



Vedtak om tilbakekall av eiendomsmeglerbrev

1 Generelt

Finanstilsynet viser til varsel av 9. juli 2025 om tilbakekall av ditt eiendomsmeglerbrev med tilsvarsfrist 30. juli 2025, som du ikke har besvart. Da du ikke har inngitt tilsvar, legger Finanstilsynet til grunn det faktum som framgår av varselet.

Finanstilsynet fatter vedtak om tilbakekall av ditt eiendomsmeglerbrev. Hjemmelen er eiendomsmeglingsloven § 8-4 nr. 3. Vedtaket trer i kraft tre uker etter at vedtaket er mottatt.

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 klagen er avgjort.

Vedtaket bygger på straffesaksdokumenter mottatt fra Øst politidistrikt knyttet til etterforskning mot deg. Grunnlaget for vedtaket framgår nedenfor og omfatter avhør med deg 12. september 2024, 25. september 2024 og 7. mars 2025 og rapporter knyttet til enkelte eiendommer. Vi legger til grunn at du er kjent med disse dokumentene. Du ble ■ september 2024 siktet for grov korrupsjon for å ha mottatt 168 000,- kroner til din private konto for utarbeidelse av etakster og holdt dette skjult for arbeidsgiver. Finanstilsynet er kjent med at du ■ september 2025 ble satt under tiltale av Oslo statsadvokatembeter for underslag for de samme handlinger. Finanstilsynet mener at din forklaring i politiavhør dokumenterer at du har brutt god meglerskikk ved avgivelse av flere verdivurderinger. Du har videre i politiavhør erkjent at du ikke har skattet av dine inntekter fra verdivurderingene.

2 God meglerskikk

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 av [REDAKTERT]

Det framgår av straffesaksdokumentet "*verddivurdering av eiendom*" fra 28. februar 2025 at eiendommen [REDAKTERT] ble kjøpt av [REDAKTERT] 1. juni 2022 for 5 100 000,- kroner. Det framgår at det er registrert flere utleggsforretninger på eiendommen.

Du har opprettet tre e-takster for denne eiendommen:

Den første etaksten var på 8 550 000,- kroner, 63,5% høyere enn evEstimat, befaring skal ha vært 23. august 2022 og etaksten er aktivert samme dag.

Den andre etaksten var på 9 200 000,- kroner, 74,2% høyere enn evEstimat, befaring skal ha vært 12. januar 2023 og etaksten er aktivert neste dag.

Den tredje etaksten var på 10 900 000,- kroner, 100% høyere enn evEstimat, befaring skal ha vært 15. januar 2024 og etaksten er aktivert neste dag.

Du har i avhør forklart verddivurderingen på 9 200 000,- kroner med at huset var totalrenovert. Du erkjenner å ha avgitt etaksten på 10 900 000,- kroner 15. januar 2024 og forklarer denne verddivurderingen blant annet med at "det er ganske mye mer feinschmecker på den siste". Du opplyser i det første avhøret at du ikke har befart eiendommen i januar 2024, men at du la til grunn at det var utleiedel i kjelleren basert på bilder oversendt fra oppdragsgiver. I ditt andre politiavhør framgår det om [REDAKTERT] 17 at:

Avhører informerer om at det står i begge verdivalideringene at det er utleiedel i boligen. Videre at politiet har vært i boligen og i den sammenheng ble det observert at det ikke er noen etablert utleie del der. Siktete sier "okay, det er nytt for meg".

Finanstilsynet har undersøkt grunnboken. Ved [REDAKTERT] 1. juni 2022 for 5 100 000,- kroner ble det tinglyst en pantobligasjon på 7 500 000,- kroner til [REDAKTERT] banken og 29. august 2022 ble denne erstattet av en pantobligasjon på 8 500 000,- kroner til [REDAKTERT] banken, dette var seks dager etter du avga en verddivurdering på eiendommen på 8 550 000, tre måneder etter at eiendommen var omsatt for 5 100 000,- kroner. Det framgår av grunnboken at [REDAKTERT] bankens pantedokument på 10 000 000,- kroner er tinglyst 2. april 2024.

Finanstilsynet har mottatt fra politiet en meldingsveksling mellom oppdragsgiver [REDAKTERT] og deg fra tiden mellom 9. januar og 12. januar 2023. [REDAKTERT] skriver 10. januar 2023 kl. 13.13 til deg at boligen har utleieenhet og at "*Alt er splitter nytt med helt ny elektrisks system samt helt ny rørsystem. Varmefolje/varmekabel i alle rom Alle vinduer og dører er nytt Satt inn peis både oppe og nede Totalt 350 kvadrat med terrasse med glassrekkverk Byens flotteste utsikt*". [REDAKTERT]

sender også over en rekke bilder og skriver kort tid etterpå: "Glemte å skrive at jeg skal leie ut for 15 000kr minst". De påfølgende meldingene fra [REDACTED] samme dag lyder:

"Altså dønn ærlig, jeg har brukt over 3 mill på huset" "Med den beliggenheten samt standarden på huset så håper jeg virkelig på noe bra" "Det beste du klarer" "Fått sett på elle sjefen?" "Jeg har litt dårlig tid, banken venter på taksten skjønner du"

Neste dag sender [REDACTED] over flere bilder og spør "Holder det?" 12. januar 2023, dagen du har opplyst i etaksten at boligen er befart og samme dag etaksten på 9 200 000,- kroner er aktivert, skriver [REDACTED] til deg blant annet:

"Du må svare meg" "Jeg trenger den taksten så jævlig" "Du klarer ikke 9,1?" "Vær så snill"

Du svarer til dette: "God damn man" [REDACTED] svarer "Love u2" og du svarer:

"Dette blir ikke billig"

Denne meldingsvekslingen mellom deg og [REDACTED] fortsetter samme dag, og dreier seg, slik Finanstilsynet forstår det, i tillegg til [REDACTED] om en etakst for [REDACTED] på eiendommen [REDACTED] og en ukjent eiendom for [REDACTED]. Den 23. januar 2023 skriver [REDACTED] til deg: *"[REDACTED] maser høl i hodet på meg"* og du svarer samme dag *"Jeg sa jeg skulle på kick off resten av uka som var Hvilken verdi trenger [REDACTED] Har nok bilder, trenger antall soverom og antall kvm på hele huset. På [REDACTED] trenger jeg bedre bilder av illustrasjonen av ny fasade. Og gjerne et bedre bilde eller to innvendig"*

Samme dag skriver du også til [REDACTED] og etterlyser bedre bilder av begge eiendommene og du skriver blant annet: *"Trenger bedre enn dette, og illustrasjoner som ikke en print screen. Må se bra ut ovenfor banken"*. Neste dag 24. januar 2023 skriver du til [REDACTED] *"Ikke keen på for mange Vipps inn. Kan du be begge Vipps 4350, så skylder du dem 1450 hver"*. [REDACTED] spør om du ikke har en annen de kan vipps til og du gir ham telefonnummeret til [REDACTED]. Slik Finanstilsynet forstår det, [REDACTED] alle om å vipps 2900,- kroner [REDACTED] som betaling for etakst for [REDACTED], en ukjent eiendom tilhørende [REDACTED] og [REDACTED]. Som det vil framgå av punkt 2.6 under, mottok [REDACTED] vippsbetaling fra [REDACTED]. Vi legger til grunn at betalingen ble videreformidlet til deg.

Det er Finanstilsynets vurdering at du har avgitt flere etakster på [REDACTED] som er for høye og som du har forstått var for høye, der du har lagt til grunn opplysninger fra oppdragsgiver som du ikke har kontrollert. Du har heller ikke befart eiendommen. Dette er i strid med god meglerskikk, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3. At du tar betalt via Vipps til en person du bruker som stråperson, underbygger også at du var kjent med at din virksomhet med verdsetting av fast eiendom ikke var i samsvar med regelverket.

2.3 [REDACTED]

Det framgår av straffesaksdokumentet "verdivurdering av eiendom" fra 28. februar 2025 at du har utarbeidet fire etakster for eiendommen [REDACTED]. Hjemmelshavere var også ved denne eiendommen [REDACTED].

Den første etaksten var på 5 500 000,- kroner, 32,5% høyere enn evEstimat, befaring skal ha vært 7. desember 2020 og etaksten ble aktivert samme dag.

Den andre etaksten var på 5 000 000,- kroner, 26,6% høyere enn evEstimat, befaring skal ha vært 3. mai 2021 og etaksten ble aktivert samme dag.

Den tredje etaksten var på 5 990 000,- kroner, 48,3% høyere enn evEstimat, befaring skal ha vært 24. september 2021 og etaksten ble aktivert tre dager senere den 27. september 2021.

Den fjerde etaksten var også på 5 990 000,- kroner, 36,1% høyere enn evEstimat, befaring skal ha vært 19. april 2022 og etaksten ble aktivert samme dag. Det fremgår av etaksten: "*Vurderingen er gitt på bakgrunn av befaring, opplysninger og dokumentasjon.*"

Det framgår av ditt tredje politiavhør at eiendommen ble avertert på finn.no av en annen megler med prisantydning på 3 760 000,- kroner og eiendommen ble solgt 14. august 2023 for 3 275 000,- kroner, 2 715 000,- kroner mindre enn dine etakster fra 2021 og 2022.

Det framgår videre av avhøret at du i etaksten har opplyst at boligen har seks soverom og at det er utleiemuligheter, men at etterforskningen viser at eiendommen ikke har seks soverom eller utleiedel. Du har forklart deg om dette i politiavhøret blant annet:

Siktede blir spurt om hva han tror har skjedd og svarer at det er vanskelig å svare på, men han har antagelig basert seg på opplysninger som tilsier at objektet har en annen verdi enn det den tydeligvis har. (...) Siktede husker ikke om han har vært fysisk i boligen, han husker ikke engang at han har laget verdivalideringen. Hvis siktede hadde vært der så hadde han jo telt antall soverom.

Det framgår av grunnboka at eiendommen ble pantsatt til fordel for [REDAKTERT] AS for 5 500 000,- kroner 21. desember 2020, to uker etter du avga en etakst på det samme beløpet. Videre ble eiendommen pantsatt til fordel for [REDAKTERT] banken for 5 500 000,- kroner 19. oktober 2021, 25 dager etter at du avga en etakst på eiendommen på 5 990 000,- kroner.

Det er Finanstilsynets vurdering at du har avgitt flere verdivurderinger på denne eiendommen som er for høye og som du burde forstått var for høye, der du har lagt til grunn opplysninger fra oppdragsgiver som du ikke har kontrollert. Du har heller ikke befart eiendommen. Dette er i strid med god meglerskikk, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3.

2.4 [REDAKTERT]

Det framgår av straffesaksdokumentet "*verdivurdering av eiendom*" fra 28. februar 2025 at du har utarbeidet tre etakster for eiendommen, der to av dem er på samme beløp. [REDAKTERT] er hjemmelshaver sammen med [REDAKTERT]

Den første etaksten var på 5 500 000,- kroner, 72,4% høyere enn evEstimat, befaring skal ha vært 23. desember 2020 og etaksten er aktivert samme dag.

Den andre etaksten var på 5 800 000,- kroner, 63,4% høyere enn evEstimat, befaring skal ha vært 8. september 2021 og etaksten er aktivert samme dag.

Den tredje etaksten er på 5 800 000,- kroner, 63,4% høyere enn evEstimat, befaring skal ha vært 8. november 2021 og etaksten er aktivert neste dag.

Det framgår av ditt tredje politiavhør at bildene i etaksten av 8. september 2021 ikke samsvarer med hvordan [REDAKTERT] ser ut i virkeligheten og du forklarer om dette blant annet at:

Siktede forklarte at han selvfølgelig skulle ha sørget for at bildene stemte. Så at kunden i dette tilfelle har gitt siktede feil opplysninger som siktede har lagt til grunn er veldig uheldig og siktede burde nok helt sikkert ha kontrollert det bedre. Siktede ser at dette er slett arbeid av han selv og han tar kjempe kritikk for det.

Det er Finanstilsynets vurdering at du har avgitt flere verdivurderinger på denne eiendommen som er for høye og som du burde forstått var for høye, der du har lagt til grunn opplysninger fra

oppdragsgiver som du ikke har kontrollert. Du har heller ikke befart eiendommen. Dette er i strid med god meglerskikk, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3.

2.5

Finanstilsynet er kjent med straffesaksdokumentene "Gjennomgangsrapport - [REDACTED] og "Gjennomgangsrapport [REDACTED] begge av 10. desember 2024. Rapporten sammenligner dine etakster for [REDACTED] i 2021 med eiendomsmegler [REDACTED] verdivurderinger av eiendommene i 2019 og bilder politiet har hentet fra Google Street View. Bildene fra [REDACTED] verdivurderinger sammenfaller med bildene fra Google Street View og viser andre hus i vesentlig dårligere stand enn bildene i dine verdivurderinger av eiendommene. Finanstilsynet legger til grunn at bildene i dine etakster verken er av [REDACTED] kjøpte begge eiendommene (samt eiendommen [REDACTED] for til sammen 1 600 000,- kroner 8. november 2018.

Det framgår av ditt tredje politiavhør at bildene i dine etakster for [REDACTED] ikke samsvarer med boligene du har avgitt etakst for, og du forklarer om dette blant annet at:

Han bestrider ikke det politiet har funnet ut om disse boligene, men det er nytt for han. Han antar det er som med [REDACTED] med disse også at han har lagt litt til at det han har fått av opplysninger har vært riktig. Videre laget et produkt basert på den informasjonen han har fått i god tro på at det han har fått av bilder stemmer. Siktete trodde virkelig ikke det skulle være noen flere slik tilfeller. Det er kjempe beklagelig fra siktete sin side. Ingenting er gjort med overlegg, selv om det uansett ikke er greit.

2.5.1

Det framgår av eiendomsmegler [REDACTED] etakst for [REDACTED] av 11. februar 2019 at salgsprisen på 1 600 000,- kroner ikke er relevant fordi den gjelder flere eiendommer, og [REDACTED] verdivurderer eiendommen til 1 500 000,- kroner. Det framgår videre av megler [REDACTED] etakst:

Restaureringsobjekt på [REDACTED] med potensiale. Eiendommen må gjennomgå en totalrestaurering for å tilfredsstille dagen krav til standard. Eier planlegger å lage 2 stk leiligheter for utleie. Antatte leieinntekter vil være ca 240.000,- kr pr år.

Du har 9. februar 2021 avgitt en etakst på 3 500 000,- kroner for [REDACTED] Befaring er ifølge etaksten gjennomført 9. februar 2021 og etaksten er aktivert samme dag. Det framgår av etaksten blant annet at: "Vurderingen er gitt på bakgrunn av befaring, opplysninger og dokumentasjon." Bildene i din etakst er som nevnt av en annen eiendom. Det framgår av din etakst:

Siste pris ikke relevant: Bolig vesentlig forandret. For mer informasjon kontakt megler.

Det framgår videre av din etakst:

Eiendommen er innholdsrik og består i dag av to frittliggende eneboliger. Begge boligene er modernisert og gjennomgått store oppgraderinger siden eier overtok eiendommen for to år siden. Eiendommen anses som både et attraktivt salgsobjekt samt utleieobjekt med sine 34.000,- kr i månedlige leieinntekter.

Det framgår av politirapporten av 10. desember 2024 at bildene i din etakst med oppgitt befaring 9. februar 2021 ikke samsvarer med bilder fra Google maps fra august 2023. Finanstilsynet legger ut fra bildene i eiendomsmegler [REDACTED] etakst og politiets innhentede bilder fra Google street view til grunn at eiendommen ikke var utleid for 34 000,- kroner i måneden.

Det er Finanstilsynets vurdering at du har avgitt en verdivurdering på denne eiendommen som er for høy og som du burde forstått var for høy, der du har lagt til grunn opplysninger fra

oppdragsgiver som du ikke har kontrollert. Du har heller ikke befart eiendommen. Dette er i strid med god meglerskikk, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3.

2.5.2

Det framgår av megler [REDACTED] etakst for [REDACTED] av 11. februar 2019 at salgsprisen på 1 600 000,- kroner ikke er relevant fordi den gjelder kjøp av både [REDACTED] og [REDACTED] verdivurderer eiendommen til 750 000,- kroner. Det framgår videre av megler [REDACTED] etakst:

Eiendommen i [REDACTED] må totalrenoveres for å være beboelig. Eier ønsker å ferdigstille eiendommen og leie ut. Antatt leieinntekt for denne eiendommen er 120.000 pr år.

Du har avgitt en etakst på 2 500 000,- kroner for [REDACTED] Befaring er ifølge etaksten gjennomført 9. februar 2021 og etaksten er aktivert samme dag. Det fremgår av etaksten blant annet at: "Vurderingen er gitt på bakgrunn av befaring, opplysninger og dokumentasjon." Bildene i din etakst er som nevnt av en annen eiendom. Det framgår av din etakst:

Siste pris ikke relevant: Bolig vesentlig forandret. For mer informasjon kontakt megler.

Det framgår videre av din etakst:

Eiendommen er innholdsrik og består i dag av to frittliggende eneboliger. Begge boligene er modernisert og gjennomgått store oppgraderinger siden eier overtok eiendommen for to år siden. Eiendommen anses som både et attraktivt salgsobjekt samt utleieobjekt med sine 34.000,- kr i månedlige leieinntekter.

(...)

Forutsetninger

Vurderingen er gitt på bakgrunn av befaring, opplysninger og dokumentasjon. Vi forutsetter at gitte opplysninger stemmer, at det ikke er skjulte feil eller mangler ved boligen og at de oppgitte mål er korrekte. Denne vurderingen er basert på prisnivået for boliger av samme standard i området."

Det framgår av politirapporten av 10. desember 2024 at bildene i din etakst med oppgitt befaring 9. februar 2021 ikke samsvarer med bilder fra Google maps. Bildet fra Google maps tatt i august 2023 tyder på at fasaden til [REDACTED] har et sterkt vedlikeholdsbehov. Finanstilsynet legger ut fra bildene i eiendomsmegler [REDACTED] etakst og politiets innhentede bilder fra Google street view fra august 2023 til grunn at eiendommen ikke var utleid for 34 000,- kroner i måneden. Det framgår videre av politirapporten:

Belåning

Ved gjennomgang av grunnbokinformasjon for boligen foreligger det et pantedokument på 3 580 000,- fra 04.03.2021. Dette er kort tid etter at verdivurderingen med prisantydning på 2 500 000 ble utarbeidet.

Grunnboken tyder på at dette lånet er tatt opp med sikkerhet i både [REDACTED] og [REDACTED] Grunnboka viser også at [REDACTED] 14. mai 2025 ble overført til [REDACTED] for 775 000,- kroner, under en tredjedel av beløpet du verdivurderte eiendommen til fire år tidligere.

Det er Finanstilsynets vurdering at du har avgitt en verdivurdering på denne eiendommen som er for høy og som du burde forstått var for høy, der du har lagt til grunn opplysninger fra oppdragsgiver som du ikke har kontrollert. Du har heller ikke befart eiendommen. Dette er i strid med god meglerskikk, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3.

2.6

Du har avgitt en etakst for [REDAKTERT] på 7 000 000,- kroner, 39,2% over evEstimat, 113,5% høyere enn indeksert salgpris, befaring er opplyst utført 17. januar 2023 og etaksten er aktivert 24. januar 2023. Bildene i denne etaksten er skisser/tegninger, ikke fotografier. Oppdragsgiver er [REDAKTERT] som er [REDAKTERT]. Du har opplyst i etaksten:

Boligen har i den siste perioden gjennomgått store oppgraderinger hva gjelder bad og overlfater [sic!]. Det er nå også etablert et tilbygg på 50 kvm med nytt kjøkken og stue. Dokumentasjon er fremlagt megler og i denne rapporten og vurderingen er hensyntatt overnevnte.

Som det framgår av e-postkorrespondanse om flere eiendommer i punkt 2.2 over, har du fått oversendt bilder av eiendommen fra oppdragsgiver/oppdragsgivers [REDAKTERT]. Finanstilsynet har mottatt fra politiet meldingsutveksling mellom deg og oppdragsgiver [REDAKTERT] der [REDAKTERT] sender over en rekke bilder og skriver 12. januar 2023:

Hei, beklager at det kommer først nå. Men, dette er gjort/skal gjøres klart til 01.03.23. Taket er fornyet Kledning og etterfyll av isolasjon, pluss 10cm isolasjon. Alle vinduer er byttet ut Opprettet to nye bad. En i andre etasje og en i første. Fra før av er det et stort bad i kjelleren. To nye innganger. Nye trapper opp til andre etasje. Nye terrassebord i andre etasje. Nytt rekkverk nede og oppe. Ny veranda nede Nytt vannberederskap i andre etasje Nytt elektrisk anlegg i første og andre etasje Nytt kjøkken oppe og nede. Og den viktigste endringen siden sist takst, nemlig tilbygget. Tilbygget er 49,8 m stort. 0,8m er for den nye inngangen, mens resterende er stue og ekstra soverom. Det betyr at det vil være fire soverom i første etasje og to i andre.

17. og 23. januar 2023 etterspør du bedre bilder. [REDAKTERT] opplyser at boligen er under oppussing. 24. januar 2023 skriver du til [REDAKTERT] "Sender den så snart jeg har fått oppgjøret. Pratet med [REDAKTERT] om det i går, han skulle ta det med deg". Du gi [REDAKTERT] telefonnummeret til [REDAKTERT] [REDAKTERT] og han vippser til [REDAKTERT] 2900,- kroner for dette oppdraget og 2900,- kroner for [REDAKTERT] etakst for [REDAKTERT] fra [REDAKTERT]. Vi legger til grunn at [REDAKTERT] videreformidlet betalingen til deg.

2. februar 2023 ble det tinglyst pant i eiendommen på 5 140 000,- kroner til fordel for [REDAKTERT] Bank ASA.

Det er Finanstilsynets vurdering at du har avgitt en verdivurdering på denne eiendommen som er for høy, der du har lagt til grunn opplysninger fra oppdragsgiver som du ikke har kontrollert. Det framstår som du har lagt til grunn i etaksten at oppussingsarbeider oppdragsgiver har sagt at han skal utføre i framtiden, allerede er utført. Du har heller ikke befart eiendommen. Dette er i strid med god meglerskikk, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3.

2.7

Det framgår av straffesaksdokumentet "Gjennomgangsrapport – dokumentasjon fra Eiendomsverdi opp imot konti i DNB"

Det er ikke funnet pengeoverføringer fra [REDAKTERT] til [REDAKTERT] [REDAKTERT] har vippset til [REDAKTERT] 22.06.2023. [REDAKTERT] har opprettet to e-takster for [REDAKTERT] [REDAKTERT] står som oppdragsgiver og hjemmelshaver i sammen med [REDAKTERT] [REDAKTERT] det er hans mailadresse som er benyttet for oppdraget.

Ifølge rapporten avga du en etakst på [REDAKTERT] på 5 900 000,- kroner, befaring skal ha vært 2. mars 2021 og etaksten er aktivert 8. mars 2021. Du avga en ny etakst på eiendommen på 6 100 000,- kroner, befaring skal ha vært 21. juni 2023 og etaksten ble aktivert neste dag.

21. juni 2023 har du en meldingsutveksling med [REDACTED]. Det framgår at du tidligere har avgitt en etakst til [REDACTED] og du har nå fått henvendelse fra et finansieringsselskap om denne etaksten, som nå er foreldet. [REDACTED] skriver til deg: *"Taksten var 100% reelt, hva får vi gjort da tenker du?"* Du svarer: *"Jeg må evt lage en ny rapport fra start med tilsendt nye bilder osv. Hvor mye haster det?"* [REDACTED] svarer samme dag *"Haster veldig veldig mye"* og sender over en rekke bilder. Du får opplyst fra [REDACTED] at farens bolig er på 268 m² og har en utleidel på 90m² som gir en leieinntekt på 8500,- kroner. Du sender over et utkast til etakst til [REDACTED] samme kveld og [REDACTED] svarer: *"Du klarer ikke noe mer på pris?"* Du svarer tre minutter senere: *"Opp til deg ♂ Høyere risiko for avslag, og koster deg mer"*.

[REDACTED] svarer: *"Men 6,1 klarer du vel?"* og du svarer: *"Klarer 9 og. Men samme prinsippet gjelder"*.

Deretter følger en meldingsutveksling der [REDACTED] argumenterer med at eiendommen er mer verdt mens du svarer blant annet: *"Ja, og i det siste bildet har jeg lagt inn at boligen et totalrenovert som ny og tatt med ekstra kvadratmeter. Jeg bare sier at det er dette som er tallene for nabolaget og det er det banken vil se. Det er ikke solgt en eneste bolig der på over 6 mill ever"*

Samme kveld, 21. juni 2023 kl 23.29 skriver du til [REDACTED]

Helt opp til deg. Du som vet hvor langt du kan tøyne strikken ovenfor banken din. Kan du argumentere for at boligen så lett er verdt den summen så er det jo ikke noe problem. Jeg sier bare høyere boligverdi høyere risiko og høyere pris på rapporten Nå klikker kjerringa her, ligger i senga og ser film Chattes i morgen tidlig

[REDACTED] svarer rett etterpå *"Vi chattes!! Men 6,1 er nok er best"* Neste morgen svarer du *"Hva landa du på? 6.1?"* [REDACTED] svarer *"Jaaa"* *"Det er egentlig samma Jeg trenger ikke mer enn det du hadde, så bare send det som det er du"*. Du svarer at dette vil koste 2800,- kroner og [REDACTED] aksepterer dette, du sender deretter over et utkast til etakst som [REDACTED] aksepterer, og du svarer: *"Good! Be [REDACTED] vippse over så sender rapporten til deg og bankrådgiveren"*

Det er Finanstilsynets vurdering at du har avgitt en verdivurdering på denne eiendommen som er for høy og som du har forstått var for høy, der du har lagt til grunn opplysninger fra oppdragsgiver som du ikke har kontrollert. Du har heller ikke befart eiendommen. I denne saken framstår det også utfra meldingsutvekslingen med oppdragsgiver som du avgir en for høy etakst mot bedre vitende, samtidig som du gjør det klart at du vil ha høyere betaling for en høyere verdsetting av eiendommen. Dette er i strid med god meglerskikk, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3.

3 Skatteunndragelse

Etter straffeloven § 378 kan man straffes med bot eller fengsel inntil 2 år hvis man gir uriktig eller ufullstendig opplysning til en offentlig myndighet, eller unnlater å gi pliktig opplysning, når man forstår eller bør forstå at det kan føre til skattemessige fordeler.

Det framgår av ditt første politiavhør:

Siktete forklarte at en verdivurdering normalt koster mellom 4 og 5 tusen kr. "Og der har nok kanskje jeg glippet litt grann" Siktete forklarte at det i utgangspunktet egentlig er en ganske normal praksis å ta "håndpenger" for en verdivurdering. Han tror kanskje politiet vil se på det som svart arbeid. Siktete sier det er sammenlignbart med en snekker som utfører småjobber for en tusenlapp eller to istedenfor å fakturere. Kundene syntes også det er en bedre pris og er fornøyde. Siktete forklarte at det er en bred kultur på dette, og ikke noe man skjuler. Dette kan man snakke bredt om med andre meglere. Det er selvfølgelig ikke greit når han ser på det nå, men det er noe han har vært litt naiv på og tatt litt lett på. Siktete må erkjenne dette og det er sikkert tydelig for politiet etter at det er kikket litt på han – og han har heller ikke vært så flink til å skjule det – det har vært noen tusenlapper her og der på vips.

(...)

Uansett så er ikke fastlønn normalen. "Du driver butikk i butikken." Det er derfor jeg har tatt disse da såkalte svarte arbeidene" Det er siktede selv som har hentet inn kundene og han styrer selv hva det skal koste. I utgangspunktet kan man gjøre denne jobben gratis. Firmaet pålegger en ikke å ta penger for verdivurderinger. Dersom han hadde gitt alle verdivurderinger gratis så er det ingen som hadde stilt spørsmål ved det. Det er viktig å understreke at pengene siktede har tatt for verdivurderinger ikke er penger firmaet [redacted] skulle ha hatt. De hadde heller ikke brydd seg med om han leverte e-takster gratis. Slik sett så er det siktede sine penger, selv om han slapp skatt. For meglere er faktura ekstraarbeid. Det tar lengre tid å utarbeide fakturaer enn å lage e-taksten i noen tilfeller og derfor blir det sånn. Siktede ser at det ikke er riktig å gjøre det på denne måten, men det er nå engang slik man har gjort det.

(...)

Siktede ble spurt om hvor mye han har tatt betalt når han lager e-takster. Siktede svarer at han kanskje har tatt fra 1000 til 3000 kroner for en e-takst. Alt ut i fra hvor mye jobb det har vært med å lage e-taksten. Dersom det er en leilighet som han har solgt tilsvarende av før vil det være mindre jobb enn for eksempel en enebolig. Da tar han mer for e-taksten på eneboligen. Det er snakk om 0-5000 kr, ikke noe over det. Betaling foregår på vipps.

Finanstilsynet legger til grunn at du erkjenner å ha begått en straffbar handling ved å ikke beskatte inntektene fra verdivurderinger som du mottok via Vipps. Finanstilsynet tar ikke stilling til tiltalen for underslag, men bemerker at handlingene framstår som illojal overfor arbeidsgiver.

4 Finanstilsynets vurderinger

Finanstilsynet kan kalle tilbake eiendomsmeglerbrev dersom innehaver av slik 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.

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 helt avhengig av at verdivurderingene er utarbeidet forsvarlig. Av den grunn står tilliten til at megler oppgir riktig informasjon, sentralt. Etakstene som er nevnt i punkt 2, er alle validert av banken, noe som innebærer at de er blitt brukt i søknader om låneopptak. For fire av eiendommene, [redacted] har banker tinglyst pantobligasjon såpass kort tid etter sin validering av e-taksten at det framstår som at bankene har innvilget av lån basert på dine etakster.

Meglers avgivelse av e-takst forutsetter en forsvarlig befaring, men det framstår som du ikke har befart noen av de sju aktuelle eiendommene før avgivelse av etakst. Ved alle eiendommene som er nevnt i punkt 2, har du basert dine etakster på opplysninger og bilder fra oppdragsgiver som du ikke har kontrollert. Du har lagt til grunn at eiendommene til dels har en helt annen standard og til dels også størrelse enn de reelt hadde på tidspunktet for din avgivelse av etakst, og det er i minst to tilfeller bilder av helt andre eiendommer i dine etakster. Du har lagt til grunn oppdragsgivers opplysninger om omfattende oppgraderinger av eiendommene uten å kontrollere at disse oppgraderingene faktisk er gjennomført. Slike opplysninger burde ha gitt deg en ekstra oppfordring til å dra på befaring, da opplysningene var helt sentrale for eiendommens verdi. I to av sakene er det klart utfra din meldingsveksling med oppdragsgiver at du visste at dine verdivurderinger i etakstene var for høye (punkt 2.2 og punkt 2.7), og i de andre sakene burde du ha forstått dette. Dine verdivurderinger av [redacted] ligger vesentlig over

evEstimat, og dine verdivurderinger av [REDACTED], som er dokumentert brukt til låneopptak, ligger vesentlig høyere enn en annen meglers verdivurdering.

Det er derfor Finanstilsynets vurdering at verdivurderingsoppdragene for [REDACTED] er gjennomført på en måte som innebærer en grov overtredelse av eiendomsmeglingsloven § 5-1 og dermed § 6-3.

Finanstilsynet legger til grunn at det svekker den tillit som er nødvendig for yrkesutøvelsen at en eiendomsmegler, i strid med straffeloven § 378, utarbeider etakster mot betaling uten å skatte av inntektene. Det er Finanstilsynets vurdering at det er et grovt brudd på meglers plikter etter lov at du har unndratt fra beskatning inntekter fra etakster.

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 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. og Oslo tingretts dom av 21. mai 2019. Ifølge forvaltningspraksis, jf. Finansdepartementets vedtak av 2. oktober 2012 (ref. 11/5562 IG), 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.

Gjennomføringen av verdivurderingsoppdragene representerer en vesentlig tilsidesettelse av de plikter du har som eiendomsmegler.

I den framtidsrettede egnethetsvurderingen knyttet til grove brudd på god meglerskikk legger Finanstilsynet vekt på at du ved avgivelse av verdivurderinger gjentatte ganger har brutt en helt grunnleggende og sentral regel av avgjørende betydning for tilliten som megler. 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 de sju etakstene har du avgitt verdivurderinger som ikke samsvarer med de reelle forhold. Du unnlot å foreta en forsvarlig befarings av eiendommen, på tross av at det forelå forhold som ga ekstra oppfordring til det. Det var dels snakk om opplysninger om omfattende oppussing, opplysninger om utleieinntekter på hele eller deler av eiendommen, og dels utsagn fra oppdragsgiver om at det var svært viktig for ham å få en høy etakst så fort som mulig. At du ikke befarte eiendommene var uaktsomt. En slik befarings ville ha avdekket de reelle forholdene, blant annet at de tilsendte bildene som lå til grunn for e-takstene, i minst to tilfeller var av en annen eiendom.

Et gjennomgående trekk ved de ovennevnte sakene er at du uten videre har lagt til grunn opplysninger om oppussing uten noen form for kontroll, og at verdien på eiendommene er satt høyt sammenlignet med evEstimat og indeksert salgssum. Du har opplyst i etakstene at du har befart eiendommene, noe som ikke stemmer. Ved [REDACTED] har du lagt til grunn opplysninger fra oppdragsgiver om eiendommen uten å kontrollere disse. For [REDACTED] og [REDACTED] har du lagt til grunn opplysninger fra oppdragsgiver om at det var bygd utleiedel i boligen uten å kontrollere dette. Ved [REDACTED] har du lagt til grunn oppdragsgivers opplysninger om høye leieinntekter uten å kontrollere disse. Ved [REDACTED] er det Finanstilsynets vurdering, basert på opplysninger i grunnboka om pris ved oppdragsgivers forutgående kjøp av eiendommene, politirapporter som sammenligner med Google street view og etakster fra en annen megler samt opplysninger i grunnboka om pris ved kjøp av eiendommene og etterfølgende salg av en av eiendommene, at opplysningene i dine etakster overhodet ikke samsvarer med de faktiske forhold, verken opplysninger man kan kontrollere i grunnboken eller opplysninger man kan kontrollere ved befarings.

Det framstår som klart at oppdragsgiver trengte disse etakstene til låneopptak eller refinansiering og at du var kjent med dette. Dine etakster har blitt brukt til lånesøknader. Ved [REDACTED]

[REDAKERT] framstår det som dine etakster har medført at banken har lånt ut penger på feil premisser. Kundene har fått finansiering utover panteobjektets verdi, eller på vilkår som kunden ellers ikke ville oppnådd. Dine verddivurderinger har etter alt å dømme stått sentralt for bankenes lånetilsagn.

Flere av eiendommene ligger utenfor det naturlige geografiske markedsområdet for den avdelingen du jobbet i. Finanstilsynet legger til grunn at du aldri hadde til hensikt å befare eiendommene, og at du forsto at verddivurderingene skulle brukes overfor banker i tilknytning til lån, og at du dermed systematisk og bevisst ga feilaktige opplysninger om at du hadde befart eiendommene.

Ved to av eiendommene framstår det som klart ut ifra meldingsvekslingen med oppdragsgiver at du visste at du takserte eiendommene for høyt, og i de andre sakene burde du ha forstått dette. Din meldingsveksling med oppdragsgiver gjengitt under punkt 2.2, "*Dette blir ikke billig*" og punkt 2.7 "*Jeg sier bare høyere boligverdi høyere risiko og høyere pris på rapporten*" tyder på at du avgir etakster mot bedre vitende, mot betaling, der størrelsen på din verddivurdering av eiendommen avhenger av hvor mye oppdragsgiver er villig til å betale. Dette er en alvorlig trussel mot tilliten til meglers rolle ved verdsetting av eiendom ved finansinstitusjoners utlån til bolig.

I den framtidsrettede egnethetsvurderingen knyttet til skatteunndragelsene bemerker Finanstilsynet at det er illojalt mot arbeidsgiver og straffbart skattesvik at du tok betalt via Vipps uten å oppgi inntektene til hverken arbeidsgiver eller skattemyndighetene. At du velger å bruke [REDAKERT] som stråperson ved mottak av betaling viser at du har forsøkt å skjule forholdet, noe som underbygger at du var kjent med at din virksomhet ikke var lovlig. Videre har du misbrukt din arbeidsgivers legitimitet og tillit i markedet til å berike deg selv ved handlinger som ikke bare går ut over långivere, men også din arbeidsgiver. Overtredelsene gjør 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.

Finanstilsynets vurdering er at du anses uegnet til å inneha eiendomsmeglerbrev.

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 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.

For Finanstilsynet

Arne Solberg
seksjonsleder

Johan Andreas Skartveit
senior tilsynsrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.