

Vår referanse
26/2441
Deres referanse

13.10.2026

Vedtak om tilbakekall av eiendomsmeglerbrev

1 Vedtak

Finanstilsynet viser til varsel 28. april 2026 om tilbakekall av ditt eiendomsmeglerbrev ("Varselet") og ditt tilsvare ved advokat Gjerstad av 5. juni 2026 ("Tilsvaret").

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 klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Rettslig grunnlag og sakens dokumenter framgår av punkt 2 under. Finanstilsynets vurderinger fra Varselet, dine kommentarer i Tilsvaret og Finanstilsynets vurderinger av disse er behandlet for hver enkelt eiendom/etakst i punkt 3 under. Nummereringene av eiendommene i underoverskriftene i punkt 3 er de samme som i Varselet og Tilsvaret.

Finanstilsynets samlede vurderinger, på bakgrunn av det faktum som framgår av punkt 3, framgår av punkt 5 under.

2 Innledning

2.1 Rettslig grunnlag

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. Verddivurderinger/etakster 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 Dokumenter i saken

Det ble tatt ut tiltale mot deg av Statsadvokatene i Oslo 22. desember 2025. Tiltalen gjelder underslag og bedrageri i forbindelse med at du har avgitt etakster. Tiltalen mot deg gjelder 80 etakster du har gitt i perioden januar 2020 til april 2022, og hvor du skal ha mottatt minst 176 000 kroner som betaling for disse til din private konto.

Finanstilsynet har mottatt dokumenter i straffesaken mot deg fra Øst Politidistrikt, der politirapporten "Innbetalinger fra privatpersoner på konto tilhørende [REDACTED] fra 23. september 2024" (heretter Politirapporten) er sentral.

Finanstilsynet har videre selv innhentet dine etakster som er omtalt i etterforskningsdokumentene ved referanse fra Eiendomsverdi. I en sak har vi også innhentet bilder fra finn-annonse fra Eiendomsverdi. Vi har også gjort oppslag i grunnboka. Du v/advokat Gjerstad fikk innsyn i disse dokumentene ved Finanstilsynets brev av 13. mai 2026

Finanstilsynet mener at din forklaring i politiavhør sammenholdt med politirapporter utarbeidet under politiets etterforskning av deg og de medtiltalte, Whatsapp-meldinger innhentet av politiet under etterforskningen og etakster Finanstilsynet selv har innhentet som ledd i sine undersøkelser dokumenterer at du har brutt god meglerskikk ved avgivelse av flere verddivurderinger. Videre framstår det som klart at du har mottatt betaling privat for etakster du har utført i egenskap av ansatt i eiendomsmeglingsforetak.

Du har tidligere fått kritikk av Finanstilsynet for brudd på egenhandelsforbudet i eiendomsmeglingsloven da du inngikk salgsoppdrag med [REDACTED]. Finanstilsynet opplyste deg i brev av 19. juni 2024 om at dette lovbruddet ville kunne få betydning i vurderingen av mulig tilbakekall av eiendomsmeglerbrev dersom det i senere tilsynssaker blir avdekket at du har overtrådt eiendomsmeglingsloven, jf punkt 4 under.

3 Faktisk grunnlag

3.1 Oppsummering/overordnet om Finanstilsynets funn

Finanstilsynet mener at du har utarbeidet etakster etter bestilling fra den bankansatte [REDACTED], som var ansatt i [REDACTED] og som er tiltalt for bedrageri i samme straffesak som deg, og/eller etter bestilling fra eiere av ulike eiendommer. Betalingen for etakstene har gått til din private konto via Vipps. Verdsettingen framstår i flere saker å være i samsvar med bestillingen fra oppdragsgiver og i enkelte saker framstår det også som klart at du verdsetter eiendommene mot bedre vitende, mot betaling. I en sak framstår det som klart at du ikke har befart eiendommen, i andre saker har det gått mellom fem måneder og ett år siden sist du befarte eiendommen til du avga ny etakst.

3.2 [REDACTED]

Denne eiendommen ble kjøpt av [REDACTED] 13. desember 2021 for 3 970 000,- kroner eksklusive fellesgjeld med hjemmelsoverføring 18. januar 2022.

Den bankansatte sendte deg 10. mars 2022 en melding i Whatsapp der han ba om en etakst på eiendommen. Du aktiverte (mao ferdigstilte) etaksten neste dag og sendte ham referansenummeret til etaksten. Det er opplyst i etaksten at befaring ble utført 10. mars 2022, og du verdsatte eiendommen til 5 250 000,- kroner. Det framgår av din etakst at du har fjernet alle de sammenlignbare salg som Eiendomsverdi har foreslått og erstattet dem med tre leiligheter med høyere kvadratmeterpris, som alle ble solgt over prisantydning. Det framgår av din etakst at ingen sammenlignbare objekter hadde høyere kvadratmeterpris.

██████████ solgte boligen for 4 430 000,- kroner 29. mars 2022 til ██████████ som i sin tur solgte eiendommen for 4 850 000,- kroner 17. september 2024.

Finanstilsynet har mottatt en verdivalidering av denne etaksten fra politiet. Verdivalideringen er generert 22. februar 2023. Banker kan innhente verdivalideringer av etakster (som er et mer omfattende dokument enn dokumentet meglers etakst) fra Eiendomsverdi ved hjelp av et unikt referansenummer for den enkelte etaksten. Basert på din etakst, samt opplysninger fra tiltalen, legger Finanstilsynet til grunn at etaksten var del av grunnlaget for at ██████████ fikk innvilget et lån i ██████████ på 4 430 000,- kroner 23. mars 2022.

Finanstilsynet mener at avgivelsen av denne etaksten innebærer brudd på god meglerskikk.

Basert på hva eiendommen ble kjøpt for kort tid i forveien, den høye kvadratmeterprisen sammenlignet med sammenlignbare salg, sammenholdt med at oppdraget om etaksten kom fra den bankansatte og ikke fra boligeier, at etaksten ble gitt allerede samme dag, og at du fjernet alle sammenlignbare salg foreslått av Eiendomsverdi, legger Finanstilsynet til grunn at du måtte forstå at den verdivurderingen du ga, var for høy. 18 dager etter din etakst ble eiendommen solgt for 820 000,- kroner mindre enn du verdsatte eiendommen til i etaksten. Dette underbygger at du satte verdien for høyt.

Finanstilsynet bemerker at det ikke er avgjørende hvorvidt du fikk betalt for denne etaksten, eller om du på andre måter har fått økonomiske fordeler ved avgivelsen av denne etaksten.

3.3 ██████████

Du avga en etakst på denne eiendommen på 8 500 000,- kroner 15. mars 2022. Det er opplyst i etaksten at befaring ble utført dagen før og at oppdragsgiver var ██████████ Denne etaksten ble imidlertid også, i likhet med eiendommen i punkt 3.2 over, bestilt av den bankansatte via Whatsapp. Den bankansatte sendte deg 14. mars 2022 11.22 meldingene: ██████████ *"Hybel leid ut for 21.000 pr mnd"* og *"Etakst 8.500.000"*. Du svarte den bankansatte to minutter senere *"fikser det"*. Den bankansatte sendte deg to av bildene du brukte i etaksten på formiddagen 14. mars 2022 og du sendte ham etaksten på kvelden samme dag.

Du skriver om dette i Tilsvaret at du sjekket Eiendomsverdi i de to minuttene før du svarte den bankansatte at du skulle fikse dette. Videre anfører du at hvis du mangler bilder eller har glemt å ta bilder, så spør du om å få disse oversendt, det betyr ikke at alle bilder er oversendt til deg, da man ikke lager etakst med kun to bilder.

Selv om oppdragsgiver ifølge etaksten var ██████████ var det den bankansatte som kontaktet deg via Whatsapp og ba om en etakst på 8 500 000,- kroner, noe du aksepterte i løpet av to minutter.

Finanstilsynet mener at avgivelsen av denne etaksten innebærer brudd på god meglerskikk fordi du verdsatte eiendommen i samsvar med bestillingen fra den bankansatte og ikke en meglerfaglig vurdering. Finanstilsynet vurderer det ikke som sannsynlig at du rakk å gjøre en forsvarlig vurdering av eiendommens verdi basert på oppslag i Eiendomsverdi på to minutter, før du aksepterte å gi en etakst på 8 500 000,- kroner. Det framstår som klart at du ikke befarte eiendommen i disse to minuttene.

3.4

Du har avgitt en etakst for eiendommen på 4 700 000,- kroner for oppdragsgiver [REDACTED]. Etaksten ble aktivert 24. mars 2022. Det er opplyst i etaksten at befaring ble utført 22. mars 2022.

Det framgår imidlertid av Whatsappmeldinger som politiet innhentet i forbindelse med etterforskningen at den bankansatte 24. mars 2022 kl 09.53 sendte deg meldingene: [REDACTED]

[REDACTED] *ønsker en VV han trenger den med høy takst et sted mellom 4,6-4,7 [REDACTED] (...). Klarer du det bror?"*

Du svarer tre minutter senere med å spørre om seksjonsnummer, noe du får to minutter senere og kl 10.05 svarer du den bankansatte *"Det skal gå bror"*. Du spør om 116 m² er riktig areal og den bankansatte svarer 115 m². Kl. 16.35 minner den bankansatte deg på at denne etaksten må lages i dag, du oversender etaksten til den bankansatte kl 17.18 24. mars 2022.

Du anfører i tilsvaret at du spurte den bankansatte om seksjonsnummer og areal for å kunne gi en forsvarlig meglerfaglig vurdering og at du har befart eiendommen, men at befarringsdatoen er uriktig. Vi forstår det slik at du anfører å ha befart eiendommen 24. mars 2022.

Finanstilsynet bemerker at det ikke er uvanlig at boligeiere kontakter eiendomsmegler for å få en så høy etakst som mulig på huset, ofte i refinansieringsøyemed eller for å komme innenfor en lavere belåningsgrad for å få lavere rente i banken. At en ansatt i banken kontakter megler og ønsker en høy etakst på en eiendom på kort varsel, framstår imidlertid etter Finanstilsynets syn som mer uvanlig.

Finanstilsynet mener at avgivelsen av denne etaksten innebærer brudd på god meglerskikk fordi din verdsetting av eiendommen ikke var basert på en forsvarlig meglerfaglig vurdering. Finanstilsynet viser til at du på få minutter aksepterte å gi en høy etakst på eiendommen, i samsvar med bestillingen fra den bankansatte.

3.5

Du avga en etakst på denne eiendommen for oppdragsgiver [REDACTED] på 2 300 000 pluss fellesgjeld, totalt 2 774 437,- kroner, som ble aktivert 8. januar 2020.

8. januar 2020 overførte [REDACTED] 3000,- kroner til din bankkonto med teksten "Takk for lånet kompis ?" Finanstilsynet legger til grunn at vippsoverføringen er betaling for etaksten.

3.6

Du avga en etakst på eiendommen [REDACTED] på 3 300 000,- kroner for oppdragsgiver [REDACTED]

10. februar 2020 overførte [REDACTED] 4 000,- kroner til din konto. Finanstilsynet legger til grunn at vippsoverføringen er betaling for etaksten.

3.7

Du har avgitt tre etakster på denne eiendommen, den første var 17. juli 2019, da du verdsatte eiendommen til 7 800 000,- kroner. Det er ikke opplyst at du fikk betalt for denne etaksten.

Du avga andre gang etakst på denne eiendommen for oppdragsgiver [REDACTED] 28. april 2020 og du verdivurderte da eiendommen til 8 250 000,- kroner. Samme dag betalte [REDACTED] 2 500,- kroner til din konto. [REDACTED] sendte deg samme kveld en screenshot av Vipps. Finanstilsynet legger til grunn at vippsoverføringen er betaling for etaksten.

Du avga for tredje gang etakst på denne eiendommen for oppdragsgiver [REDACTED] 2. november 2021 og du verdivurderte da eiendommen til 9 200 000,- kroner. [REDACTED] betalte 1 800,- kroner til din konto samme dag. Finanstilsynet legger til grunn at vippsoverføringen er betaling for etaksten.

3.8 [REDACTED]

Du har avgitt to etakster på denne eiendommen.

Din etakst på denne eiendommen av 10. august 2020 var på 3 550 000,- kroner, og oppdragsgiver var [REDACTED] betalte 1000,- kroner til din konto samme dag. Finanstilsynet legger til grunn at vippsoverføringen er betaling for etaksten, noe du erkjenner.

Din etakst av 16. desember 2020 var på 4 000 000,- kroner, med samme oppdragsgiver. [REDACTED] betalte 1500,- kroner til din konto samme dag. Finanstilsynet legger til grunn at vippsoverføringen er betaling for etaksten.

3.9 [REDACTED]

Din etakst på eiendommen på 3 780 000,- kroner ble aktivert 4. august 2020, oppdragsgiver var [REDACTED]

Det framgår av Politirapporten:

Siktede har kommunikasjon med telefonnummer [REDACTED] som er knyttet til [REDACTED] [REDACTED] sender jpg-filer og mailadressen sin til siktede den 03.08.2020. [REDACTED] skriver så "jeg har vippte deg". Siktede svarer "Takk jeg sender deg i morgen tidlig". Siktede sender ny melding den 04.08.2020 og skriver "Hei. Da har jeg sendt". [REDACTED] skriver takk og at han har mottatt.

3. august 2020 betalte [REDACTED] 1500,- kroner til din konto. Finanstilsynet legger til grunn at vippsoverføringen er betaling for etaksten.

Du skriver om dette i Tilsvaret:

Det var en jobb en tjenester han utførte. Den er ikke gratis, og det er ikke slik at [REDACTED] overdriver og tar betalt flere tusen kroner. Det er snakk om 1000,- eller kanskje 2000,-

Ja det skulle blitt betalt skatt av de pengene, men som sagt så får de det tilbake den dagen de selger gjennom [REDACTED]

3.10 [REDACTED]

Etter hva Finanstilsynet kan se, har du avgitt fire verdivurderinger av denne eiendommen for oppdragsgiver [REDACTED]

Din første etakst var på 15 500 000,- kroner og ble aktivert 30. oktober 2020. Oppdragsgiver var [REDACTED] Det framgår av Politirapporten om meldingsveksling mellom deg og [REDACTED] 30. oktober 2020 blant annet:

[REDACTED] svarer "Ja. Ok. Skal regnskap til å vippe deg. Skal du ha det selv eller på firma? Samma nr?" Siktede svarer "Samma nr takk". 10 minutter senere spør [REDACTED] om siktede har fått, og siktede svarer takk.

Finanstilsynet forstår det slik at du instruerer [REDACTED] om å betale vederlaget for etaksten til deg og ikke din arbeidsgiver, noe han gjør.

Din andre etakst på eiendommen ble aktivert tre minutter etter din foregående etakst på eiendommen. Du verdsatte da eiendommen til 16 millioner kroner. Samme dag overførte [REDACTED] 2 500,- kroner til deg via Vipps med teksten [REDACTED]. Finanstilsynet legger til grunn at vippsoverføringen er betaling for etakstene.

Din tredje etakst på eiendommen var på 16 500 000,- kroner og ble aktivert 16. februar 2021 kl. 14.38. Oppdragsgiver var [REDACTED].

Det framgår av Politirapporten:

Siktede sender melding til [REDACTED] den 16.02.2021 og skriver "Sendt". To timer senere sender han en ny melding til [REDACTED] "Hei sender du". [REDACTED] svarer "Ja. Gir litt tid. Han fikser. [REDACTED] heter hav". Dagen etter skriver siktede at han fortsatt ikke har mottatt enda. [REDACTED] skriver at [REDACTED] vil få pengene i dag. "

Finanstilsynet forstår det slik at oppdragsgiverne også her har betalt deg privat for avgivelse av etaksten.

Din fjerde etakst av eiendommen var på 17 500 000,- kroner og ble aktivert 25. februar 2022. Oppdragsgiver var [REDACTED]. Bildene som ble brukt i etaksten, er de samme som i din etakst fra et år tidligere.

Det framgår av politirapporten at [REDACTED] overførte 2 000,- kroner til deg i 2022.

Du skriver om dette i Tilsvaret:

Det er en bolig [REDACTED] har befart 2–3 ganger og hvis det ikke er noe endring følte han ikke nødvendig å befare boligen på nytt.

[REDACTED] vurderer eiendommene 1 år etter forrige e-takst. Derfor tatt med naturlig verdiøkning i område etter sammenligning med Eiendomsverdi.

[REDACTED] bruker 1 til 2 timer for å lage en e-takst. Noen ganger enda flere timer. Hvorfor skal [REDACTED] gjøre det gratis ?.

Når han har hjulpet kunden med e-takst så går de til noen andre for å selge boligen. Derfor stoler meglere generelt ikke på kunder sånn uten videre og tar derfor ofte betalt for tjenesten/jobben de gjør.

Finanstilsynet forstår det slik at du har tatt betalt for denne etaksten privat, og at du har basert deg på en tidligere befaring som etter det opplyste var ett år før.

Dersom det har gått lang tid fra befaring til avgivelse av etakst kan det ha oppstått slitasje eller skader på eiendommen i tiden mellom meglers befaring og avgivelse av etakst. Det er derfor viktig at megler befarter eiendommen og at bildene av eiendommen er oppdatert. Det er derfor Finanstilsynets vurdering at det ikke er i samsvar med god meglerskikk å avgi en etakst basert på en befaring ett år tidligere, og du har derfor brutt god meglerskikk ved avgivelse av denne etaksten.

3.11 [REDACTED]

[REDACTED] kjøpte eiendommen sammen med [REDACTED] 6. juni 2017 for 3 250 000,- kroner. Du har etter hva Finanstilsynet er kjent med avgitt tre etakster for denne eiendommen.

Din første etakst var på 3 850 000,- kroner ekskl. fellesgjeld, totalt 4 019 829,- kroner og ble aktivert 16. oktober 2019. Oppdragsgiver var [REDAKTERT]

Din andre etakst var på 4 100 000,- kroner ekskl. fellesgjeld, totalt 4 253 738,- kroner og ble aktivert 5. november 2020. Oppdragsgiver var [REDAKTERT]

Finanstilsynet har innhentet fra Eiendomsverdi bildene av finn-annonsen fra 2017 da [REDAKTERT] kjøpte eiendommen gjennom en annen megler og sammenlignet disse med din e-takst fra 2019. Bildene av kjøkken og bad i denne andre etaksten framstår å være hentet fra finn-annonsen fra 2017 da oppdragsgiver kjøpte eiendommen, og framstår, i motsetning til etaksten fra 2019, å vise en leilighet "stylet" for salg. Finanstilsynet har ikke funnet bildene i etaksten av fasaden, uteplassen og soverommet i den lagrede finn-annonsen fra 2017 på Eiendomsverdi, men både bildet av soverommet og bildet av uteplassen tyder på å være "stylet" for salg og disse bildene framstår derfor også å skrive seg fra forrige omsetning av eiendommen i 2017.

[REDAKTERT] overførte 2 000,- kroner til deg via Vipps samme dag som du ga den andre etaksten. Vippsoverføringen har meldingsteksten " For tv", men Finanstilsynet legger til grunn at vippsoverføringen er betaling for etaksten.

Dersom det har gått lang tid fra befaring til avgivelse av etakst kan det ha oppstått slitasje eller skader på eiendommen i tiden mellom meglers befaring og avgivelse av etakst. Det er derfor viktig at megler befarer eiendommen og at bildene av eiendommen er oppdatert.

Finanstilsynet mener at avgivelsen av den andre etaksten innebærer brudd på god meglerskikk.

At du har brukt tre år gamle bilder tyder på at du ikke befarte eiendommen ved avgivelse av denne etaksten, men baserte deg på at du etter det opplyste hadde befart eiendommen et år før. Det kan videre være egnet til å føre brukerne av etakster, som typisk vil være banker, bak lyset at du bruker tre år gamle bilder i etaksten.

Din tredje etakst for [REDAKTERT] var på 4 310 000,- kroner ekskl. fellesgjeld, totalt 4 445 648,- kroner og ble aktivert 30. juli 2021.

Det framgår av Politirapporten at du mottok en betaling fra [REDAKTERT] på 3 000,- kroner i 2021, og du erkjenner i Tilsvaret at dette var betaling for etaksten.

3.12 Tre etakster for [REDAKTERT]

Du har avgitt tre etakster for [REDAKTERT]. Det framgår av Politirapporten at oppdragsgiver [REDAKTERT] sendte deg en melding 8. januar 2021 og skriver at han trenger etakst i forbindelse med refinansiering av tre eiendommer. Finanstilsynet har identifisert to av de aktuelle eiendommene og innhentet tre etakster du laget for disse to eiendommene. Alle tre ble gitt 12. januar 2021.

Din etakst for [REDAKTERT] var på 3 250 000,- kroner ..

Din første etakst for [REDAKTERT] var på 8 100 000,- kroner og ble aktivert kl 16.42, og det er opplyst i etaksten at befaring er utført samme dag. Din andre etakst for eiendommen var på 8 350 000,- kroner og ble aktivert kl. 17.48. Også her er det opplyst at befaring er utført samme dag. Det er noe flere bilder i denne etaksten enn den noe lavere etaksten fra timen før, noen av bildene står på høykant.

Det framgår videre av Politirapporten:

Den 12.01.2021 sender siktede en melding til [REDAKTERT] og spør om han kan sende bilder av [REDAKTERT]. Siktede skriver videre "Har laget de ferdig nesten vet du om det er noe fellesgjeld på noen av boligene her". [REDAKTERT] svarer at han straks skal sende over bildene på mail og opplyser

at begge eiendommene er selveier og at det derfor ikke er noe fellesgjeld på boligene. Siktede skriver "Null stress bro. Kjør bil sender over alle når jeg er hjemme. bare vipps meg på det nr". [REDACTED] sender så en ny melding "Siden du er i gang nå, kan du sette [REDACTED] til 8200,-, [REDACTED] 3450,-, [REDACTED] til 3350,-. Jeg må ha minimum 15 000, totalt". Siktede svarer "Bro jeg har allerede laget de ferdig. Skulle bare sende nå. Siden det tar litt til å få fra system på mail. Laget 3450, 8,1 og 3250". [REDACTED] sender ny melding og opplyser at han nå har sendt bilder og gjentar at han trenger 15 000 og skriver "du justere på dem". Siktede svarer "Kan øke den ene til 3350000. Jeg lager 8,3 på [REDACTED] Endrer jeg mye er det ikke bra for meg.

Siktede skriver så videre "Risikerer nå ved å endre på den ene og d kan kanskje bli spørsmål jeg må svare." [REDACTED] svarer kl. 17:40 "Vippset". [REDACTED] fortsetter likevel å sende meldinger om at han ønsker endring på en av verdifastsettelsene. Siktede svarer "Bror skulle gjort det med jeg endrer den ene hvis jeg gjør på flere kan jeg få problem. Har allerede strukket veldig langt. Jeg fikk ca. 7,650 på [REDACTED] Men lager nå på 8,3 akkurat fordi at jeg skal slippe å røre andre. Laget 8,350 bror. Over det jeg kunne gjort. Er nå sendt".

Vi forstår dine anførsler i Tilsvaret om dette slik at du har befart eiendommen, og at du har innhentet opplysninger om eiendommen fra Eiendomsverdi og fra oppdragsgiver. Du anfører at du tok inn flere bilder i den andre etaksten for å ha et bedre grunnlag. Du anfører at du ikke endret verdsettingen av [REDACTED] selv om oppdragsgiver ønsket det. Videre skriver du i Tilsvaret:

Her maset kunden om høyere e-takst. Men [REDACTED] unnskyldte seg på den måten at han skal forstå dette, og at han skal slippe ytterlig diskusjon. [REDACTED] gikk med på endre den ene fordi det var rom for det men ikke de 2 andre. Det beviser at [REDACTED] ikke alltid gjør som de ber om dersom han mener det ikke er forsvarlig og ikke i samsvar med god meglerskikk jf. lov om eiendomsmegling § 6-3.

Omåret hvor [REDACTED] jobber (øst kanten i Oslo) har mange utalandske kunder som ikke forstår helt alt skrevet på norsk og norske regler og hvordan ting fungerer, det er ikke alltid den samme rolleforståelse, klokskap og innsikt i det norske eiendomsmarkedet hos denne kundegruppen og det kan være utfordrende og samarbeide med dem.

Ved vips overføring skriver han takk for lånet."

Det framgår av den nevnte politirapporten at [REDACTED] overførte 4 000,- kroner til deg via Vipps 13. januar 2021 med meldingsteksten " Takk for lånet". Finanstilsynet legger til grunn at vippsoverføringen er betaling for etakstene.

Finanstilsynet anser at den ovennevnte meldingsveksling med oppdragsgiver viser at du nettopp ikke mente det egentlig var rom for å øke verdsettelsen av [REDACTED] til 8 350 000,- kroner. Tvert om mener vi at du antyder at ca. 7 650 000,- kroner ville vært en mer korrekt verdsetting. Du satte likevel den første etaksten til 8 100 000,- kroner. Etter mas fra oppdragsgiver sier du at du skal øke verdsettelsen av eiendommen til 8 300 000,- kroner for å nå opp til totalen på 15 millioner kroner for de tre eiendommene som oppdragsgiver ønsker uten å oppjustere [REDACTED] og den andre eiendommen. Du avslutter meldingsvekslingen med: "Laget 8,350 bror. Over det jeg kunne gjort. Er nå sendt".

Finanstilsynet mener at avgivelsen av disse etakstene innebærer brudd på god meglerskikk.

Finanstilsynet mener det er grunn til å legge større vekt på tidsnære bevis i form av meldingsutvekslingen med [REDACTED] enn forklaringen du har gitt i Tilsvaret. Det er på bakgrunn av det ovennevnte Finanstilsynets vurdering at din verdsetting av [REDACTED] til 8 100 000,- kroner ikke var i samsvar med en forsvarlig eiendomsmeglerfaglig vurdering. Din påfølgende justering av eiendommens verdi en time senere til 8 350 000,- kroner synes utelukkende å være resultatet etter påtrykk fra oppdragsgiver, uten forankring i eiendommens verdi, og er et klart brudd på god

meglarskikk. Det framgår av meldingsvekslingen din med oppdragsgiver at du har verdsatt eiendommen høyt, mot bedre vitende, for å tilfredsstille oppdragsgiver.

3.13

Din etakst på eiendommen på 7 150 000,- kroner ble aktivert 11. januar 2021. Oppdragsgiver var overførte 1 000,- kroner til din konto via Vipps samme dag, og du har erkjent at dette var betaling for etaksten.

3.14 Etakster for

Du har avgitt etakster for tre eiendommer for denne oppdragsgiveren, som alle har blitt "oppjustert" to ganger.

3.14.1 De tre første etakstene

Din første etakst på var på 4 250 000,- kroner og ble aktivert 20. januar 2021. Samme dag betalte kroner til din konto. Finanstilsynet legger til grunn at vippsoverføringen er betaling for etaksten.

Din første etakst på var på 7 300 000,- kroner og er aktivert 18. mars 2021. Samme dag betalte 1 500,- kroner til din konto. Finanstilsynet legger til grunn at vippsoverføringen er betaling for etaksten..

Din første etakst på var på 4 250 000,- kroner og ble aktivert 20. april 2021. dagen etter betalte 1 500,- kroner til din konto. Finanstilsynet legger til grunn at vippsoverføringen er betaling for etaksten.

3.14.2 De tre neste etakstene

26. august 2021 aktiverte du etakster på ny for de samme tre eiendommene og samme oppdragsgiver. Din andre etakst for var på 4 300 000,- kroner. Din andre etakst for var på 7 350 000,- kroner. Din andre etakst for var på 4 350 000,- kroner.

Samme dag betalte 2 000,- kroner til din konto. Finanstilsynet legger til grunn at vippsoverføringen er betaling for etakstene.

3.14.3 De tre siste etakstene

9. juni 2022 aktiverte du etakster for tredje gang for de samme tre eiendommene og samme oppdragsgiver.

Det framgår av Politirapporten:

Siktete sender melding til den 09.06.2022, og skriver "Ferdig nå sender du meg". skriver "Ser at sist gang sendte jeg 2000kr for alle. Gjør det samme". Siktete skriver da "Ja det var for en bror ikke for alle tre hehe". sender en ny melding og skriver "Første gangen sendte jeg 1500kr for hver. Da det var mye jobb. Etter det har jeg kun sendt 2000kr da du skulle bare oppdatere." Siktete svarer igjen "Bror mente 1500 pr til sammen 4500". skriver tre minutter senere at det da skal være i orden.

Din tredje etakst for var på 7 800 000,- kroner, var på 4 900 000,- kroner og var på 4 600 000,- kroner.

Bilder og beskrivelse av de tre eiendommene i disse siste etakstene framstår i stor grad som identiske som de tidligere nevnte etakstene du har avgitt for eiendommene, og Finanstilsynet skrev i Varselet at dette kan tyde på at du ikke har befart eiendommene.

Slik vi forstår Tilsvaret erkjenner du at du mottok betaling direkte/på vipps for de tre siste etakstene. Du bestrider heller ikke at ikke befarte eiendommene før du ga etakstene i juni 2022. Slik Finanstilsynet forstår det, mener du det ikke var nødvendig, da det ikke var snakk om nye etakster, men kun oppdatering av gamle etakster som du hadde gitt for eiendommene, og at du baserte etakstene på befaringer gjennomført på forskjellige tidspunkter i 2021, opptil et år før avgivelsen av disse tre etakstene.

Finanstilsynet mener at avgivelsen av disse etakstene innebærer brudd på god meglerskikk fordi du baserte deg på befaringer opp til ett år før avgivelse av etakstene.

3.15

Det framgår av Politirapporten:

*Siktede har kommunikasjon med telefonnummer [REDACTED] som er knyttet til [REDACTED]
Siktede har lagret kontakten som [REDACTED]*

*[REDACTED] sender flere jpg-filer til siktede den 17.02.2021. Han skriver så en melding "Hei [REDACTED] det er [REDACTED] Kan du lage en verdivurdering for [REDACTED]
Jeg vipper til deg. Takk for sist forresten." Siktede svarer at han skal se på det. [REDACTED] skriver så "Kjempe bra. 1000kr ikke sant som jeg pleier å betale? Prøv å fikse prisen mest mulig."*

Den 18.02.2021 sender [REDACTED] ny melding "Hei [REDACTED] Takk for hjelpen. Men beløpet var ikke som vi ble enig". Siktede svarer "Hei. Bare hyggelig. Jo det koster det hvis du skal ha en del høyere verdivurdering". [REDACTED] skriver "Ikke dobbelt da. Vi kjenner hverandre jo lenge". Siktede svarer "Jo bror normalt koster det mer men de skulle ha det på 5,9 så det ligger på det.""

Din etakst for [REDACTED] var på 5 900 000,- kroner og ble aktivert 18. februar 2021. Oppdragsgiver var [REDACTED] hjemmelshaver på eiendommen sammen med [REDACTED] [REDACTED] betalte 3 000,- kroner til din konto 18. februar 2021. Finanstilsynet legger til grunn at vippsoverføringen er betaling for etaksten.

Finanstilsynet skrev i Varselet at meldingsvekslingene med blant annet "Jo det koster det hvis du skal ha en del høyere verdivurdering" og "Jo bror normalt koster det mer men de skulle ha det på 5,9 så det ligger på det.", oppdragsgivers betaling og din verdsetting av eiendommen i etaksten til 5 900 000,- kroner tyder på at din verdsetting av denne eiendommen berodde på oppdragsgivers ønske og ikke din meglerfaglige vurdering, og det framstår som du krever mer betalt fra oppdragsgiver jo høyere du verdsetter eiendommen.

Du skriver om dette i Tilsvaret:

[REDACTED] er en venn av [REDACTED] Her skulle ikke [REDACTED] lage e-takst for ham, men for venn av ham [REDACTED]

Det [REDACTED] mener og prøvde å forklare [REDACTED] var at det koster å lage e-takst og at et normalt pris ligger på ca 3000,- og ikke 1000,- om man må betale uten at det er ledd i et salgsoppdrag. Da det er mye jobb med det. –

Han/de ville ha høy takst. Høy betyr ikke at [REDACTED] lager utenfor grensene og helt uten mening. Høy betyr så høy som mulig innen forsvarlig grenser. Dette har ulike årsaker, noen ønsker å gå ut litt lavt for kanskje å tiltrekke seg flere interessenter ved budgivning og salg, andre tror at en

høyere pris på det den blir solgt for bedre angir og vil unngå å bli beskyldt for «lokkepriser». Her er det ulike strategier, den ene er ikke mere riktig enn den andre så lenge prisene fastsettes innenfor det slingringsmonn og skjønn som tross alt foreligger. –

“Ja bror normalt koster det mer men de skulle ha det på 5,9 så det ligger på det.”

Det [redacted] mener her er at det koster sikkert mer hos andre meglere å få en slik vurdering.

Mange meglere tar kr 5000,- for en e-takst og særlig om det ikke er som ledd i et salgsoppdrag.

[redacted] krever ikke noe mer jo høyere han verdsetter eiendommen. [redacted] prøver å forklare han at det er det det koster og at det er normal pris. Kanskje [redacted] brukte feil ord, men dette er også overfor en som motsatt skriver dårlig / enkel norsk noe kommunikasjonen ber preg av.

[redacted] har ikke vurdert til noe høyere enn hans meglerfaglige vurdering. Det er innenfor forsvarlig grenser.

Finanstilsynet forstår det slik at denne etaksten ikke var en del av et salgsoppdrag og kan ikke se relevansen av dine anførsler om lokkepris/prisstrategi. Det er Finanstilsynets syn at din forklaring i Tilsvaret ikke samsvarer med en naturlig forståelse av ordlyden i din meldingsveksling med oppdragsgiver. Finanstilsynet mener at meldingsvekslingen din med oppdragsgiver viser at du vil ha mer betalt enn oppdragsgiver tidligere har betalt for etakster fra deg, fordi du har verdsatt eiendommen høyt i samsvar med oppdragsgivers ønske.

Finanstilsynet mener at avgivelsen av denne etaksten innebærer brudd på god megleriskikk.

Det er Finanstilsynets vurdering at din meldingsveksling med oppdragsgiver viser at etaksten ikke var basert på en forsvarlig meglerfaglig vurdering, men basert på oppdragsgivers ønske om at etaksten ble satt til en bestemt verdi.

3.16 [redacted]

Din etakst for [redacted] var på 4 300 000,- kroner og ble aktivert 11. mars 2021. Oppdragsgiver var [redacted] betalte 1 000,- kroner til din konto samme dag. Vi legger til grunn at dette var betaling for etaksten.

3.17 [redacted]

Din etakst for [redacted] var på 4 300 000,- kroner og ble aktivert 9. mars 2022. Oppdragsgiver var [redacted] betalte 1 500,- kroner til din konto dagen før. Vi legger til grunn at dette var betaling for etaksten.

3.18 [redacted]

Din etakst for denne eiendommen på 7 800 000,- for oppdragsgiver [redacted] ble aktivert 17. desember 2021 kl. 11.34. Det er opplyst i etaksten at befaring ble utført 15. desember 2021.

Den bankansatte sendte deg 17. desember 2021 kl 09.42 via Whatsapp meldingen: "7.800.000 [redacted] Kl 11.28 spurte du den bankansatte om det var utleiedel i boligen og fikk til svar at det framgikk av arkitekttegninger at eier skulle bygge utleiedel. Etaksten ble aktivert seks minutter etter.

Finanstilsynet skrev i Varselet at det forhold at den bankansatte skrev "7.800.000" på Whatsapp og din etakst på 7 800 000,- kroner samme dag, tyder på at du verdsatte eiendommen på bakgrunn av den bankansattes ønske og ikke din meglerfaglige vurdering. Finanstilsynet skrev videre i

Varselet at meldingsvekslingen på Whatsapp og den korte tiden fra bestilling av etaksten til du aktiverte etaksten i Eiendomsverdi, tyder på at du ikke har befart eiendommen.

Du skriver om dette i Tilsvaret at du hadde en foregående kontakt med [REDACTED] per sms, men denne meldingen har du ikke framlagt for Finanstilsynet. Du husker ikke, men mener du befarte eiendommen før den bankansatte tok kontakt.

Finanstilsynet mener at avgivelsen av denne etaksten innebærer brudd på god meglerskikk.

Finanstilsynet mener det er grunn til å legge større vekt på de tidsnære bevis i meldingsvekslingen din med den bankansatte enn din forklaring i Tilsvaret. Det er Finanstilsynets vurdering at innholdet i meldingsvekslingen og det korte tidsvinduet meldingsvekslingen finner sted tyder på at du ikke har befart eiendommen og at du har avgitt etakst i samsvar med bestilling fra den bankansatte og ikke i samsvar med en forsvarlig meglerfaglig vurdering.

3.19 [REDACTED]

8. oktober 2020 kl. 10.13 sendte den bankansatte deg *meldingen* [REDACTED] og en rekke jpg-filer, som vi legger til grunn var bilder av eiendommen mv, samt meldingen "3 000 000". Senere samme dag (kl 13.05) minte den bankansatte deg på "*Husk e takst bror*". Din etakst for eiendommen var på 3 000 000,- kroner og ble aktivert samme dag kl 15.42. Oppdragsgiver var hjemmelshaver [REDACTED]

Kl 15.43 sendte du meldingen [REDACTED] til den bankansatte.

Det forhold at den bankansatte skrev "3.000.000" på Whatsapp og din etakst på 3 000 000,- kroner samme dag, tyder på at du verdsatte eiendommen på bakgrunn av den bankansattes ønske og ikke din meglerfaglige vurdering. Finanstilsynet skrev i Varselet at meldingsvekslingen på Whatsapp og den korte tiden fra bestilling av etaksten til du aktiverte etaksten i Eiendomsverdi, sammenholdt med at eiendommen ligger i [REDACTED] mens du bor og arbeider i [REDACTED] tyder på at du ikke har befart eiendommen.

Du skriver om dette i Tilsvaret kun at:

Han sender [REDACTED] bilder for å vise standard. Som sagt tidligere har [REDACTED] tilgang til Eiendomsverdi og hva som er innenfor eller ikke.

[REDACTED] verdsette eiendom på bakgrunn av siste salg i området og beliggenhet og ikke pga at [REDACTED] krever en feil takst, og alle e-takstene med sammenligningsgrunnlag viser at de er avgitt basert på meglers eget forsvarlig skjønn."

Finanstilsynet mener at avgivelsen av denne etaksten innebærer brudd på god meglerskikk.

Vi forstår din forklaring slik at du erkjenner å ikke ha befart denne eiendommen. Det faktum at du ikke har befart eiendommen, meldingsvekslingen med den bankansatte der han bestiller hvilken verdi han vil ha etaksten på og den korte tid som har gått fra den bankansatte bestilte etaksten til du sendte den til ham, viser at du ikke har verdsatt denne eiendommen i samsvar med en forsvarlig meglerfaglig vurdering.

3.20 [REDACTED]

8. februar 2021 sendte den bankansatte deg en rekke jpg-filer kl 10.28. Kl 13.15 til 13.16 sendte han deg meldingene: [REDACTED]
toalett, vannbåren varme i hele huset, brønn, varm dobbel garasje med hems, basseng, utehus, asfaltert innkjørsel, privat vei, 188m2 Boa, 1100m2 tomt, tilbygg ca 160m2. Total oppusset i 2016. VELDIG HØY MATERIAL VALG. Stein benkeplate, nytt el anlegg, nye vannrør ++++++ Bare spør

hvis du lurte på noe" " Bygd tilbygg med to utleiedeler" og "Mangler innvendig". Neste dag 9. februar 2021 kl. 10.27 purrer den bankansatte på etaksten. Du spør ham om leieinntekter og arealer og den bankansatte svarer "BRA 152 tilbygg BYA 90 tilbygg BRA 318 totalt BTA 166 NY BTA 126".

Din etakst på [REDAKTERT] var på 9 500 000,- kroner og ble aktivert 9. februar 2021. Oppdragsgiver ifølge etaksten var hjemmelshaver [REDAKTERT] Det er opplyst i etaksten at befarings ble utført 8. februar 2021.

Det forhold at den bankansatte skrev "9.500.000" på Whatsapp og din etakst på 9 500 000,- kroner neste dag, tyder på at du verdsatte eiendommen på bakgrunn av den bankansattes ønske og ikke din meglerfaglige vurdering. Finanstilsynet skrev i Varselet at meldingsvekslingen med den bankansatte, der du får oversendt all informasjon om eiendommen, kan tyde på at du ikke har befart eiendommen, selv om dette er opplyst i etaksten.

Slik Finanstilsynet forstår det, innvilget [REDAKTERT] et lån på 7 980 000,- kroner i februar 2021 til [REDAKTERT] med pant i eiendommen, og hvor din etakst var del av grunnlaget for bankens lånebehandling.

I tilsvaret har du verken avkreftet eller erkjent at du ikke befarte eiendommen, eller om du verdsatte eiendommen på bakgrunn av den bankansattes ønske. Du avviser imidlertid at du har vært med noe "komplott" om å bedra banker eller boligkunder.

Finanstilsynet mener at avgivelsen av denne etaksten innebærer brudd på god meglerskikk.

Finanstilsynet fastholder at det forhold at den bankansatte skrev "9.500.000" på Whatsapp og ga deg alle opplysninger om eiendommen og din etakst på 9 500 000,- kroner neste dag, tyder på at din verdsetting av eiendommen ikke var basert på en forsvarlig meglerfaglig vurdering.

4 Tidligere tilsynssak

Det framgår av Finanstilsynets brev til deg av 19. juni 2024:

Finanstilsynet legger etter dette til grunn at du som ansvarlig megler, ansatt i Eiendomsmegler 1 Oslo Akershus AS, inngikk oppdrag med [REDAKTERT] om salg av hans bolig den 24. januar 2024. Forholdet utgjør et klart brudd på eiendomsmeglingsloven § 5-3 femte ledd [REDAKTERT]

Vi forstår din etterfølgende redegjørelse i e-post av 25. mai 2024 slik at du var kjent med egenhandelsbestemmelsene og for øvrig erkjenner det faktum som er beskrevet i Finanstilsynets brev av 10. mai 2024. Du har supplert Finanstilsynets fremstilling med informasjon om personlige forhold som var aktuelle på tidspunktet bruddet skjedde.

Bestemmelsene om egenhandel skal sikre eiendomsmeglers uavhengighet og hindre svikaktige disposisjoner. Overholdelse av egenhandelsbestemmelsene er dessuten sentralt for å sikre tilliten til eiendomsmeglere både fra forbrukere og publikum ellers. Overtredelse kan medføre tilbakekall av eiendomsmeglerbrev.

Finanstilsynet ser alvorlig på at du mot bedre vitende har tilsidesatt en sentral bestemmelse for beskyttelse av tilliten til eiendomsmeglers integritet og uavhengighet. Finanstilsynet har imidlertid ikke kjennskap til at du tidligere har brutt regelverket for eiendomsmeglere. Basert på en konkret vurdering av forholdene, herunder at det var et forhold av personlig og helsemessig karakter som synes å ha vært motiverende for inngåelse av oppdragsavtalen, har Finanstilsynet kommet til ikke å ville tilbakekalle eiendomsmeglerbrevet ditt. Finanstilsynet gjør imidlertid oppmerksom på at lovbruddet vil kunne få betydning i vurderingen av mulig tilbakekall av eiendomsmeglerbrev dersom det i senere tilsynssaker blir avdekket at du har overtrådt eiendomsmeglingsloven. Forholdene vil også kunne få betydning ved egnethetsvurdering ved

en eventuell fremtidig tiltredelse som fagansvarlig, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-9 annet ledd annet punktum."

Du skriver om dette i Tilsvaret:

"Den saken er vi ferdig med. [REDACTED] har forklart se og sendt Finanstilsynet dokumentasjon på det. Han innrømmet at det ble gjort en feil.

5 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.

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.

Du har avgitt etakster hvor verdien er satt for høy, du har verdsatt eiendommer i samsvar med ønske fra oppdragsgiver i stedet for et forsvarlig meglerfaglig skjønn, du har unnlatt å befare eiendommer forut for avgivelse av etakst og du har mottatt betaling for etakstene til deg selv privat via Vipps.

Du opplyser i Tilsvaret at du ikke grovt eller gjentatte ganger har overtrådt dine plikter etter lov eller forskrift. Du mener du har avgitt realistiske og pålitelige vurderinger av eiendommene innenfor et skjønn og at du har blitt misbrukt av andre aktører involvert i straffesaken. Du anfører at etakstene var vennetjenester. Du opplyser at du var kjent med at formålet med etakstene var å få lån, men ikke hvordan oppdragsgiverne skulle få lån eller at noe ulovlig var under planlegging eller gjennomføring.

Etakst er den sentrale dokumentasjonen meglere utformer for å vurdere en eiendoms verdi overfor tredjeparter. Etaksten brukes for eksempel ved refinansiering eller opptak av boliglån, hvor bankene tar pant i eiendommen som sikkerhet for lånet. Systemet med etakst er utarbeidet etter avtale mellom partene i markedet, og skal blant annet sikre at bankene oppfyller regulatoriske krav. Eiendomsmeglerens etakst kan dermed ha direkte betydning for lånets størrelse og betingelser samt for långivers risikostyring. Det er følgelig viktig at tredjeparter kan stole på at eiendomsmegleren gir en pålitelig etakst.

Det er Finanstilsynets vurdering at du har brutt god meglerskikk, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3, ved avgivelsen av etaksten for [REDACTED] jf. punkt 3.2 over. Du verdsatte eiendommen vesentlig høyere enn kjøpesummen kort tid i forveien, og eiendommen ble kort tid etter din avgivelse av etakst solgt for et vesentlig lavere beløp enn din verdsetting av eiendommen. Dette tyder på at du ikke har verdsatt eiendommen i samsvar med et forsvarlig meglerfaglig skjønn.

Det er Finanstilsynets vurdering at din verdsetting av [REDACTED] til 8 100 000,- kroner ikke var i samsvar med en forsvarlig eiendomsmeglerfaglig vurdering. Din påfølgende justering av eiendommens verdi en time senere til 8 350 000,- kroner etter påtrykk fra oppdragsgiver, er et grovt brudd på god meglerskikk. Det framgår av meldingsvekslingen din med oppdragsgiver at du har verdsatt eiendommen høyt, mot bedre vitende, for å tilfredsstille oppdragsgiver. Vi viser til punkt 3.12 over.

Ved [REDAKERT] framgår det av meldingsvekslingen din med oppdragsgiver at du vil ha mer betalt enn oppdragsgiver tidligere har betalt for etakster fra deg, fordi du har verdsatt eiendommen høyt i samsvar med oppdragsgivers ønske. Finanstilsynet mener at det er et grovt brudd på god meglerskikk som er egnet til å svekke tilliten til megler, at megler ber om og mottar høyere vederlag for etakster dersom megler setter eiendomsverdien høyere.

Ved eiendommene [REDAKERT] jf. punkt 3.3, 3.4, 3.18, 3.19 og 3.20 over, har du verdsatt eiendommen i samsvar med bestillingen fra den bankansatte, og ikke en meglersaglig vurdering, noe som er i strid med god meglerskikk.

Hvis det framgår av verdivurderingen at megler har befart eiendommen, mener Finanstilsynet også at det følger av god meglerskikk at befaring er gjennomført og at befaringen må være forsvarlig. Finanstilsynet mener videre at banker og andre brukere av etakster må kunne legge til grunn at megler har befart eiendommen før avgivelse av etaksten, med mindre noe annet framgår av etaksten.

Du opplyser i Tilsvaret at du befarter alle eiendommer, men det skjer noen ganger hvis du har glemt å ta bilder eller har befart eiendommen tidligere at du på ny må be om bilder. Ved eiendommen [REDAKERT] har du overhodet ikke befart eiendommen, jf. punkt 3.19 over. Finanstilsynet anser at det er et brudd på god meglerskikk at du avga denne etaksten uten å ha befart eiendommen.

Dersom det har gått lang tid fra befaring til avgivelse av etakst kan det ha oppstått slitasje eller skader på eiendommen i tiden mellom meglers befaring og avgivelse av etakst. Det er derfor viktig at megler befarter eiendommen og at bildene av eiendommen er oppdatert. Ved din fjerde etakst for eiendommen [REDAKERT] og din andre etakst for [REDAKERT] har du avgitt en etakst basert på befaring ett år før. Ved eiendommene [REDAKERT] og [REDAKERT] forstår vi din forklaring slik at du baserte din siste etakst for de tre eiendommene på befaring et og et halvt år før avgivelse av etakst. Ved din andre etakst for eiendommen [REDAKERT] har du brukt tre år gamle bilder i etaksten. Det er Finanstilsynets vurdering at avgivelse av etakst for disse eiendommene ikke var i samsvar med god meglerskikk.

Ved de 16 eiendommene nevnt i punkt 3 over har du avgitt totalt 29 etakster for forskjellige oppdragsgivere der du har fått betalt til deg privat, hovedsakelig via Vipps. Det framgår i flere tilfeller av meldingsvekslinger med oppdragsgiver at Vippsoverføringene er betaling for etakst og overføringene skjer ofte samme dag som etaksten er aktivert. Du erkjenner at du skulle betalt skatt de 1500,- kronene du mottok via Vipps for avgivelse av etaksten for [REDAKERT] i august 2020. Ved de andre 15 eiendommene og 28 etakstene har du på tilsvarende måte mottatt betaling til deg privat. Finanstilsynet mener disse beløpene er betaling for etakster som du har unndratt fra beskatning

Du skriver i Tilsvaret at du mener Finanstilsynet må avvente utfallet av straffesaken om bedrageri og underslag. Du viser videre til at Høyesterett har uttalt at det må foreligge «en sterk overvekt av sannsynlighet» før en straffesak om man skal bygge på påstander om at det kan ha vært gjort noe straffbart. Finanstilsynet bemerker til dette at selv om Finanstilsynets vedtak er bygget på opplysninger som er framkommet i etterforskningen, er vedtaket truffet på grunnlaget av Finanstilsynets egne vurderinger av disse dokumentene, i tillegg til at Finanstilsynets har gjort egne undersøkelser. Finanstilsynet kan ikke se at utfallet av straffesaken er avgjørende for Finanstilsynets vurdering av regelbruddene i lys av eiendomsmeglingsloven.

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 fremtidsrettet, men det er slått fast i forarbeidene at det kan legges vekt på tidligere forhold, jf. NOU 2006:1 side 153.

I den framtidsrettede egnethetsvurderingen knyttet til grove brudd på god meglerskikk legger Finanstilsynet vekt på at du ved avgivelse av verdivurderinger gjentatte ganger over en lengre tidsperiode fra 2020 til 2022 har brutt en helt grunnleggende og sentral regel av avgjørende betydning for tilliten som megler. Du erkjenner at du visste at etakstene skulle brukes til lån, noe de i flere tilfeller også er blitt brukt til. 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 flere etakster har du verdsatt eiendommene i samsvar med oppdragsgivers ønsker. Ved en eiendom tyder denne korrespondansen på at du verdsetter eiendommene høyere enn du selv anser som forsvarlig for å tilfredsstille oppdragsgiver jf. punkt 3.12. over. Dette er en alvorlig trussel mot tilliten til megler.

Ved en annen eiendom tyder korrespondanse med oppdragsgiver på at du krever mer betalt jo høyere du verdsetter eiendommen jf. punkt 3.15 over. Dette er en alvorlig trussel mot tilliten til meglers rolle ved verdsetting av eiendom ved finansinstitusjoners utlån til bolig.

Det framgår av punkt 3.9 over at du erkjenner at du ikke har oppgitt inntektene fra etakster du fikk via Vipps til skattemyndighetene. Finanstilsynet anser videre at det er i strid med god meglerskikk, illojalt overfor arbeidsgiver og egnet til å svekke tilliten til megler at megler tar imot betaling for etakster direkte til seg selv via Vipps.

Gjennomføringen av verdivurderingsoppdragene og avgivelsene av etakstene representerer mange vesentlige tilsidesettelser av de plikter du har som eiendomsmegler. 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.

Avgivelsene av de ovennevnte etakster ligger forut i tid for din overtredelse av egenhandelsforbudet i 2024 som du fikk en advarsel om ved Finanstilsynets brev av 19. juni 2024, jf. punkt 4 over. Det framgår av dette brevet at bruddet på egenhandelsforbudet vil kunne få betydning i vurderingen av mulig tilbakekall av eiendomsmeglerbrev dersom det i senere tilsynssaker blir avdekket at du har overtrådt eiendomsmeglingsloven. Overtredelsen av egenhandelsforbudet skjedde etter at du ble kjent med at du var under politietterforskning for forhold knyttet til avgivelse av etakster. Finanstilsynet var i juni 2024 ikke kjent med at du var under politietterforskning for de ovennevnte forhold knyttet til avgivelse av etakster. Finanstilsynet anser at bruddet på egenhandelsforbudet underbygger din manglende vilje og evne til å overholde regelverket.

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, jf. § 5-1, jf. § 6-3. Vedtaket trer i kraft tre uker etter at vedtaket er mottatt.

For Finanstilsynet

Anders Sanderlien Hole
direktør for bank- og forsikringstilsyn

Arne Solberg
seksjonsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
Advokat Per Harald Gjerstad