



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Vår referanse
24/19289
Deres referanse

17.12.2024

Ny forvaltningspraksis for eiendomsmeglingsforetak

Bakgrunn

Styremedlemmene i eiendomsmeglingsforetak skal ha relevante kvalifikasjoner og yrkeserfaring, ha ført en hederlig vandel, og for øvrig ikke ha utvist utilbørlig atferd som gir grunn til å anta at stillingen eller vervet ikke vil kunne ivaretas på forsvarlig måte, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-9 første ledd. Etter dagens praksis innebærer dette kravet at minst ett styremedlem må ha de kvalifikasjonene som kreves for å være ansvarlig megler eller eiendomsmeglerfullmektig.

I Finanstilsynets løpende tilsynsvirksomhet med eiendomsmeglingsforetakene stilles det betydelige krav til styring og virksomhetsutøvelse. Styret har oppgaver og ansvar blant annet knyttet til sektorregelverket, hvitvaskingsloven og risikostyringsforskriften. I tillegg kan det være nødvendig med kompetanse om blant annet markedsføring, personvern, regnskap, skatt- og avgifter og andre forhold av selskapsmessig art.

Finanstilsynet endrer nå forvaltningspraksis ved søknader om foretakstillatelser og melding om skifte av styremedlemmer i eiendomsmeglingsforetak. Kravene og anbefalingene nedenfor utdyper og presiserer rundskriv 3/2023, Vurdering av egnethetskrav, for eiendomsmeglingsforetak. Hensikten med endringene er å legge til rette for at eiendomsmeglingsforetakenes styre er best mulig egnet til å sikre at foretaket drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk. Styrene må ha den nødvendige kompetanse og erfaring til å lede foretakene på en forsvarlig og effektiv måte.

Styrenes ansvar i eiendomsmeglingsforetak

I forarbeidene til gjeldende eiendomsmeglingslov ble det framhevet at ansvaret for den eiendomsmeglingsfaglige kvaliteten i større grad enn tidligere skulle legges på foretakets ledelse og styre. Det er foretakets styre som har det formelle, øverste ansvaret for eiendomsmeglingsvirksomheten som utøves i foretaket. Styret skal blant annet påse at det utarbeides rutiner for hvordan meglingen skal utføres, og at disse rutinen oppdateres ved behov.

Eiendomsmeglingsforetak er underlagt forskrift om risikostyring og internkontroll (risikostyringsforskriften). Styret skal påse at foretaket har hensiktsmessige systemer for risikostyring og internkontroll. De viktigste elementene i et forsvarlig internkontrollsystem er risikovurdering med angivelse av konkrete risikoer, rutiner for gjennomføring av oppdragene basert på risikovurderingen, og et system for kontroll av at rutinen følges, samt dokumentasjon av dette. Fagansvarlig skal rapportere om avvik til styret, og styret har ansvar for å følge opp disse.

Styret har det overordnede ansvaret for at foretaket etterlever hvitvaskingsloven. Virksomheten skal etter hvitvaskingsloven § 8 ha skriftlige, oppdaterte rutiner hvor det framgår hvordan virksomheten og de ansatte skal gjennomføre tiltak som er nødvendige for å oppfylle forpliktelsene etter hvitvaskingsregelverket, og håndtere de identifiserte risikoene i virksomheten. Rutinene skal

være egnet til å forebygge og avdekke indikasjoner på hvitvasking og terrorfinansiering gjennom virksomheten. Det er styret som skal fastsette virksomhetens rutiner og som har ansvar for at rutinene er oppdatert. Etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket skal inngå i kontrollplaner og rapporteres til styret.

Ny forvaltningspraksis

I vurderingen av hvilke krav som skal stilles til det enkelte styremedlems kompetanse, vil det bli lagt vekt på at styremedlemmene til sammen oppfyller kompetansekravene. Det kreves ikke at samtlige styremedlemmer skal besitte spesialkunnskap om alle deler av foretakets virksomhet.

For eiendomsmeglingsforetak vil det fortsatt være krav om at minst ett av styremedlemmene må ha de kvalifikasjonene som kreves for å være ansvarlig megler eller eiendomsmeglerfullmektig, jf. rundskriv 3/2023 punkt 5.1. Det presiseres at den eiendomsmeglingsfaglige kompetansen må være oppdatert.

Etter Finanstilsynets syn er det også nødvendig at minst ett av styremedlemmene har kvalifikasjoner eller yrkeserfaring innen antihvitvaskingsarbeid og -regelverk. Her kan både operativ erfaring og teoretiske kvalifikasjoner være relevant.

I lys av styrets ansvar etter risikostyringsforskriften bør minst ett styremedlem ha kvalifikasjoner eller yrkeserfaring innen risikostyring og internkontroll.

For å ivareta styrets reelle kontrollfunksjon og uavhengighet bør foretaket vurdere om styret bør ha ett eller flere eksterne styremedlemmer, det vil si styremedlemmer som ikke arbeider eller har eierinteresser i foretaket. Av samme grunn bør verken daglig leder eller fagansvarlig i foretaket samtidig være medlem av styret. Hvis foretaket likevel finner det nødvendig at daglig leder eller fagansvarlig skal ha rolle som styremedlem, må risikoen vurderes, og det bør etableres egnede kompenserende tiltak for å sikre at styrets kontroll med virksomheten blir effektiv.

Både det enkelte styremedlems og det samlede styrets kompetanse skal vurderes. Kravene over er ikke til hinder for at samme person dekker flere kompetanseområder. Ovennevnte vurderinger er ikke uttømmende. Erfaring eller kvalifikasjoner innen økonomi, regnskap, juss, markedsføring eller tidligere styreefaring er eksempler på kompetanse som også kan være relevant. Hva som er nødvendig kompetansenivå på disse områdene, og hva som ellers er nødvendig kompetanse i styrene for å sikre at foretaket driver i tråd med regelverket, må vurderes konkret opp mot virksomheten som til enhver tid utøves. Styrets kompetanse og organisering må være tilstrekkelig til å sikre at styret kan ivareta sin uavhengighet og kontrollfunksjon.

Melding til Finanstilsynet om foretakets styre

Styret må både ved søknad om foretakstillatelse og ved senere melding om endringer i styret legge ved sin egen vurdering av styremedlemmenes kompetanse, enkeltvis og samlet, til Finanstilsynet.

Eiendomsmeglingsforetak skal ved endringer i styret sende melding til Finanstilsynet innen 14 dager etter at valg er gjennomført. Ved melding om endringer i styret skal Altinn-skjema KRT-1157 benyttes som tidligere. Nærmere informasjon om dette finnes på Finanstilsynets [nettsted](#). Det er kun nødvendig å fylle ut skjemaet for det eller de aktuelle nye styremedlemmene. Styrets begrunnede vurdering av at styret oppfyller eiendomsmeglingsloven § 2-9, herunder redegjørelse for eventuelle avvik fra anbefalingene om organisering, skal imidlertid alltid vedlegges.

Når må kravene være oppfylt?

Finanstilsynet legger til grunn at styrene i eiendomsmeglingsforetak i hovedsak oppfyller kravene som er beskrevet her. For søknader om foretakstillatelse og meldinger om endringer i styrene

mottatt etter 1. januar 2025, vil Finanstilsynet kreve at foretakets begrunnede vurdering av at styret oppfyller eiendomsmeglingsloven § 2-9, sendes til tilsynet. Fra 1. juli 2025 vil Finanstilsynet som ledd i sin tilsynsmessige virksomhet følge opp at foretakene følger den nye forvaltningspraksisen.

For Finanstilsynet

Anders Sanderlien Hole
direktør for bank- og forsikringstilsyn

Arne Solberg
seksjonsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk.