



Vår referanse
25/15311
Deres referanse

13.10.2026

Vedtak om overtredelsesgebyr

1 Bakgrunn

Finanstilsynet viser til brev av 21. august 2026 til deg, med kopi til advokat Arne Johansen med varsel om mulig overtredelsesgebyr, samt tilsvaret til dette i brev av 10. september 2026 fra advokat Arne Johansen. Kommentarene i tilsvaret er vurdert og inngår i Finanstilsynets grunnlag for vedtak.

Kopi av dette vedtaket sendes advokat Arne Johansen.

Forut for varselet om mulig overtredelsesgebyr, ble det sendt varsel om tilbakekall av eiendomsmeglerbrev.

Du har erkjent at håndteringen av salgsfullmakten utgjorde en alvorlig feilvurdering og et grovt brudd på god meglerskikk. Du har imidlertid anført vilkårene for overtredelsesgebyr ikke er oppfylt, subsidiært at det er utmålt for høyt.

Vedtaket framgår av punkt 2, det faktum som ligger til grunn for vedtaket framgår av punkt 3, mens Finanstilsynets vurderinger av vilkårene for, og utmåling av, overtredelsesgebyret framgår av punkt 4.

2 Vedtak om overtredelsesgebyr

Finanstilsynet finner at vilkårene for å gi overtredelsesgebyr er oppfylt og at overtredelsesgebyr er en nødvendig og egnet reaksjon i dette tilfellet.

Finanstilsynet fatter slikt vedtak:

Med hjemmel i eiendomsmeglingsloven § 8-9 legger Finanstilsynet eiendomsmegler [redacted] et overtredelsesgebyr på 200 000,– kroner (to hundre tusen) for brudd på eiendomsmeglingsloven § 6-3.

Du kan klage på vedtaket innen tre uker etter at dette brevet er mottatt. Finanstilsynsklagenemnda er klageinstans, men klagen sendes til Finanstilsynet.

Du har rett til å se dokumentene i saken etter reglene i forvaltningsloven §§ 18 til 19.

Overtredelsesgebyr innkreves av innkrevingsmyndigheten i Skatteetaten. Innkrevingsmyndigheten sender krav om betaling umiddelbart etter klagefristens utløp. Hvis vedtaket påklages, sendes

kravet etter at klagen er avgjort. Fristen for betaling vil være tre uker etter at innkreivingsmyndigheten har sendt faktura.

Du kan søke Finanstilsynet om utsettelse av vedtaket, se forvaltningsloven § 42.

3 Faktum

Finanstilsynet undersøkte In-Vest Eiendomsmegling AS' formidling av en eierseksjon som inngikk i et dødsbo under privat skifte. Du var ansvarlig megler på oppdraget. Avdøde hjemmelshaver hadde to livsarvinger som hadde overtatt boet til privat skifte. I forbindelse med salget ønsket arvingene å benytte den ene arvingens ektefelle som fullmektig. Salgsfullmakt ble gitt samme dag som fullmektigen signerte oppdragsavtalen, og den originale fullmakten ble overlevert til deg samtidig, 13. februar 2025.

Det framgikk av salgsfullmakten at fullmektigen ikke hadde rett til å motta oppgjør. Det sto ingenting på fullmakten om rett til transport.

Du gjorde senere to endringer på salgsfullmakten. Den ene endringen var en tilføyelse om rett til transport, den andre endringen var en overstrykning av ordet "ikke" i setningen om fullmektigens rett til å motta oppgjør. Endringene ble gjort med håndskrift av deg uten at dette var avklart med fullmaktsgiverne i forkant.

Endringene ble gjort dels fordi du trodde at kontonummeret som fullmektigen hadde oppført i oppgjørsinstruksen, tilhørte fullmektigen slik at det var motstrid mellom fullmakten og oppgjørsinstruksen, og dels for å kunne gjennomføre kjøpernes vilkår om å overta seksjonen på blankoskjøte. Kjøpekontrakten som du utformet etter avtaleinngåelse, ble signert av partene den 3. juli 2025. Dette var imidlertid en standard kjøpekontrakt som ikke var tilpasset avtalen om overtakelse mot blankoskjøte og at hjemmel til eiendommen fortsatt sto på avdøde.

For at kjøper skulle kunne disponere over eiendommen uten hjemmelsoverføring, ble det den 28. juli 2025 utstedt en transporterbar generalfullmakt fra selgernes fullmektig til kjøper. Kjøperne innbetalte fullt oppgjør til meglers klientkonto og overtok eiendommen i henhold til avtale den 11. august 2025. Kjøpesummen ble imidlertid stående på klientkonto, ettersom det ikke var etablert noen sikring av kjøpers interesser. Du fikk beskjed fra oppgjørsforetaket om at kjøpesummen ikke kunne disponeres ved utbetaling til selger uten at det var tinglyst et pantedokument med rådighetssperre. Dette var imidlertid ikke mulig uten hjemmelsovergang fra avdøde til arvingene. Grunnen til at slik sikring ikke var etablert tidligere, var at du, feilaktig, trodde det utløste dokumentavgift. I tillegg ble du gjort oppmerksom på at generalfullmakten ikke var gyldig ettersom salgsfullmakten fra arvingene til fullmektigen ikke sa noe om rett til transport. For å løse situasjonen innkalte du arvingene til møte for å signere pantedokument med rådighetsbegrensning den 2. september 2025. Hjemmelsklæring ble fylt ut samme dag.

Fullmektigen ble ikke informert om møtet, men ble kjent med det fra arvingene etter møtet. Fullmektigen reagerte negativt på framgangsmåten, at arvingene ble direkte kontaktet uten hans viten for å signere dokumenter. Fullmektigen krevde så framleggelse av pantedokumentet/ rådighetsbegrensningen som var signert i møtet og salgsfullmakten hvor det framgikk at han representerte arvingene.

Det ble da avdekket at salgsfullmakten av 13. februar 2025 hadde blitt endret etter at den var levert til deg. Ordet "ikke" var strøket over slik at det framsto som at fullmektigen hadde rett til å motta oppgjør, i tillegg var det tilføyd at fullmakten kan transporteres.

In-Vest Eiendomsmegling AS har framlagt en intern e-posttråd fra 21. august 2025 vedrørende behov for hjemmelsklæring (hjemmelsovergang fra avdøde til arvingene). Kopi av salgsfullmakten lå som vedlegg til e-posten, og på dette tidspunktet hadde fullmakten fått påtegning om transport. Overstrykningen av ordet "ikke" var ennå ikke gjort på dette tidspunktet.

Foretaket har gitt uttrykk for at det må kunne legges til grunn at påtegningen om rett til transport skjedde omkring 21. august 2025. Finanstilsynet legger det til grunn. Utstrykningen av ordet "ikke" skjedde senere, etter din erindring samme dag som sikringsdokumentet ble signert av arvingene 2. september 2025.

4 Finanstilsynets vurderinger

Eiendomsmeglingsloven § 8-9 gir Finanstilsynet hjemmel til å fastsette overtredelsesgebyr for brudd på nærmere angitte bestemmelser i eiendomsmeglingsloven, blant annet eiendomsmeglingsloven § 6-3 om god meglerskikk. Gebyr kan ilegges både foretak og personer.

For at fysiske personer skal kunne ilegges gebyr må vedkommende har opptrådt forsettlig eller grovt uaktsomt, jf. eiendomsmeglingsloven § 8-9 tredje ledd. Fysiske personer kan ilegges overtredelsesgebyr på inntil 2 millioner kroner, jf. eiendomsmeglingsloven § 8-9 fjerde ledd. Ved avgjørelsen av om overtredelsesgebyr skal ilegges, kan det blant annet tas hensyn til eventuelle tap påført tredjeperson som følge av overtredelsen og i hvilken grad overtrederen har samarbeidet med Finanstilsynet, i tillegg til momentene i forvaltningsloven § 44 tredje ledd første punktum for fysiske personer.

Finanstilsynet er under tvil kommet til at det ikke er nødvendig å fatte vedtak om tilbakekall av eiendomsmeglerbrev som tidligere er varslet, men at overtredelsen i stedet kan sanksjoneres med overtredelsesgebyr. I tidligere saker hvor det er avdekket dokumentfalsk i virksomhetsutøvelsen, har Finanstilsynet reagert med tilbakekall av eiendomsmeglerbrev.

Begrunnelsen for at det ble gitt hjemmel for overtredelsesgebyr i eiendomsmeglingsloven § 8-9 var at tilsynsmyndigheten skulle få større fleksibilitet ved reaksjonsfastsettelse. Overtredelsesgebyr anses som en nødvendig og egnet reaksjon for å markere alvorlet i regelbruddet.

Finanstilsynet mener at de objektive og subjektive vilkårene for illeggelse av overtredelsesgebyr er oppfylt.

Eiendomsmeglingsloven § 8-9 trådte i kraft 1. juli 2025. Overtredelsene Finanstilsynet har avdekket i denne saken, er begått etter at bestemmelsen trådte i kraft. Ved avgjørelsen av om gebyr skal ilegges, og ved utmåling, angir eiendomsmeglingsloven § 8-9 sjette ledd enkelte momenter som kan inngå i vurderingen, i tillegg er det henvist til forvaltningsloven § 44 tredje ledd første setning. Oppregningen er ikke uttømmende.

Ved vurderingen i denne saken har Finanstilsynet særlig lagt vekt på overtredelsens grovhet, overtreders skyld, sanksjonens preventive virkning, økonomiske evne, at det ikke er oppstått økonomisk tap for tredjemann, samt samarbeid med tilsynsmyndigheten.

Du har vist til at forholdet må anses som et enkeltstående tilfelle og at handlingene ble gjort for å løse en fastlåst situasjon for å få gjennomført et oppgjør som begge parter ønsket, at det hadde vært et krevende og langvarig salgsforløp preget av vanskelig dialog med fullmektigen, at du ikke hadde noe økonomisk motiv for handlingen, og at det ikke har oppstått noe økonomisk tap. Det er anført at handlingen manglet straffverdig forsett.

For spørsmålet om det kan og bør ilegges overtredelsesgebyr framholdes det at Finanstilsynet anser at dine handlinger innebærer et klart brudd på god meglerskikk, at overtredelsen er grov og at du handlet med forsett. Korrekt dokumenthåndtering er en helt sentral del av meglers arbeid. Ved bruk av mellommann skal partene og samfunnet kunne ha tillit til at megleren ivaretar begge partenes interesser og at omsetning ellers skjer på sikker og ordnet måte. Uhjemlet endring av et dokument anses som straffbar dokumentfalsk og innebærer et markant avvik fra akseptabel handlemåte for en eiendomsmegler. Selv om du ikke hadde vinnings hensikt eller at det ikke har oppstått et økonomisk tap, mener Finanstilsynet at regelbruddet er så alvorlig at det kan og bør sanksjoneres med overtredelsesgebyr.

Det er vanskelig for Finanstilsynet å forstå hvordan du kan ha ment at ensidig endring av fullmakten var en akseptabel måte å løse situasjonen. Du hadde tid til overveielser og klare handlingsalternativer. I stedet for å tilkjenne at du hadde gjort feil i oppdragshåndteringen og fått fullmaktsgivernes medvirkning, valgte du i stedet å endre fullmakten selv, attpåtil i to omganger, med flere ukers mellomrom.

Finanstilsynet mener at et grovt brudd på sentrale plikter som er klart er egnet til å svekke tilliten til eiendomsmegler bør få en formell reaksjon. Sterke allmennpreventive hensyn tilsier også at det reageres på en måte som ikke gir rom for tvil om at handlingen er uakseptabel. Det er avgjørende for tilliten til bransjen at markante brudd på regelverket får merkbare konsekvenser. Selv om handlingen ikke ble begått med egen økonomisk vinnings hensikt, og det heller ikke har oppstått noe økonomisk tap, var handlingen egnet til å påføre økonomisk tap ettersom fullmaktens meningsinnhold om hvem som hadde rett til å motta oppgjøret, ble endret.

Det følger av eiendomsmeglingslover § 8-9 sjette ledd at de momenter som kan inngå i vurderingen av om overtredelsesgebyr skal ilegges også kan tillegges vekt også i vurderingen av utmåling av gebyrets størrelse.

Lovgiver har satt rammen for overtredelsesgebyrets størrelse. Fysiske personer kan ilegges overtredelsesgebyr på inntil 2 millioner kroner. I lys av overtredelsens grovhet og graden av skyld, samt sanksjonens preventive virkning, må overtredelsesgebyret settes til et beløp som er klart følbart.

I utmålingsvurderingen har Finanstilsynet, i formildende retning, lagt vekt på at du har besvart Finanstilsynets spørsmål, fullt ut har erkjent de faktiske forholdene og iverksatt forbedringstiltak.

Det er lagt betydelig vekt på allmennpreventive hensyn også i vurderingen av beløpets størrelse.

Finanstilsynet har innhentet inntektsopplysninger fra Skatteetaten som har opplyst at din skattbare bruttoinntekt i 2025 var [REDACTED] kroner.

Finanstilsynet mener etter en konkret helhetsvurdering at overtredelsesgebyret skal utgjøre 200 000,- kroner.

For Finanstilsynet

Anders S. Hole
avdelingsdirektør

Arne Solberg
seksjonsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk.