trekk ved avtaleforhandlingene og kjøpsavtalenes innhold etterlot et klart bilde av at oppdragsgivernes interesser var blitt tilsidesatt i betydelig grad til fordel for interessene til et selskap som drev eiendomsutvikling og utbygging, [REDACTED]

[REDACTED] Foretaket hadde en fast relasjon til [REDACTED] som interessent, og dette selskapet fikk i realiteten eksklusiv adgang til forhandling med foretakets oppdragsgivere. Prosessen var ikke egnet til å sikre selgerne best mulig pris for eiendommene. I tillegg var avtalebetingelsene ellers uvanlige, klart ubalanserte og innebar en betydelig økonomisk risiko for selgerne.

De grove og gjentatte bruddene skjedde i oppdrag hvor du var oppdragsansvarlig. Det var eiendomsmeglerfullmektig [REDACTED] som i betydelig grad sto for oppdragsutførelsen, herunder kontakten med partene.

3 Generelt om oppdragsansvaret

Ansvarlig megler er ansvarlig for den faglige gjennomføringen av sine oppdrag. Lovens krav om at det skal utpekes en ansvarlig megler på alle oppdrag er ikke til hinder for at man benytter eiendomsmeglerfullmektig til oppdragsutførelsen. 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. emgll. § 6-2 første og tredje ledd, og ellers i samsvar med foretakets rutiner. Ansvarlig meglers tilsynsplikt gjelder under hele oppdraget og må kunne dokumenteres. Det framgår av Finanstilsynets rundskriv 7/ 2017 Oppfølging av eiedomsmeklarfullmektigar at

Fullmektigane sitt arbeid skjer under løyvet til både føretaket og den ansvarlege meklaren. Den ansvarlege meklaren vil kunne bli halde ansvarleg for fullmektigen si feilaktige oppdragsutføring for det enkelte oppdraget, medan eiedomsmeklingsføretaket vil kunne bli halde ansvarleg dersom slike feil ved risikovurderingane eller føretaket sine arbeids- og kontrollrutinar.

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.

4 Vurdering av oppdragsansvaret

4.1 Oppdragsavtaler og journalføring

Et fellestrekk ved sakene som er omfattet av tilsynet, er at det er utført oppgaver som ledd i mellommannsvirksomhet før det er inngått oppdragsavtaler. Finanstilsynet legger til grunn at det var [REDACTED] som skaffet de aktuelle oppdragene og i hovedsak sto for kontakten med partene i

tiden før oppdragsavtalene ble formalisert. 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 megleroppdragene, og dermed også unnlatt journalføring, har deler av oppdragsutførelsen til [REDAKTERT] skjedd uten at den er underlagt din og foretakets kontroll.

Da [REDAKTERT] første gang presenterte en oppdragsavtale som viste at det allerede var utført mellommannsvirksomhet, burde du ikke akseptert oppdraget uten først å undersøke om den forutgående oppdragsutførelsen var i henhold til lovkrav. Slike undersøkelser ville avdekket at oppdragsutførelsen til [REDAKTERT] klart avvek fra lovkrav, og som en konsekvens av det burde du ikke påtatt deg oppdragsansvaret.

I tillegg til for sen formalisering av oppdragene med oppdragsavtaler, er det 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. [REDAKTERT] 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 deg 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.

Det samme handlingsmønsteret er fulgt i alle oppdragene. Finanstilsynet legger til grunn at det måtte være tydelig for deg at eiendomsmeglerfullmektigen systematisk brøt reglene om oppdragsavtale og journalføring. Ved å signere oppdragsavtalene og påta deg oppdragsansvaret har du dermed bidratt til at kjøpsavtalene kom i stand uten at eiendomsmeglingslovens regler som skal sikre at omsetning via mellommann skjer i sikre og ordnede former, ble fulgt.

4.2 Off market-formidling

Det framgår direkte av flere av oppdragsavtalene som du har signert, at de aktuelle eiendommene allerede var forelagt [REDAKTERT] som eneste interessent off market, og at oppdragsavtalen gjelder ved salg til dette selskapet.

Eiendomsmegleren skal i sin virksomhetsutøvelse opptre i samsvar med god meglerskikk med omsorg for begge parter interesser, jf. emgll. § 6-3 første ledd. At megler skal utføre oppdraget med «omsorg for begge parter interesser» innebærer ikke at megler på ethvert stadium av oppdraget skal ivareta begge parter interesser i samme utstrekning. 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. Én 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. Finanstilsynet kom i 2018 med et brev til eiendomsmeglingsbransjen med retningslinjer for hvordan Finanstilsynet mener at eiendomsmeglingsforetakene skal håndtere formidlinger som ikke legges ut for salg i det åpne markedet.

Finanstilsynet mener at du kjente til den systematiske praksisen med off market-formidling. Du har opplyst i tilsvaret at du ikke var kjent med at Finanstilsynet har uttalt at eiendom uansett må tilbys flere interessenter ved off market formidling, og at dette ble inntatt i foretakets rutiner først i 2022. Etter Finanstilsynets oppfatning er uvitenheten ikke unnskyldelig. Som profesjonsutøvende megler hadde du et selvstendig, personlig ansvar for å ha kjennskap til aktuelt regelverk, og Finanstilsynets uttalelser i 2018. Du burde uansett ha forstått at megleren ved off market salg ikke kan nøye seg med å kontakte en mulig interessent. Megleren skal jobbe for å oppnå en best mulig

pris for oppdragsgiveren. Dette innebærer at megler må til by eiendommer til flere enn en interessent.

Det finnes ikke dokumentasjon for at oppdragsgiverne er gitt informasjon og råd som synliggjør risikoen ved off market-salg. Såkalte off marked-erklæringer foreligger riktig nok i noen tilfeller. Flere av erklæringene er imidlertid datert etter at handlene med [REDACTED] er kommet i stand og kan derfor ikke tjene som dokumentasjon for at selgerne fikk nødvendig rådgivning til rett tid. I ett oppdrag var oppdragssoivers signatur på off market-erklæringen tema i intern e-post korrespondanse mellom deg og [REDACTED] da partene var i forhandlingens siste fase. [REDACTED] spurte deg «Når vil du at off market skal kvitteres av selger, før aksept av bud? De er i vurderingsstadiet akkurat nå hva de skal gjøre (jeg tipper de går for samarbeidet)». Du svarte «Send ut Off Market så er det gjort, så kan de signere når som helst».

Du har ikke påsett at [REDACTED] ga nødvendig, riktig og rettidig rådgivning om risikoen ved off market-formidling. Ditt svar på [REDACTED] spørsmål i avsnittet over viser at du ikke har hatt innsigelser til [REDACTED] framgangsmåte. Det er ingen ting i ditt svar som er egnet til å korrigere ham. Ordvalget indikerer snarere at ditt fokus var på formaliteten – kundens signatur – ikke på det reelle behovet for rådgivning. Finanstilsynet bemerker ellers at de avtalte vederlagene var uvanlig høye. I kombinasjon med at avtalene bare gjaldt ved salg til [REDACTED] framstår det som klart at oppdragsgivernes interesser ikke var ivaretatt og du skulle reagert.

4.3 Rådgivning

4.3.1 Omsorgs- og rådgivningsplikt – budgivning og avtalebetingelser

Etter Finanstilsynets oppfatning er rådgivnings- og omsorgsplikten overfor selgerne betydelig tilsidesatt, jf. emgll. § 6-3 første og andre ledd. Den utvalgte interessenten har hatt et fast forretningskonsept og med det faste betingelser for sine bud som innebærer et markant avvik fra normale betingelser for salg av fast eiendom fra forbrukere [REDACTED] forutsatte at selgeren skulle overføre eiendomsretten mot selgerkreditt. Kreditten skulle sikres med uprioritert pant i eiendommen. Eiendomsmegler har plikt til å bistå ved vurdering av bud og betingelser for bud, jf. emgll. § 6-3 og eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 andre ledd siste setning.

Du var kjent med interessentens betingelser og vurderte at selgernes interesser var ivaretatt på forsvarlig måte. Kjøps- og samarbeidsavtalene ble ikke utformet av eiendomsmeglingsforetaket, men av [REDACTED]. Du har opplyst i tilsvaret at utkast til kjøpekontraktene ble oversendt til eiendomsmeglingsforetakets juridiske rådgiver før de ble videreformidlet og signert, og at han ikke hadde innvendinger verken til selgerkreditt, risikoeksponering eller uprioritert pant. Det er imidlertid ikke lagt fram noen dokumentasjon på hvordan problemstillingen er presentert eller hvilket svar som ble gitt. Du har også opplyst at du tok for gitt at [REDACTED] hadde gitt selgerne grundig informasjon om risikoen, uten å kontrollere at dette faktisk var gjort.

Finanstilsynet mener at 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.

Til tross for at oppdragene innebar en betydelig risiko for oppdragsgiverne, og foretaket heller ikke hadde rutiner for håndtering av oppdrag med selgerkreditt, signerte du oppdragsavtalene som [REDACTED] presenterte. Det er ikke funnet holdepunkter i arkiverte dokumenter for at verken [REDACTED] eller du på noe tidspunkt, verken før eller etter signering av oppdragsavtalene, har orientert og rådgitt oppdragsgiverne om risikoen som aksept av [REDACTED] avtaleforutsetninger innebar. Dine tilbakemeldinger til Finanstilsynet tilsier at du som oppdragsansvarlig ikke forsto at det var noen særlig risiko som det skulle vært rådgitt om. Svikten på dette punktet må tillegges deg som ansvarlig megler direkte. Finanstilsynet har vanskelig for å forstå at du ikke så at disse avtalene innebar vesentlig risiko for selgere. Feilvurderingen av risikoen vurderes som grovt uaktsom.

Din oppfølging og kontroll av fullmektigens oppdragsutførelse var dessuten gjennomgående utilstrekkelig. Fullmektigens tilsidesettelse av lovgitte plikter har resultert i at oppdragsgiveren ikke fikk råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne i oppdrag som du har hatt ansvar for. Plikten til å ha omsorg for begge parter interesser er misligholdt. Dette skyldes delvis at du ikke har overholdt pliktene for kontroll og oppfølging av fullmektigen, delvis at du feilaktig vurderte betingelsene for selgerkreditt som forsvarlig. Gitt oppdragenes atypiske karakter, skulle du – uavhengig av hva du forsto om risikoen ved oppdragene – kontrollert hvilken rådgivning fullmektigen ga til oppdragsgiverne.

4.3.2 Kontroll av finansiering, kontraktsutforming og oppgjør

Det er ikke 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. I kombinasjon med selgerkreditt, innebærer usikker finansiering en betydelig økt risiko for selger. Selger kan da ikke møte et eventuelt betalingsmislighold med å holde tilbake egen ytelse. Til tross for at det er et atypisk oppdrag med høy risiko både for feil og store konsekvenser av eventuelle feil, har du ikke ført kontroll med fullmektigens oppdragsutførelse og påsett at han har gjort normale undersøkelser av finansiering og gitt adekvat informasjon og råd til oppdragsgiver før avtalebinding.

Kontraktenes innhold avviker i stor grad fra balanserte standardkontrakter. De bærer preg av å være utformet av [redacted] eller advokat/ partsrepresentant som var engasjert for å ivareta [redacted] interesser. Kontraktsinnholdet reflekterer [redacted] forutsetninger under budgivning/forhandlingene. Megler skulle forklart selgerne risikoen ved kjøpsforutsetningene før avtaleinngåelse, jf. punkt 4.3.1. Du har ikke ført nødvendig kontroll med fullmektigens oppdragsutførelse og påsett at partene er orientert om risiko av fullmektigen eller deg selv før avtalebinding.

Med unntak av ett av de undersøkte oppdragene, hvor oppdragsgiver samtykket i at kjøpekontrakt og oppgjør ikke skulle foretas av foretaket, er det ikke funnet dokumentasjon for at partene har ønsket å fravike det som er eiendomsmeglingslovens normalordning. I oppdraget hvor det ble gitt samtykke, var det du som påpekte behovet for dette og veiledet fullmektigen ved innhenting av samtykket. I de øvrige oppdragene er det ikke funnet tilsvarende samtykke. Det er heller ikke funnet holdepunkter for at oppdragsgiverne er gitt rådgivning om betydningen av at kjøpekontrakt og oppgjør ikke skal gjennomføres av eiendomsmeglingsforetaket.

Oppdragsavtalene bærer preg av at en fast interessent [redacted] både har fått enetilgang til forhandling med foretakets oppdragsgivere og ellers har påvirket meglers oppdragshåndtering, herunder innholdet i oppdragsavtalene. 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 emgll. §§ 6-8 og 6-9. Manglende rådgiving om betydningen av å fravike emgll. §§ 6-8 og 6-9 utgjør brudd på emgll. § 6-3.

4.4 Undersøkelses- og opplysningsplikt

Det er et gjennomgående funn ved de fleste undersøkte oppdragene at det ikke er utarbeidet salgsoppgave. Du skulle avdekket dette ved signering av oppdragsavtalene, ettersom disse ga deg informasjon om at eiendommene allerede var presentert for interessenten. I alle tilfeller burde det vært avdekket ved tilsyn med fullmektigen og kontroll av arbeidet som du var oppdragsansvarlig for. I de undersøkte oppdragene har meglersystemet "flagget" at sjekklistene ikke er riktig brukt, noe som indikerer at foretakets rutiner ikke var fulgt. Du måtte forstå at fullmektigen hadde tilsidesatt sentrale plikter, herunder undersøkelses- og opplysningspliktene, og dette burde ledet til en tettere oppfølging og kontroll av fullmektigens arbeid.

Forholdet har også en side til plikten til å vurdere verdien av eiendommer som skal formidles, jf. punkt 4.5 under. Uten nærmere undersøkelse og vurdering av eiendommenes tilstand og egenskaper, herunder hva som følger av offentlige planer som setter rammer for ny bebyggelse, har eiendomsmegler ikke et relevant grunnlag for å vurdere objektets verdi og med det heller ikke grunnlag for å bistå selger med vurdering av budene som sådan, jf. emgll. § 6-3 jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 andre ledd siste setning og punkt 4.3.1 over.

4.5 Verdivurdering

Vurdering av salgsobjektets verdi er en sentral del av et eiendomsmeglingsoppdrag. Dette gjelder også ved off market-salg. Ved gjennomgang av saken er det ikke holdepunkter for at eiendommenes verdi ble vurdert rutinemessig. At fullmektigen systematisk misligholdte plikten til å vurdere eiendommenes verdi, må du som ansvarlig megler å ha vært løpende kjent med ettersom det ikke er arkivert verdivurderinger som tilsier at verdi er vurdert på relevant tidspunkt, og det heller ikke er funnet holdepunkter for at du har vært forelagt verdivurderinger for kvalitetssikring.

I forbindelse med utforming av oppdragsavtalen for ett av de undersøkte oppdragene, omtalt i tilsynsrapporten punkt 5.5 andre avsnitt, gav [REDACTED] uttrykk for stor usikkerhet om tomtens verdi overfor deg, og at man ventet interessentens utspill. Som ansvarlig megler på oppdraget måtte du forstå at fullmektigen ikke hadde vurdert verdien på eiendommen før den var presentert for interessenten. Uten en egen, faglig vurdering av tomtens verdi, vil eiendomsmegler ikke ha noe grunnlag for å bistå selger med vurdering av bud.

Ved å akseptere og gjennomføre oppdraget uten å sørge for forsvarlig verdivurdering, har du lagt til rette for videre forhandlinger og bud som dere ikke hadde grunnlag for å bistå selger med vurdering av. Du skulle sørget for verdivurdering av objektene. Du måtte forstå at unnlatt verdivurdering, kombinert med at dere lot én og samme interessent få eksklusiv tilgang, medførte stor risiko for at selgernes interesse i å få høyest mulig pris for eiendommene ikke ble ivaretatt. I stedet la dere, gjennom betingelsene i oppdragsavtalene, aktivt til rette for at [REDACTED] ble skjermet for priskonkurranse.

5 Finanstilsynets vurderinger

5.1 Grovt eller gjentatt

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», jf. eiendomsmeglingsloven § 8-4 nr. 3.

I vurderingen av om overtredelsen er grov, må det blant annet sees hen til overtredelsens karakter og graden av skyld.

Når det gjelder overtredelsenes karakter, er det en rekke sentrale plikter i eiendomsmeglingsloven som er tilsidesatt. Ved bruk av mellommann skal partene kunne ha tillitt til at megleren sikrer at avtaler som inngås har balanserte vilkår som ivaretar begge partenes interesser og at omsetning ellers skjer på sikker og ordnet måte. Ved bud og forhandlinger som avviker fra vanlige avtalevilkår, forsterkes meglers opplysnings- og rådgivningsplikt. Der det er ulikt styrkeforhold mellom partene, som i de flertallet av de undersøkte sakene hvor den ene er profesjonell og den andre alminnelig forbruker, har megler en særlig omsorgsplikt overfor den svakeste parten. Oppfyllelse av rådgivningsplikten helt sentral for å oppnå lovens formål, jf. emgll. § 1-1.

Avvikene er i stor grad gjentakende og likeartede i de undersøkte oppdragene. I tillegg er det en sammenheng mellom de ulike regelbruddene, hvor konsekvenser av noen brudd er forsterket av andre brudd. Som eksempel vises det til kombinasjonen av unnlatt verdivurdering sammenholdt med at én interessent har fått eksklusiv tilgang til eiendommene. Selger har berettiget interesse i å

oppnå høyest mulig pris. Ved å begrense markedet til én interessent, er selgerne fratatt muligheten til å få budkonkurranse mellom flere interessenter. Når megleren heller ikke har gjort nødvendige undersøkelser og vurderinger av verdien, har man heller ikke grunnlag for å bistå ved vurdering av bud. Ved salg av byggetomter, hvor verdien i stor grad avhenger av vurderingen av potensialet for utnyttelse, kan vurderingene variere mye. Som [redacted]-post til deg viser (jf. punkt 4.5 over og tilsynsrapportens punkt 5.5), er utfallsrommet betydelig. Selger har stor interesse i prisfastsettelsen, men selgers interesse er ikke ivaretatt. Et annet eksempel på at kombinasjon av regelbrudd virker forsterkende, er kombinasjonen av feilvurdering av risikoen ved selgerkreditt og manglende opplysning om usikker finansiering. I normaltilfeller, med samtidig ytelsesutveksling, har selger mulighet til å holde tilbake egen ytelse dersom kjøper misligholder betalingsplikten. Ved selgerkreditt har han ikke det virkemiddelet i behold.

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.

Når det gjelder graden av skyld, bemerker Finanstilsynet at du i betydelig grad har tilsidesatt pliktene for oppfølging og kontroll av fullmektigens arbeid. Til tross for at du ut fra informasjon i oppdragsavtalene som [redacted] presenterte for deg, måtte forstå at han allerede hadde utført arbeid med oppdragene, aksepterte du oppdragene og påtok deg ansvaret for disse, uten å undersøke nærmere den jobben som allerede var gjort i oppdragene. Du sørget ikke for at allerede begåtte lovbrudd som du måtte være kjent med, ble rettet. Du sikret heller ikke at videre oppdragshåndtering skjedde innenfor lovens rammer.

[redacted] forutsetning om selgerkreditt mot uprioritert pant var vurdert som forsvarlig av deg. Etter Finanstilsynets syn innebar imidlertid ordningen en betydelig risiko. Du har opplyst i tilsvaret at du involverte selskapets juridiske rådgiver i [redacted] og at en av kontraktene ble oversendt ham uten at det kom innvendinger verken til selgerkreditt, risikoeksponeringen eller tinglysning mot uprioritert pant. Videre er det opplyst at foretakets juridiske rådgiver gav eksplisitt uttrykk for at selgerkreditt i seg selv ikke er problematisk. I forlengelsen av dette har du opplyst at du tok for gitt at selgerne hadde fått grundig informasjon om risikoen og at de var innforstått med dette ettersom [redacted] hadde forsikret deg om at det var blitt kommunisert, samt at det var omtalt i kontrakten.

Du har anført at involveringen av foretakets juridiske rådgiver må tillegges vekt i vurderingen av om feilvurderingen av risikoen må anses som grov. Kontraktene reflekterte de betingelsene som allerede var avtalt.

Selv om betingelsene i kontraktene er ikke var i strid med ufravikelig lovgivning, måtte det være tydelig for deg at avtalene innebar en betydelig risiko for kjøperne.

Selgerne skulle vært orientert om risikoen på en måte som satt dem i stand til å forstå denne, noe du ikke sørget for. Du har erkjent at du sviktet i kontrollen av hvilken rådgivning som eiendomsmeglerfullmektigen ga.

Finanstilsynets vurdering er at ansvaret for feilvurderingen og håndteringen ligger på deg i egenskap av ansvarlig megler. Det at du vurderte ordningen som forsvarlig og ikke sørget for at oppdragsgiverne ble orientert om risikoen, må karakteriseres som grovt uaktsom.

Basert på foretakets tilbakemelding av 17. desember 2025, legges det til grunn at foretaket ikke hadde rutiner for håndtering av avtaler som forutsatte overdragelse mot selgerkreditt. Som foretakets fagansvarlige og medlem av styret hadde du førstehånds kunnskap om foretakets rutiner, og har visst at det ikke var laget rutiner for håndtering av slike oppdrag. Til tross for det

aksepterte du oppdragsavtalene og lot fullmektigen fortsette oppdragshåndteringen med stor grad av selvstendighet.

Alternativet til å signere oppdragsavtalene og påta deg ansvaret for utførelsen var å avstå fra dette. Kjøpsavtalene ville da ikke kommet i stand med Schala & Partners avd Nord AS som mellommann.

Fullmektigens tilsidesettelse av journalføringspliktene anses som systematiske og betydelige. At disse pliktene ikke ble overholdt må ha vært synbart for deg etter relativt kort tid. Forholdet burde ha medført tettere oppfølging av fullmektigen. Det må ha framstått som klart for deg at fullmektigens brudd på journalføringspliktene undergravde din mulighet for kontroll av fullmektigens arbeid. På bakgrunn av at oppdragshåndteringen fulgte samme mønster og pågikk over tid, mener Finanstilsynet at du i stor grad må ha vært løpende kjent med avvikene. Det vurderes som grovt uaktsomt at du ikke grep inn med tett oppfølging og kontroll, og ikke sørget for riktig journalføring og videre oppfølging av oppdragshåndteringen.

Når det gjelder manglende verdivurdering, er det dokumentert at du i ett tilfelle hadde positiv kunnskap om at fullmektigen ikke hadde vurdert eiendommens verdi før den var presentert for interessenten. Oppfølging og kontroll av fullmektigens arbeid burde ha avdekket at forsvarlig og rettidig verdivurdering gjennomgående ikke var rutinemessig.

Basert på dette, mener Finanstilsynet at du har begått både grove og gjentatte brudd på eiendomsmeglingslovens regler. Feilvurderingen av risiko knyttet til avtalene om selgerkreditt, unnlatt oppfølging av systematisk mislighold av journalføringsplikter og off market-formidling til én interessent, vurderes – i lys av den skyld du har utvist – som grove overtredelser.

5.2 Uegnethetsvurderingen

For tilbakekall av eiendomsmeglerbrev er det i tillegg til krav om grov eller gjentatt overtredelse av plikter i henhold til lov eller forskrifter, krav om at megleren må anses uegnet. Vurderingen er framtidsrettet, men det framgår av forarbeidene at det kan legges vekt på tidligere forhold, jf. NOU 2006:1 side 153.

Finanstilsynet er ikke kjent med at du har brutt eiendomsmeglingslovens bestemmelser forut for de bruddene som er avdekket under tilsynet i 2024. I den framtidsrettede vurderingen legges det 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 du oppdragsansvaret. 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 du som ansvarlig megler ble kjent med gjennom oppdragsavtalenes ordlyd og intern korrespondanse med fullmektigen, unnlot du å gripe inn. Du skulle grepet inn i kraft av rollen som ansvarlig megler.

Feilvurderingen av risikoen ved selgerkreditt, og overlating til fullmektig å besørge korrekt og rettidig informasjon om forhold av meget stor betydning, tilsier dårlig forståelse av risikoen som følger med å fravike det alminnelige prinsippet om samtidig ytelsesutveksling. Selgerne fikk ikke kritisk informasjon om risikoen ved avtalene. Aksept og håndtering av oppdrag som foretaket ikke hadde rutiner for, tilsier manglende forståelse for eiendomsmeglingslovens krav om at det skal fastsettes rutiner for utføring av oppdragene. Håndtering av atypiske oppdrag tilsier etter Finanstilsynets vurdering at fullmektigens arbeid blir tett fulgt opp og kontrollert av ansvarlig megler. Dette har du ikke gjort.

Til tross for at du må ha kjent til systematiske brudd på en rekke sentrale plikter og at dette har pågått over et tidsrom på om lag halvannet år, grep du ikke inn på adekvat måte.

I sum er det snakk om markert avvik fra vanlig forsvarlig handlemåte, og din handlemåte vurderes som sterkt klanderverdig. Dette forsterkes av at fullmektigen tidligere var fratatt meglerbrevet sitt, og du var kjent med dette.

I tilsvaret har du gitt opplysninger om forholdet til [REDACTED] og en annen fullmektig som i likhet med [REDACTED] tidligere hadde hatt personlig tillatelse, men var fratatt denne, om betydelig arbeidsbelastning som følge av at du hadde en rekke roller, samt andre omstendigheter. Finanstilsynets vurdering er at de omtalte forholdene ikke har avgjørende betydning for vurderingen av din egnethet.

Finanstilsynet legger til grunn at oppfølgingen av fullmektiger i henhold til lovens krav, etter forholdene kan innebære betydelig arbeid. Der fullmektigen tidligere har blitt fratatt egen tillatelse til å være ansvarlig megler, kan særlig tett kontroll og oppfølging være nødvendig. Dette er uttrykt i Rundskriv 7/2017, Oppfølging av egedomsmeklarfullmektigar. I samme rundskriv framgår det også at det er en forutsetning at den ansvarlige megleren skal følge opp hvert enkelt oppdrag som han er ansvarlig for, og at dette innebærer at den ansvarlige megleren ikke kan ta på seg ansvaret for flere oppdrag enn at han til enhver tid kan ivareta tilsyns- og kontrollpliktene på en forsvarlig måte. Fullmektigens arbeid skjer under tillatelsen til både foretaket og ansvarlig megler.

I tilsvaret har du blant annet pekt på høy arbeidsbelastning og følt press om å ta på deg oppdragsansvar. Finanstilsynets kan ikke se at dette er avgjørende. Eiendomsmeglingslovens ordning med kompetanse- og egnethetskrav til personer som skal være ansvarlig megler for oppdrag vil undergraves dersom tilsyns- og kontrollpliktene ikke utføres slik loven forutsetter. Ved for stor arbeidsbelastning skulle du ha avstått fra å ta på deg oppdragsansvaret slik loven krevet.

I lys av lovbruddene har ikke Finanstilsynet tillit til at du for framtiden har evne og vilje til å overholde dine plikter som eiendomsmegler etter lov eller forskrifter. Finanstilsynets mener derfor at du er uegnet til å være ansvarlig megler.

Et tilbakekall av eiendomsmeglerbrevet vil være inngripende og innebære at du ikke lenger kan være ansvarlig megler på eiendomsmeglingsoppdrag. Mindre inngripende tiltak er vurdert, men er ikke funnet tilstrekkelig. Finanstilsynet vurderer at hensynet til kunder og tilliten til bransjen må gå foran hensynet til deg i denne saken. Det er på bakgrunn av ovennevnte Finanstilsynets vurdering at et vedtak om tilbakekall av ditt eiendomsmeglerbrev ikke er uforholdsmessig i denne saken.

Finanstilsynet vedtar derfor å kalle tilbake eiendomsmeglerbrevet ditt med hjemmel i eiendomsmeglingsloven § 8-4 nr. 3. Du kan klage på vedtaket innen tre uker etter at vedtaket er mottatt. Klage sendes Finanstilsynet. Klageinstans er Finanstilsynsklagenemnda. Du har rett til å gjøre deg kjent med sakens dokumenter innenfor rammene av forvaltningsloven §§ 18 til 19.

For Finanstilsynet

Anders Sanderlien Hole
direktør for bank- og forsikringstilsyn

Arne Solberg
seksjonsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk.