

Vår referanse
23/5247
Deres referanse

06.05.2025

Vedtak om tilbakekall av eiendomsmeglerbrev

1 Generelt

Finanstilsynet viser til varsel om tilbakekall av eiendomsmeglerbrev av 10. desember 2024 og ditt svar v/advokat Mathias Tveten av 17. januar 2025 samt tidligere korrespondanse, herunder varsel om tilbakekall av eiendomsmeglerbrev av 28. juni 2023 og Finanstilsynets avslutning av tilsynssak av 5. oktober 2023.

Varselet ble sendt på grunn av opplysninger som kom fram etter at Finanstilsynet avsluttet tilsynssaken i 2023. Finanstilsynet har vurdert dine kommentarer til varselet om tilbakekall, men mener at vedtak skal fattes i samsvar med varselet. Hjemmelen er eiendomsmeglingsloven § 8-4 nr. 3. Du finner opplysning om klageadgang avslutningsvis i brevet.

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. Forholdene knyttet til din avgivelse av verdivurdering av [redacted] omtales i punkt 2 under, og de tidligere omtalte forholdene knyttet til mangelfull og utilstrekkelig dokumentasjon, uklar tidslinje og saksgang som framgår av punkt 3. Finanstilsynets samlede vurderinger og vedtak om tilbakekall av eiendomsmeglerbrev er i punkt 4.

2 Verdivurdering av [redacted]

2.1 Rettslig utgangspunkt

Det følger av eiendomsmeglingsloven § 5-1 at:

Foretak og advokater som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, kan i tillegg til eiendomsmegling bare drive virksomhet som har naturlig sammenheng med eiendomsmegling og som ikke er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet.

Av eiendomsmeglingsloven § 6-3 første ledd framgår det at:

Oppdragstaker skal i sin virksomhet 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.

Opptreden i strid med eiendomsmeglingsloven § 5-1 representerer et brudd på kravet om god meglerskikk ved at eiendomsmeglingsloven ikke overholdes.

Eiendomsmeglingsloven §§ 5-1 og 6-3 må ses i sammenheng med lovens § 1-1. Av bestemmelsen framgår det at lovens formål er å legge til rette for at omsetning av fast eiendom ved bruk av mellommann skjer på en «*sikker, ordnet og effektiv måte*». Tilliten til megler er av sentral betydning ved utarbeidelse av verddivurderinger. Verddivurderingene er ment å være en forsvarlig vurdering av markedsverdi for en gitt eiendom og benyttes blant annet i forbindelse med lånesøknader, hvor bankene deretter tar pant i eiendommen som sikkerhet for kundens lån. Det er derfor av sentral betydning at kunder, banker og samfunnet for øvrig kan føle seg trygge på at eiendomsmegleren utarbeider forsvarlige og pålitelige verddivurderinger.

2.2 Verddivurdering

2.2.1 Faktiske forhold

Det framgår av grunnboka at [REDACTED] kjøpte [REDACTED] i [REDACTED] kommune en gang mellom 9. februar og 9. april 2021 for 4 700 000,- kroner, jf. tinglysing av sikringsobligasjon og hjemmelsoverføring.

Vedlegg 1 Grunnboksutskrift [REDACTED] inkludert historiske heftelser

Du har vurdert verdien av [REDACTED] to ganger. I mars 2021, etter [REDACTED] erverv, men før hjemmelsoverføring, estimerte du eiendommen til 5 500 000,- kroner, 17 prosent mer enn [REDACTED] kjøpte den for kort tid før. Vurderingen var en del av et samlet estimat av [REDACTED] eiendomsportefølje, og du befarte ikke de tolv eiendommene som omfattes av verddivurderingen. Du har opplyst at denne vurderingen var for intern bruk for [REDACTED]. Finanstilsynet legger dette til grunn.

Vedlegg 2 Din verddivurdering/estimat av [REDACTED] og elleve andre eiendommer av 26. mars 2021

Den 14. oktober 2021 avga du en e-takst der du vurderte eiendommen til 9 800 000,- kroner, 108 prosent mer enn beløpet [REDACTED] kjøpte den for bare 6–8 måneder tidligere, og 78 prosent høyere enn din første verddivurdering fra mars samme år. E-taksten var avgjørende for at [REDACTED] ga [REDACTED] et lån på 5 900 000,- kroner med prioritet bak foranstående heftelser på 4 820 000,- kroner.

Vedlegg 3 Din verddivurdering av [REDACTED] (ensidig versjon)

[REDACTED] misligholdt lånet og [REDACTED] skrev i brev til din tidligere arbeidsgiver Gabrielsen & Partners AS 14. desember 2023 *"I forbindelse med misligholdet har [REDACTED] blitt oppmerksom på at eiendommen ikke er av samme standard og verdi som opplyst i e-taksten. (...) Eiendommens reelle verdi er derfor betydelig lavere enn verddivurderingen til megler [REDACTED]"*

Vedlegg 4 [REDACTED] brev til Gabrielsen & Co AS av 14. desember 2023 vedlagt din verddivurdering av [REDACTED] (alle sider)

[REDACTED] saksøkte deg, Gabrielsen & Partners AS og sikkerhetsstiller Tryg Forsikring NUF ved stevning til Oslo tingrett av 27. februar 2024 for brudd på god meglerskikk og krav på erstatning etter det ulovfestede profesjonsansvaret.

Vedlegg 5 Stevning til Oslo tingrett av 27. februar 2024

Alle tre saksøkte ble krevet in solidum for et erstatningskrav på 2 492 471,81 kroner med tillegg av saksomkostninger. Saken ble forlikt [REDACTED] Etter forliksavtalen skulle sikkerhetsstiller på vegne av de saksøkte betale 2 100 000,- kroner til [REDACTED]

Vedlegg 6 Forliksavtale

Åtte dager før du ga e-taksten, var du med [redacted] på en tur der han viste fram sine eiendommer i [redacted]. Det var under denne turen ikke snakk om at du skulle avgi en e-takst til bruk overfor långiver. [redacted] sa at formålet var å vise fram eiendommene med tanke på utvikling og framtidig salg. Blant de to eiendommene du besøkte, var [redacted] i [redacted] som du opplyser at [redacted] presenterte som sin bolig, og deretter [redacted] i [redacted] kommune. [redacted] gata [redacted] ligger i [redacted] kommune, ca. 7 kilometer unna [redacted] egen [redacted].

14. oktober 2021 ba [redacted] deg om å utarbeide e-takst for [redacted], og dere ble enige om at han skulle sende deg bilder av boligen. [redacted] sendte deg fire bilder av [redacted] gata [redacted], som du la til grunn var bilder av [redacted] vegen [redacted]. Du befarte ikke [redacted] vegen [redacted] etter at det ble klart at du skulle gi en e-takst for eiendommen.

Samme dag utarbeidet du en e-takst basert på besøket på eiendommen i [redacted] uken før og fotografiene du mottok fra [redacted]. Du sendte e-taksten til [redacted] han korrigererte ingen opplysninger og dagen etter sendte du e-taksten til [redacted]s bank.

Vedlegg 7 Gabrielsen & Partners brev til Finanstilsynet av 15. april 2024 der din e-post til Tryg og Gabrielsen & Partners AS av 29. desember 2023 er på side 22**Vedlegg 8 SMS-er mellom [redacted] og deg 14. og 15 oktober 2021**

I e-takst av 14. oktober 2021 vurderte du verdien av eiendommen til 9 800 000,- kroner, som altså var 108 prosent høyere enn det [redacted] kjøpte eiendommen for 6–8 måneder tidligere. Det framgår av e-taksten at den blant annet baserte seg *"på meglers innvendig og utvendig besiktigelse av eiendommen"*. De sammenlignbare salgene i nærområdet som du tok inn i e-taksten, hadde vesentlig lavere salgssum, på henholdsvis 4 900 000,- kroner, 5 200 000,- kroner og 7 000 000,- kroner. På grunn av den høye verdivurderingen måtte du begrunne dette avviket i e-taksten. Du opplyste der at den siste salgsprisen på 4 700 000,- kroner ikke var relevant fordi: *"Bolig vesentlig forandret. Nyoppusset. For mer informasjon kontakt megler"*.

Du har opplyst at du mener [redacted] har forledet deg til å gi en uriktig e-takst ved at han bevisst lot deg forveksle to eiendommer [redacted] og at [redacted]. Du har opplyst at [redacted] gata [redacted], den nylig rehabiliterte eiendommen du så på sammen med [redacted] og som [redacted] sendte deg bilder av, aldri har vært hjemlet på [redacted].

Finanstilsynet legger dermed til grunn at din første verdivurdering av [redacted] vegen [redacted] ikke var basert på befaring, mens e-taksten et halvt år senere baserte seg på din tur til blant annet [redacted] vegen [redacted] og [redacted] gata [redacted], og bilder av [redacted] gata [redacted] oversendt fra [redacted] i etterkant.

2.2.2 Finanstilsynets vurderinger av din e-takst for [redacted] vegen [redacted]

Eiendomsmeulingsloven § 6-3 første ledd lyder: *"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"*

Ved utarbeidelse av verdivurderinger må partene kunne stole på at eiendomsmegleren gir en realistisk og pålitelig vurdering av eiendommen. Verdivurderinger benyttes blant annet i forbindelse med søknad om lån, og hvor bankene tar pant i eiendommen som sikkerhet for lånet. Banker og andre finansinstitusjoner er av den grunn avhengig av at verdivurderingene er utarbeidet forsvarlig. Av den grunn står tilliten til at megler oppgir riktig informasjon, sentralt. Banker forutsetter normalt at megler har befart eiendommen før megler avgir e-takst som legges til grunn for lånebehandling, og du var kjent med at [redacted] skulle bruke e-taksten til å få banklån.

Du anfører i brevet av 17. januar 2025 at det på verdivurderingstidpunktet ikke forelå en omforent bransjenorm for gjennomføring av e-takst. Du mener at e-taksten uansett oppfyller kravene som ble stilt i den senere bransjenormen, og at besiktigelsen av eiendommen 6. oktober ga et forsvarlig grunnlag for e-taksten din. Du hevder også at verdivurderingen av [REDACTED] vegen [REDACTED] ble gjennomført i samsvar med eiendomsmeglingsforetakets rutiner den gang. Finanstilsynet er ikke enig i dette.

Hvis det framgår av verdivurderingen at megler har befart eiendommen, mener Finanstilsynet at det følger av god meglerskikk at befaringen må være forsvarlig. Dette kravet gjaldt også i 2021, uavhengig av om det forelå noen bransjenorm eller ikke. I kravet om at befaringen må være forsvarlig, ligger det blant at megleren må gå såpass grundig gjennom eiendommen at han kan danne seg et bilde av standarden i de ulike delene av boligen. Hvis eiendommen har blitt vesentlig oppusset, eller det er lenge siden boligen ble omsatt eller verdivurdert sist, tilsier det generelt en grundigere befaring enn der eiendommen er omsatt for kort tid siden og eiendommen framstår som uforandret.

Finanstilsynet fastholder at du, da du tok på deg oppdraget om å gi en e-takst for [REDACTED] vegen [REDACTED], skulle ha foretatt en ny og forsvarlig befaring av eiendommen. Kort tid før oppdragstidspunktet hadde du riktignok besøkt enkelte av eiendommene som [REDACTED] opplyste at han eide, både [REDACTED] vegen [REDACTED] og [REDACTED] gata [REDACTED], men disse besøkene framstår å være av svært overfladisk karakter. Formålet med turen var som nevnt ikke å befare eiendommene med sikte på å avgi verdivurderinger, men kun å gi deg en presentasjon av eiendommene, slik at du kunne danne deg et inntrykk av om enkelte prosjekter kunne være aktuelle for eventuelle investorer i nettverket ditt. Det faktum at du forvekslet [REDACTED] vegen [REDACTED] med en eiendom som ligger sju kilometer unna og i en annen kommune, underbygger at besøkene bare var av overfladisk karakter. Vi kan her ikke se at det skulle ha betydning om du var sjåfør eller passasjer på denne rundturen. Hvis du hadde gjennomført en forsvarlig befaring av eiendommen etter å ha avtalt å gi en e-takst, ville du ha oppdaget at de tilsendte bildene var fra en annen bolig enn [REDACTED] vegen [REDACTED]. At du ikke gjorde dette, var uaktsomt.

Finanstilsynet er heller ikke enig i at e-taksten av [REDACTED] vegen [REDACTED] ble gjennomført i tråd med eiendomsmeglingsforetakets rutiner. Det framgikk av Aktiv Eiendomsmeglings dagjeldende rutiner for verdivurderinger, oppdatert 2. juli 2020, at:

"Second opinion

Erfaring og lokalkunnskap er viktig ved prisfastsettelse og oppdragsansvarlig skal diskutere prisvurderingen internt på kontoret. Grunnlaget for vurderingen vil være befaringsrapport/e-takst. Ansvarlig megler eller den som var med på prisfastsettelsen legger inn en kommentar om hvem som har deltatt på det aktuelle sjekklisterpunktet i Webmegler."

Din daværende arbeidsgiver Gabrielsen & Partners AS og Gabrielsen & Partners Løkka AS har opplyst:

"For denne verdivurderingen kan det nevnes at [REDACTED] ikke har fulgt flere av rutinene, slik som loggføring av befaring, «second opinion», og loggføring av kundetiltak mot hvitvask og terrorfinansiering. Det er ingen loggført aktivitet i sjekklisten overhodet.

Eneste dokumenterbare aktivitet fra [REDACTED] side i webmegler, er at det er utarbeidet en verdivurdering / e-takst på eiendommen den 14.10.2021 som finnes i dokumentlisten. E-taksten lyder på 9.800.000,-. Her kan det legges til at Eiendomsverdi var integrert med webmegler. Når meglere utarbeidet etakster i Eiendomsverdi, ble disse lastet automatisk opp i dokumentlisten i webmegler som på dette oppdraget."

Vedlegg 11 Aktiv Eiendomsmegling arbeidsrutiner av 2. juli 2020 side 1 til 5

**Vedlegg 12 Gabrielsen & Partners AS og Gabrielsen & Partners Løkka AS brev til
Finanstilsynet av 16. april 2024 på side 24**

Finanstilsynet legger til grunn at din avgivelse av e-takst for [REDACTED] vegen [REDACTED] var i strid med eiendomsmeglingsforetakets interne arbeidsrutiner, da du ikke hadde dokumentert å ha konsultert med en kollega om verdsettelsen av eiendommen. Du hadde heller ikke loggført befaring eller loggført kundetiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering.

Du har lagt til grunn bilder og opplysninger fra [REDACTED] om omfattende oppussing uten å kontrollere disse opplysningene nærmere. Slike opplysninger burde ha gitt deg en ekstra oppfordring til å dra på befaring, da opplysningene var helt sentrale for eiendommens verdi.

Eiendommen [REDACTED] vegen [REDACTED] ligger utenfor det naturlige geografiske markedsområdet for foretaket du jobbet i (Oslo og omegn), og Finanstilsynet stilte i varselet av 10. desember 2024 spørsmål ved om du hadde den lokale markedskunnskapen som er nødvendig for å gi en realistisk og pålitelig vurdering av eiendommen. Du erkjenner at dette kan ha virket inn ved avgivelsen av verdivurderingen, men anfører at dette ikke kan tillegges nevneverdig vekt fordi meglere har tilgang til all salgshistorikk gjennom Eiendomsverdi, og at lokalkunnskap derfor er av mindre betydning. Finanstilsynet er ikke enig i dette. Selv om salgshistorikken ligger inne i Eiendomsverdi, er lokal markedskunnskap likevel helt sentralt for å kunne gi en korrekt og faglig forankret verdivurdering. Finanstilsynet mener at eiendomsmeglere av den grunn ikke bør ta på seg verdivurderingsoppdrag i et marked megleren ikke har kunnskap om.

I e-taksten vurderte du som nevnt eiendommen til 9 800 000,- kroner, noe som tilsvarer en verdiøkning på hele 108 prosent siden [REDACTED] kjøpte eiendommen bare 6–8 måneder før. I lys av kjøpesummen i begynnelsen av 2021, som må antas å gi uttrykk for markedsverdien på det aktuelle tidspunktet, framstår verdivurderingen som svært høy, selv om boligen hadde vært oppusset som opplyst. De sammenlignbare salgene i nærområdet som du tok inn i e-taksten, hadde vesentlig lavere salgssum, og Finanstilsynet legger til grunn at du måtte forstå at den verdivurderingen du ga for [REDACTED] vegen [REDACTED], var for høy. Til din anførsel om at det framgår av bankens versjon av e-taksten (som inneholder mer informasjon) at fire eiendommer i [REDACTED] kommune de siste tolv måneder før var omsatt for mer enn 8 millioner kroner, bemerker Finanstilsynet at du ikke hadde valgt inn disse eiendommene som sammenlignbare salg i nærområdet. Dette tyder på at du ved tidspunktet for avgivelse av verdivurderingen ikke vurderte disse eiendomssalgene som relevante sammenlignbare salg for [REDACTED] vegen [REDACTED], og Finanstilsynet kan da heller ikke se at disse eiendommene er relevante nå.

E-taksten ble brukt til å få lån, noe du var klar over at den ville bli. Som følge av verdivurderingen fikk [REDACTED] finansiering basert på sviktende forutsetninger. Det framstår som klart at [REDACTED]

██████ på bakgrunn av din verdivurdering la til grunn at det var tilstrekkelig verdi i eiendommen etter foranstående pant, til at banken ville få dekning ved eventuelt mislighold, og banken lidte et betydelig tap. Det var egnet til å føre långivere og andre bak lyset da du opplyste i e-taksten at den baserte seg på meglers innvendige og utvendige besiktigelse av eiendommen, når din besiktigelse ikke var grundigere enn at du forvekslet eiendommen med en eiendom sju kilometer unna og la til grunn bilder av denne ved den senere avgivelse av e-taksten.

Selv om du har blitt ført bak lyset av ██████ ved avgivelsen av verdivurderingen for ██████ vegen ██████, mener Finanstilsynet at den besiktigelsen du gjennomførte var svært overfladisk, og at en forsvarlig befaringsmann ville ha oppklart forvekslingen mellom ██████ vegen ██████ og ██████ gata ██████. At du ikke gjennomførte en slik forsvarlig befaringsmann var uaktsomt og innebærer etter Finanstilsynets vurdering at du gjennomførte verdivurderingsoppdraget på en måte som innebærer en grov overtredelse av eiendomsmeglingsloven § 5-1 og dermed § 6-3.

3 Gjennomgående mangelfull og utilstrekkelig dokumentasjon, uklar tidslinje og saksgang

3.1 Faktum

Finanstilsynet gjorde i 2023 nærmere undersøkelser knyttet til åtte eiendommer som inngikk i en oppdragsavtale med ██████ av 7. september 2021. Vederlaget i denne avtalen var 100 000,- kroner per eiendom pluss mva., totalt 1 000 000,- inkl. mva. I tilsynsrapporten i oktober 2023 konkluderte Finanstilsynet med at det i disse oppdragene gjennomgående var mangelfull og utilstrekkelig dokumentasjon, uklar tidslinje og saksgang, se punkt 3.2 nedenfor. Finanstilsynet fastholder dette.

Avtalen ble inngått dagen etter at du fikk en skriftlig instruks fra arbeidsgiver om å gi fagansvarlig og backoffice skriftlig beskjed senest samtidig med oppdragsinngåelse, dersom oppdraget avvok fra det som anses som et standard bruktboligsalg, eksempelvis kjøpsoppdrag, off market-oppdrag og salgsoppdrag der én eller flere parter er profesjonelle, næringsdrivende eller selskaper. Du fulgte imidlertid ikke denne instruksjonen og inngikk avtalen uten å gi slik beskjed.

Du erkjenner at *"avtalen inneholder flere motstridende opplysninger som gjør at den er uklar og vanskelig å forstå"*. Avtaleteksten er noe selvmotsigende om det er et kjøpsoppdrag eller et salgsoppdrag, men etter din forklaring er den ingen av delene. Dette utgjør et brudd på eiendomsmeglingsloven § 6-4 første ledd nr. 2. Etter det som nå er dokumentert for Finanstilsynet, var handel kommet i stand mellom partene for alle åtte eiendommene før oppdragsavtalen med ██████ ble inngått. Du har forklart at dette oppdraget i realiteten ikke var et ordinært kjøpsoppdrag, men "honorar for bistand til rådgivning og utvikling av eiendommene for framtidig salg". Oppdraget er imidlertid journalført som et kjøpsoppdrag, noe som ikke er i samsvar med eiendomsmeglingsforskriften § 3-2 bokstav c). Det er imidlertid ikke gitt noen nærmere beskrivelse av hva denne bistanden skulle bestå i.

Ved ██████ hadde du salgsoppdrag fra selger da et selskap kontrollert av ██████ kjøpte eiendommen 17. mars 2021, et halvt år før du inngikk oppdragsavtale med ██████ for den samme eiendommen. Ved dette salget inngikk du opprinnelig en avtale med selger om progressiv provisjon. Denne opprinnelige avtalen hadde en provisjonssats på henholdsvis 75 prosent og 100 prosent over et visst prisnivå. Det er sikker rett at en så høy provisjonssats er i strid med god meglerskikk, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3. Avtalen ble imidlertid endret før budaksept 17. mars 2021.

Ved ██████, ██████, ██████ og ██████ hadde du salgsoppdrag for opprinnelig eier, og ██████ eller selskap eiet av ██████ var kjøper. Handel fant sted mellom i underkant av to til seks måneder før oppdragsavtalen med ██████ ble inngått i september 2021.

Ved [REDACTED] la Finanstilsynet ved tilsynssaken i 2023 til grunn at du inngikk salgsoppdrag med den tidligere eier som solgte eiendommen til [REDACTED] der oppdragsinngåelse og budaksept var 15. september 2021, åtte dager etter at du hadde inngått oppdrag med [REDACTED] om kjøp av den samme eiendommen. Finanstilsynet uttalte i tilsynssaken i 2023 at det er i strid med god meglerskikk å ha oppdrag for begge parter i handelen, da megler ikke kan ivareta sin omsorgsplikt overfor både kjøper og selger ved prisforhandlingene ved avtaleslutningen. Du opplyser nå i ditt brev av 17. januar 2025 at handel kom i stand mellom partene 30. juli 2021, og ikke 15. september 2021. Finanstilsynet er derfor enig i at det ikke kan legges til grunn at du har hatt formidlingsoppdrag samtidig for både kjøper og selger i transaksjonen.

Det var uenighet mellom deg og din daværende arbeidsgiver om du hadde overholdt eiendoms-meglingsforetakets rutiner for prisfastsettelse da du en uke etter at handel hadde kommet i stand ved [REDACTED] kjøp av [REDACTED] ga en verdivurdering som var 500 000,- kroner høyere enn kjøpesummen en uke før. Du har forklart at dette skyldes at eiendommen skulle pusses opp.

Du erkjente at det forelå brudd på interne rutiner hos din tidligere arbeidsgiver og at det var mangler ved saksbehandlingen og dokumentasjonen knyttet til de ni sakene som ble gjennomgått av Finanstilsynet. Du erkjente videre at det forelå enkelte brudd på regelverket om arkivering og journalføring som medførte at det i ettertid er vanskelig å godtgjøre at oppdragene ble gjennomført i overensstemmelse med interne rutiner, og alle krav i lov og forskrift.

3.2 Finanstilsynets vurderinger i 2023

Det framgår av Finanstilsynets vurderinger i brevet av 5. oktober 2023 at:

"Bruddene på regelverket om arkivering og journalføring gjør det vanskelig å godtgjøre at oppdragene ble gjennomført i overensstemmelse med interne rutiner og alle krav i lov og forskrift. I flere av de gjennomgåtte sakene er det gjennomgående mangelfull og utilstrekkelig dokumentasjon, uklar tidslinje og saksgang.

(...)

Finanstilsynet finner det ikke tillitvekkende at du i flere saker har inngått kjøpsoppdrag med kjøper, med et betydelig meglervederlag, til dels lenge etter at handel var kommet i stand. Finanstilsynet ser alvorlig på de mange brudd på lov, forskrift og meglerforetakets interne rutiner og instruksjer.

Finanstilsynet har kommet til ikke å ville kalle tilbake eiendomsmeglerbrevet ditt. Finanstilsynet gjør imidlertid oppmerksom på at de ovennevnte lovbrudd vil kunne få betydning i vurderingen av mulig tilbakekall av eiendomsmeglerbrev, jf. eiendomsmeglingsloven § 8-4, dersom det i senere tilsynssaker blir avdekket at du har overtrådt eiendomsmeglingsloven. (...)"

Finanstilsynet kan ikke se at de nye opplysningene knyttet til eiendommene [REDACTED] og [REDACTED] gir grunnlag for å endre Finanstilsynets vurdering av at tilsynssaken i 2023 avdekket gjennomgående mangelfull og utilstrekkelig dokumentasjon, og at den mangelfulle dokumentasjonen i sakene gjorde det vanskelig å kontrollere om oppdragsgjennomføringen ellers var i samsvar med regelverket. I ett salgsoppdrag var opprinnelig avtalt provisjon så høy at den var i strid med god meglerskikk, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 første ledd. Ordlyden i avtalen du inngikk med [REDACTED] 7. september 2021 er selvmotsigende med tanke på hva avtalen gikk ut på, og er etter Finanstilsynets vurdering i strid med eiendomsmeglingsloven § 6-4 første ledd nr. 2. Du har opplyst at avtalen gjaldt bistand til rådgivning og utvikling av eiendommene for framtidig salg, men det er uklart for Finanstilsynet hva denne bistanden nærmere besto i. Avtalen ble journalført som et kjøpsoppdrag, noe som var i strid med eiendomsmeglingsforskriften § 3-2 bokstav c). Du har erkjent at det forelå brudd på interne rutiner hos din tidligere arbeidsgiver og at det var mangler ved saksbehandlingen og dokumentasjonen knyttet til sakene som ble gjennomgått av Finanstilsynet. Du har også erkjent at det forelå enkelte brudd på regelverket om

arkivering og journalføring som medførte at det i ettertid er vanskelig å godtgjøre at oppdragene ble gjennomført i overensstemmelse med interne rutiner, og alle krav i lov og forskrift.

Vedlegg 9 Finanstilsynets avslutning av tilsynssak av 5. oktober 2023

Vedlegg 10 Din oppdragsavtale av 7. september 2021 om kjøpsoppdrag for åtte eiendommer

4 Finanstilsynets samlede vurderinger

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 ses hen til overtredelsens karakter og graden av skyld.

Det første vilkåret for vedtak om tilbakekall av eiendomsmeglerbrev, er at eiendomsmegleren grovt eller gjentatt har overtrådt sine plikter. Etter Finanstilsynets vurdering er begge elementene oppfylt.

Din avgivelse av verdivurdering for [REDAKTERT] vegen [REDAKTERT] er en grov overtredelse av meglers plikter, jf. punkt 2.2.2 over. Forholdene som er omhandlet punkt 3 over knyttet til mangelfull og utilstrekkelig dokumentasjon, og hvor den mangelfulle dokumentasjonen i sakene gjorde det vanskelig å kontrollere om oppdragsgjennomføringen ellers var i samsvar med regelverket, er gjentatte brudd på meglers plikter.

Det andre vilkåret for vedtak om tilbakekall av eiendomsmeglerbrev er at eiendomsmegleren anses "uegnet". Egnethetsvurderingen er i stor grad en framtidsrettet vurdering. Det framgår av Borgarting lagmannsretts dom av 28. januar 2019 LB-2018-63765 at egnethetsvurderingen beror på en framtidsrettet, konkret og skjønnsmessig vurdering. Bestemmelsen er ikke ment å være en sanksjon, men skal ivareta samfunnsbeskyttende formål, jf. Ot.prp.nr.16 (2006–2007) punkt 11.1.2. Ifølge forvaltningspraksis er terskelen for å kalle tilbake tillatelse som ansvarlig megler høy. Vurderingen er framtidsrettet, men det er slått fast i forarbeidene at det kan legges vekt på tidligere forhold, jf. NOU 2006:1 side 153.

I denne framtidsrettede vurderingen legger Finanstilsynet vekt på at du har brutt en helt grunnleggende og sentral regel av avgjørende betydning for tilliten som megler ved avgivelsen av din verdivurdering for [REDAKTERT] vegen [REDAKTERT]. Som ansvarlig megler er både dine kunder, banker og andre aktører avhengige av å kunne stole på at dine vurderinger er forsvarlige. Ved avgivelse av verdivurdering av [REDAKTERT] vegen [REDAKTERT] har du gitt en verdivurdering som ikke samsvarer med de reelle forhold. Du unnlot å foreta en forsvarlig befarings av eiendommen da [REDAKTERT] ba deg om en e-takst, på tross av at [REDAKTERT] opplysninger om omfattende oppussing ga ekstra oppfordring til det, noe som var uaktsomt. En slik befarings ville ha avdekket de reelle forholdene, blant annet at de tilsendte bildene som lå til grunn for e-taksten, var av en annen eiendom. Eiendommen lå utenfor det naturlige geografiske området for den eiendomsmeglingsvirksomheten du drev, noe som gjør at det kan stilles spørsmål ved om du hadde den nødvendige markedskunnskapen til å gi en pålitelig og realistisk verdivurdering. Verdivurderingen ble heller ikke gjennomført i tråd med foretakets rutiner for verdivurderinger på tidspunktet, der nettopp viktigheten av lokalkunnskap og en "second hand"- vurdering framgår. I lys av kjøpesummen bare 6–8 måneder tidligere måtte du uansett forstå at den verdivurderingen du ga, var for høy. Verdivurderingen har bidratt til at oppdragsgiver har fått finansiering utover panteobjektets markedsverdi, noe som har medført at banken har lidt et betydelig tap.

Gjennomføringen av verdivurderingsoppdraget representerer en vesentlig tilsidesettelse av de plikter du har som eiendomsmegler. Finanstilsynet ser også alvorlig på de mange brudd på lov, forskrift og eiendomsmeglingsforetakets interne rutiner som framgår av Finanstilsynets brev om avslutning av tilsynssak av 5. oktober 2023. Som det framgår avslutningsvis i brevet, vil disse forholdene også kunne få betydning i en eventuell senere vurdering av tilbakekall av

eiendomsmeglerbrev. Reglene om arkivering og journalføring er gitt blant annet for å sikre notoritet rundt oppdragsgjennomføringen, og den mangelfulle dokumentasjonen i de undersøkte sakene gjorde det vanskelig å kontrollere om oppdragsgjennomføringen ellers var i samsvar med regelverket. Overtredelsene knyttet til din verdivurdering av [REDAKTERT] vegen [REDAKTERT] ligger forut i tid for tilsynssaken i 2023, men ble først kjent for Finanstilsynet i 2024. Samlet sett gjør overtredelsene at det kan stilles spørsmål ved både din vilje og din evne til å overholde de reglene som en eiendomsmegler plikter å følge, og Finanstilsynet har ikke tillit til at du vil overholde regelverket i framtiden. Tilliten til konsesjonsordningen som sådan tilsier også at det må reageres i et tilfelle som dette.

Et tilbakekall av eiendomsmeglerbrevet vil innebære at du ikke lenger kan være ansvarlig megler på eiendomsmeglingsoppdrag. Du kan imidlertid jobbe som eiendomsmeglerfullmektig under tilsyn av en ansvarlig megler. Mindre inngripende tiltak er vurdert, men ikke funnet tilstrekkelig. Hensynet til kunder og tilliten til bransjen må gå foran hensynet til deg i denne saken. Det er på bakgrunn av det ovennevnte Finanstilsynets vurdering at vedtak om tilbakekall av ditt eiendomsmeglerbrev ikke er uforholdsmessig i denne saken.

Finanstilsynet vedtar derfor å tilbakekalle eiendomsmeglerbrevet ditt, jf. 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. Etter forvaltningsloven § 42 kan du søke om utsatt iverksettelse av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

For Finanstilsynet

Anders S. Hole
direktør for bank- og forsikringstilsyn

Arne Solberg
seksjonsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
Ro Sommernes advokatfirma DA