



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Fjellmegleren AS
Styret
Postboks 53
3561 Hemsedal

Vår referanse
26/1838
Deres referanse

22.06.2026

Tilsynsrapport

1 Innledning

Finanstilsynet gjennomførte tilsyn med Fjellmegleren AS (heretter omtalt "foretaket"). Formålet med tilsynet var å kontrollere foretakets gjennomføring av oppgjør ved et prosjekt, herunder gjennomføring av oppgjør knyttet til garasjelegget. Denne tilsynsrapporten bygger på foretakets innsendte dokumentasjon 16. mars 2026, 21. april 2026, foreløpig tilsynsrapport av 19. mai 2026 og styrets kommentarer til denne fra 17. juni 2026.

2 Finanstilsynets oppsummering

Finanstilsynet avdekket flere mangler ved oppdragsgjennomføringen i prosjektet. Foretaket har disponert over klientmidler uten at kjøpere var sikret tilstrekkelig rettsvern til garasjeplasser som skulle følge med borettslagsandelen, og selger gikk konkurs. Foretaket har ikke oppfylt sine plikter til å følge opp at selger stilte § 12-garanti til rett tid, og kjøperne ble ikke gitt opplysning og råd om selgers mislighold. Enkelte andeler ble overtatt av kjøperne før det forelå ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Foretaket hadde ikke opplyst kjøperne om at disse ikke forelå, eller konsekvensene av dette.

3 Finanstilsynets vurderinger

3.1 Innledning

Prosjektet består av tre seksjonsnummer. Seksjon 1 er næringslokaler på bakkeplan. Seksjon 2 ligger i underetasjen og inneholder 46 parkeringsplasser. Seksjonsnummer 3 er boligdelen fra andre etasje og oppover med totalt 27 leiligheter.

Leilighetene ble solgt i medhold av boligoppføringsloven.

Garasjelegget skulle ifølge foretaket organiseres ved at borettslaget skulle eie en andel av garasjeseksjonen etter hvor mange plasser borettslaget eide. Dette skulle defineres som fellesareal med bruksrett til bestemte andeler i borettslaget. Hver enkelt andelseier skulle betale en andel av felleskostnad til drift av garasjelegget. Det var tiltenkt at det skulle medfølge en garasjeplass til hver enkelt leilighet.

3.2 Rettsvern forut for disponering av klientmidler

Etter eiendomsmeglingsloven § 6-10 tredje ledd plikter megler å etablere rettsvern for kjøpers erverv før kjøpesummen disponeres på vegne av selgeren. Før megler etablerer rettsvern og disponerer kjøpesummen, må megler påse at det foreligger dokumentasjon av at alle vilkår for

handelen er oppfylt, jfr. eiendomsmeglingsloven § 3-2 tredje ledd og Finanstilsynets rundskriv 7/2014.

Hovedregelen for oppgjøret av kjøpesummen mellom partene er at ingen del av denne kan disponeres på vegne av selger før det er etablert rettsvern for kjøpers erverv. Dette gjelder også innfrielse av selgers lån og inndekning av meglers vederlag og utlegg.

Etter dokumentgjennomgangen har Finanstilsynet avdekket at det aldri ble foretatt noen hjemmelsoverføring av garasjeplassene fra oppdragsgiver til borettslaget eller den enkelte andelseier. Ved gjennomføring av oppgjøret i prosjektet har foretaket disponert over kjøpesummen til fordel for selger, uten at det var etablert rettsvern for garasjeplassene, i strid med eiendomsmeglingsloven § 6-10 tredje ledd. Utbetalingene til selger ble gjennomført i januar og februar 2025, og utbygger gikk konkurs i april samme år. Foretaket har opplyst at det har fått krav knyttet til garasjeplasser fra flere kjøpere i borettslaget. Foretaket/sikkerhetsstiller inngikk forlik med kjøperne/borettslaget 5. mars 2026.

Foretaket eksponerte kjøperne for risiko for tap ved å disponere over kjøpesummen før rettsvern for kjøpers erverv var oppnådd. I dette tilfellet gikk også utbygger konkurs før rettsvern ble oppnådd. Sikker og ordnet utveksling av ytelsene mellom partene er en helt sentral del av meglers plikter som mellommann ved gjennomføring av oppgjør. Finanstilsynet anser det kritikkverdig at foretaket har gjennomført oppgjør på en måte som utsetter partene i handelen for risiko.

3.3 Garanti etter boligoppføringsloven § 12

Det følger av boligoppføringsloven § 12 at entreprenøren plikter å stille garanti for oppfyllelse av sine kontraktsforpliktelser. Entreprenøren skal stille garantien straks etter avtaleinngåelsen, eller straks etter frafall av forbehold gitt i medhold av boligoppføringsloven § 12 andre ledd. For å ivareta sin omsorgsplikt overfor kjøper, må megler følge opp at selger oppfyller denne kontraktsforpliktelsen. Dersom dette ikke fører frem, plikter megler å informere kjøper om selgers manglende oppfyllelse, samt hvilke konsekvenser dette kan få for kjøper, herunder at ingen del av kjøpesummen forfaller til betaling før garanti er stilt. Megler kan dermed ikke kreve innbetaling av noen deler av kjøpesummen før garanti er stilt. Omsorgsplikten gjelder også ved oppdrag som er begrenset til kontrakt og oppgjør.

Det er ved dokumentgjennomgangen avdekket at det for fjorten av leilighetene gikk mellom 1,5 og 6,5 måneder fra kjøpetilbudet ble akseptert til det ble stilt garanti etter boligoppføringslovens § 12. Dette er for lang tid. Fire kjøpere hadde innbetalt deler av kjøpesummen til foretakets klientkonto før § 12-garanti var stilt. Foretaket skulle både ha fulgt opp selger, og gitt kjøper råd og informasjon om selgers mislighold. Det er Finanstilsynets vurdering at foretaket i disse oppdragene ikke har ivaretatt rådgivningsplikten overfor kjøperne, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 andre ledd.

3.4 Overtakelse forut for brukstillatelse/ferdigattest

Der selger etter avtalen skal levere en ferdigstilt bolig, plikter megler å forsikre seg om at det foreligger ferdigattest før overtakelse og oppgjør finner sted. Dersom det ikke foreligger ferdigattest, og det er avtalt at overtakelse og oppgjør skjer på grunnlag av midlertidig brukstillatelse, må megler innhente denne.

Megler kan ikke legge til rette for, eller medvirke til, at boliger tas i bruk i strid med plan- og bygningsloven. Dersom megler instrueres av partene til å gjennomføre overtakelse og oppgjør før boligen lovlig kan tas i bruk, må megler skriftlig informere partene om eventuelle konsekvenser av dette, herunder risiko for at ferdigattest senere ikke gis samt bortfall av rett til dagmulkt. De nærmere retningslinjene for meglers plikter i forbindelse med oppgjør av boligprosjekter er blant annet beskrevet i Finanstilsynets rundskriv 7/2014.

Dersom det etter den midlertidige brukstillatelsen er gjenstående arbeider som selger skal stå for, plikter megler å ivareta kjøpers interesse i å etablere sikkerhet for selgers oppfyllelse, for eksempel ved å legge til rette for at kjøper holder tilbake tilstrekkelig vederlag eller at selger stiller selvskyldnergaranti. Megler må innrette sine rutiner i denne fasen av oppdraget på en slik måte at meglers rådgivningsplikt kan oppfylles. For eksempel kan ikke megler overlate varsling og gjennomføring av overtakelse til partene, men må ha en aktiv rolle i denne fasen av oppdraget for å forebygge at forbrukerkjøperen taper eller får redusert sine rettigheter i forbindelse med dette

Det er ved dokumentgjennomgangen avdekket at det ved salg av seks leiligheter ikke forelå ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før etter overtagelsen. Finanstilsynet kan ikke se at kjøperne før overtakelsen har fått opplysning om den manglende ferdigattesten/bрукstillatelsen eller konsekvensene av dette. Det er Finanstilsynets vurdering at foretaket ikke har ivaretatt omsorgsplikten etter eiendomsmeglingsloven § 6-3 overfor kjøperne i disse oppdragene.

Foretakets styre er enig med Finanstilsynets vurderinger i tilsynssaken, og har redegjort for hva det mener er årsak til regelverksbruddene. Foretaket har også redegjort for flere tiltak som har blitt iverksatt for å forhindre at slike feil skal gjenta seg. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

4 Videre oppfølging

Vi ber foretaket sende kopi av dette brevet til revisor.

For Finanstilsynet

Arne Solberg
seksjonsleder

Guro Falch Skaret
seniorrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.