



Finanstilsynsklagenemnda

Finanstilsynsklagenemndas avgjørelse 2. oktober 2025

Sak: 2025/567

Klager:



Finanstilsynsklagenemndas medlemmer:

Kåre Idar Moljord, André Michaelsen og Jens Christian Werring-Westly

1 Sakens bakgrunn

- (1) Saken gjelder klage fra [REDACTED] (klager) over Finanstilsynets vedtak 13. mai 2024 om vedtak om tilbakekall av eiendomsmeglerbrev.
- (2) Klagers arbeidsgiver [REDACTED] varslet Finanstilsynet 20. oktober 2023 om at det var avdekket rutinebrudd i fire e-takster utarbeidet av klager. Sammen med varselet sendte arbeidsgiver referater fra møter man hadde hatt med klager samt informasjon om de aktuelle e-takstene.
- (3) Arbeidsgiver avholdt 12. september 2023 et møte med klager. Det følger av møtereferatet at bakgrunnen for arbeidsgivers undersøkelser mot klager, var at foretaket hadde mottatt en bekymringsmelding fra Sparebank 1 Midt-Norge angående tre e-takster som klager hadde utarbeidet av en eiendom fra 11. november 2022 til 19. juni 2023. Den aktuelle eiendommen lå i [REDACTED], og ifølge møtereferatet erkjente klager i møtet at han ikke hadde vært på befaring i forbindelse med de to siste e-takstene. Arbeidsgiver stilte spørsmål ved om bildene var av den aktuelle boligen. Ifølge referatet erkjente klager overfor arbeidsgiver at han nok hadde vært for snill ved angivelsen av forventet pris.
- (4) I møtet tok arbeidsgiver også opp en e-takst for en eiendom i [REDACTED], der det sto at befaring ble gjennomført 16. april 2023 uten at dette ifølge arbeidsgiver stemte.
- (5) Arbeidsgiver gjennomførte et nytt møte med klager 26. september 2023. Ifølge møtereferatet hadde arbeidsgiver i etterkant av det forrige møtet gjennomgått flere e-takster klager hadde utarbeidet. Foretaket opplyste at det hadde oppdaget tre andre tilfeller mellom mars 2023 og august 2023 hvor klager hadde utarbeidet e-takster uten å ha vært på befaring. Ifølge referatet mente foretaket at eiendommene var gitt for høy verdi i alle e-takstene. Arbeidsgiver gjennomgikk disse e-takstene med klager i møtet.

Postadresse:

Postboks 511 Sentrum
5805 Bergen

Besøksadresse:

Zander Kaaes gate 7
5015 Bergen

Telefon: +47 55 19 30 00 post@knse.no

- (6) I møtereferatet vises det først til en hytte i [REDACTED], som også ble nevnt i møtet 12. september. For denne eiendommen har klager i e-taksten satt eiendomsverdien til 2,6 millioner kroner. Ifølge referatet hadde hyttas areal i e-taksten økt fra 45 kvadratmeter BRA til 90 kvadratmeter P-rom, uten at arbeidsgiver mente dette var dokumentert. Det står i referatet at klager erkjente overfor arbeidsgiver at han ikke hadde vært på befaring selv om han hadde skrevet det i e-taksten, og at han hadde fått tilsendt bildene av eiendommen fra kunden. Ifølge referatet påsto klager han var blitt lurt angående hyttas areal. Ifølge referatet fikk klager spørsmål om hvorfor han hadde satt så høy verdi, og klager svarte at han skulle hjelpe kunden til å kjøpe bolig i Oslo. Ifølge referatet ble boligen i Oslo solgt av klager, og kunden fikk finansiering av bolig i Oslo med tinglyst pant i hytta i [REDACTED] på 2,6 millioner kroner. Klager bekreftet ifølge referatet overfor arbeidsgiver at verdien av hytta i e-taksten var for høy.
- (7) Den andre eiendommen som ble tatt opp på møtet er en bolig i [REDACTED]. Ifølge arbeidsgivers møtereferat ble boligen kjøpt [REDACTED] for 2,3 millioner kroner, og ny e-takst ble gitt av klager i juni 2023 på 4,0 millioner kroner. I referatet vises det til at det står i e-taksten at boligen er pusset opp. I referatet står det at klager opplyste til arbeidsgiver at han ikke hadde vært på befaring selv om det sto i e-taksten, at bildene var sendt fra kunden og at han la til grunn kundens opplysninger om oppussing, og kundens opplysning om at han hadde kjøpt boligen for under markedspris. Ifølge referatet erkjente klager i møte med arbeidsgiver at boligens verdi var satt for høyt i e-taksten. I referatet står det også at det ikke ble gjort en hvitvaskingsvurdering.
- (8) Den tredje eiendommen nevnt i referatet ligger i [REDACTED]. Klager kom ifølge referatet i kontakt med eieren av denne eiendommen via kunden som eide hytta i [REDACTED], da kunden der hadde anbefalt klager videre. Eiendommen i [REDACTED] ble tinglyst på klagers kunde [REDACTED] med en verdi på 4,8 millioner kroner i henhold til Eiendomsverdi. I referatet står det at klager ga ny e-takst på eiendommen [REDACTED] 2023 med en verdi på 6,5 millioner kroner, og at det ble tinglyst nytt pant på eiendommen på 5,52 millioner kroner [REDACTED] 2023. I referatet står det at klager erkjente at han ikke hadde vært på befaring selv om det sto i e-taksten, og at opplysningene i e-taksten om at eiendommen var totalrenovert i 2023 kom fra kunden. Ifølge referatet opplyste klager at han la til grunn klagers opplysninger om eiendommen samt oversendte bilder, selv om bildene av eiendommen var fra en annen årstid enn perioden kunden hadde eid eiendommen. Klager erkjente ifølge referatet at verdien i e-taksten var for høy.
- (9) Den fjerde eiendommen som referatet viser til, ligger i [REDACTED]. Ifølge referatet ble denne boligen solgt i [REDACTED] for 3,65 millioner kroner. I juni og august 2023 ble det ifølge referatet laget to e-takster som oppga en verdi på 6,9 millioner kroner. Det ble tinglyst nytt pantedokument på boligen på 6,0 millioner kroner [REDACTED] 2023. I referatet vises det til at det i e-taksten står at eiendommen er godt vedlikeholdt og oppusset. I referatet står det at klager erkjente at han ikke hadde vært på befaring selv om det fulgte av e-taksten, og at han hadde fått tilsendt bildene av kunden. Arbeidsgiver opplyste ifølge referatet at de ikke fikk bildene til å stemme med opplysningene som var gitt. Klager sier ifølge referatet at han stolte på kundens opplysninger, og at han var blitt lurt. Ifølge referatet var det ikke gjort vurdering av hvitvaskingsrisiko.
- (10) Som oppsummering skrev foretaket at «Gjennomgående for alle sakene er at [REDACTED] ikke har vært på befaringene, bildene og dokumentasjon er sendt av kunden, det er gitt altfor høye verdier, kart og terreng stemmer ikke (bildene) og det er kort tid mellom kjøp og e-takst hvorpå kundene har tinglyst nytt pantedokument i etterkant».

- (11) Arbeidsgiver hadde drøftingsmøte med klager 10. oktober 2023. Det ble i møtet blant annet vist til de overnevnte e-takstene. Ifølge referatet erkjente klager at han ikke hadde vært på befaring, og at e-takstene kun var basert på opplysninger og bilder mottatt fra kundene. Ifølge referatet hadde klager «selv forklart at han stusset over noen av bildene», men at han til tross for dette ikke foretok seg noe for å kontrollere forholdene.
- (12) Ifølge referatet opplyste klager i møtet at bakgrunnen for e-takstene var at kundene skulle få lån til bytte av bolig. Han forklarte at han ønsket flere oppdrag, og at han håpet at kundene ville bruke ham som megler ved videresalg. Klager avkreftet å ha hatt noen økonomiske fordeler ved å gi disse e-takstene, men sa han håpet på å få bedre betalt gjennom bedre provisjon når eiendommene skulle selges.
- (13) I varselet til Finanstilsynet opplyste også [REDACTED] at foretaket hadde valgt å avslutte ansettelsesforholdet med klager med umiddelbar virkning.
- (14) Den 22. januar 2024 sendte Finanstilsynet varsel til klager om at Finanstilsynet vurderte å tilbakekalle klagers eiendomsmeglerbrev. Finanstilsynet skrev at bakgrunnen for varselet var opplysningene om at klager hadde utarbeidet e-takster uten å ha vært på befaring, og at han hadde satt eiendomsverdien til det klager senere erkjente var for høy verdi.
- (15) Klager innga sine kommentarer til varselet 8. april 2024. I kommentarene erkjente klager at det var uheldig at han ikke hadde vært på befaring slik det sto i e-takstene. Klager skrev imidlertid at han ikke hadde hatt noen økonomiske fordeler av regelbruddene, og at det ikke var påstått noen økonomiske tap. Det virket heller ikke som noen var blitt eksponert for en særlig fare for tap, da markedsverdiene som klager hadde fastsatt virket å treffe rimelig godt.
- (16) Finanstilsynet fattet 13. mai 2024 vedtak om tilbakekall av klagers eiendomsmeglerbrev etter lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsloven) § 8-4 nr. 3. Finanstilsynet viste til at klager ved utarbeidelsen av de uriktige e-takstene hadde brutt eiendomsmeglingsloven § 5-1 og § 6-3. Overtredelsen av kravet om god meglerskikk måtte anses som grov. Finanstilsynet kom også til at klager måtte anses uegnet til å være ansvarlig megler. Finanstilsynet viste til at mindre inngripende vedtak var vurdert, men at det ikke var funnet tilstrekkelig i denne saken. Det ble vist til at hensynet til kunder og tilliten til bransjen måtte gå foran hensynet til klager.
- (17) Klager fremsatte klage på vedtaket om tilbakekall av eiendomsmeglerbrev 1. juli 2024. Klager la ved diverse dokumentasjon for å vise at oppussing og påkostninger på de ulike eiendommene var gjennomført. Klager ba samtidig om utsatt iverksettelse av vedtaket inntil klagesaken ble avgjort.
- (18) Finanstilsynet oversendte klagen til Finansdepartementet 27. august 2024, med informasjon om at vedtaket ville tre i kraft 10 virkedager etter brevets dato med mindre Finansdepartementet omgjorde beslutningen. Finansdepartementet besluttet 11. september 2024 å ikke gi vedtaket utsatt iverksettelse. Finanstilsynets vedtak om tilbakekall trådte derfor i kraft 11. september 2024.
- (19) Klager ba Finansdepartementet 16. september 2024 om at klagebehandlingen ble utsatt med en måned eller lenger, fordi klager ønsket mer tid til å innhente dokumentasjon.

Finansdepartementet svarte samme dag at Finansdepartementet ikke tok sikte på å avgjøre saken innen en måned.

- (20) Ved vedtakelsen av ny finanstilsynslov ble Finanstilsynsklagenemnda ny klageinstans for klager på Finanstilsynets vedtak, jf. finanstilsynsloven § 5-1 (1). Ved ikrafttreddelsen av ny finanstilsynslov 1. april 2025 var klagen i denne saken ikke ferdigbehandlet av Finansdepartementet, og saken ble overført fra Finansdepartementet til Finanstilsynsklagenemnda, jf. finanstilsynsforskriften § 7-2 nr. 1.
- (21) Etter forvaltningsloven § 34 andre ledd kan Finanstilsynsklagenemnda prøve alle sider av saken. I dette ligger at klageinstansen fullt ut kan prøve både rettsanvendelsen, saksbehandlingen, faktum og det frie skjønn. Etter forvaltningsloven § 34 siste ledd første punktum kan nemnda treffe nytt vedtak i saken eller oppheve Finanstilsynets vedtak og sende det tilbake til helt eller delvis ny behandling.

2 Klagers anførsler

- (22) Klager ber om at vedtaket omgjøres.
- (23) Klager viser til at han ble innkalt til drøftingsmøtene av arbeidsgiver uten informasjon om hva som skulle drøftes, og at det fra arbeidsgivers side ble opplyst at dette var en ren rutinegjennomgang. Klager var ikke forberedt til møtene, og klager føler han ble presset til å akseptere det faktum som ble lagt frem, selv om han i ettertid ser at referatene ikke er dekkende for faktum.
- (24) Når det gjelder e-taksten for [REDACTED] viser klager til at e-taksten er laget på bakgrunn av opplysninger innhentet gjennom meglerverktøy, herunder hva en lignende hytte ble solgt for, i tillegg til video og bilder fra kunden. Klager viser til at han gjennomførte befarig via FaceTime, og at han fastsatte arealet til 90m2 på grunnlag av denne samt tegninger som ble fremlagt. Når det gjelder påstanden om at bakgrunnen for verdifastsettelsen er kundens kjøp av bolig i Oslo er ikke dette riktig. Kunden hadde allerede i forkant av e-taksten inngått avtale med selger slik at innholdet i e-taksten ikke kunne påvirke denne avtalen. Klager hadde fastlønn uten bonuselementer, og hadde ingen økonomisk egeninteresse i salget.
- (25) Hva angår e-taksten for [REDACTED] anfører klager at Finanstilsynet feilaktig har lagt til grunn at klager har lagt til grunn kundens opplysninger om omfattende oppussing uten å kontrollere dette. Klager mottok omfattende dokumentasjon på gjennomført oppussing, og denne er lagt ved klagen.
- (26) Når det kommer til eiendommen [REDACTED] anfører klager at det ikke er riktig når Finanstilsynet har lagt til grunn at bildene er manipulerte ettersom de var ment å dokumentere oppussing gjennomført i mars 2023, men tilsynelatende var tatt på en annen årstid. Bildet er ved en feil lagt ved fra klagers mobilgalleri, og er fra en annen eiendom. Klager har derfor ikke forsøkt å manipulere faktum. Finanstilsynet viser også at det ikke er sannsynliggjort at oppussingen var gjennomført før e-taksten ble tatt, ettersom klager skulle få nøklene til eiendommen 2. mars 2023. Klager anfører imidlertid at han har dokumentasjon (datert 18. mars 2023) på at 2 bad og 1 toalettrom er ferdigstilt og/eller at det ikke er avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest.
- (27) Når det gjelder [REDACTED] fastholder klager at den e-taksten som er utarbeidet gir et riktig bilde av eiendommen og eiendommens verdi. Vinduene som vises i e-taksten ble

byttet tilbake til originale vinduer kort tid etter at e-taksten ble utarbeidet fordi det ble klart at de nye vinduene ikke var lovlige, noe som er dokumentert av håndverker.

- (28) Klager anfører at han har innhentet relevant informasjon om eiendommene og fått tilsendt bilder, video og annen dokumentasjon som har gitt et godt bilde for å utarbeide e-takst, til tross for at han ikke har vært på fysisk befaring på de aktuelle eiendommene. Klager beklager at han ikke har gjennomført fysiske befaringer, men mener at han gjennom bilder, video, FaceTime og på annen måte har gjort tilstrekkelige undersøkelser for å kunne fastsette en forsvarlig markedspris på eiendommene.
- (29) Videre viser klager til at dokumentasjon fra håndverkere for utførte arbeider er innhentet og fremlagt. Årsaken til at disse ikke ble fremlagt tidligere skyldes sviktende kommunikasjon mellom klager og hans tidligere advokat.
- (30) Det er ikke riktig at klager har lagt til grunn at det er utført bygningsmessige arbeider og oppussing uten at det er fremlagt dokumentasjon. Det er derfor ikke riktig at kunder har fått lån som de ellers ikke ville fått, eller fått lån på bedre vilkår, slik Finanstilsynet har lagt til grunn.
- (31) Klager anfører at Finanstilsynets undersøkelser ikke har avdekket at den reelle markedsverdien på noen av eiendommene som er undersøkt er lavere enn den verdien som er satt i e-takstene. Det har derfor ikke vært risiko for tap for bankene i noen av sakene, og lånetilsagn er derfor gitt på et korrekt grunnlag.
- (32) Klager viser til at det i forbindelse med Covid 19-pandemien ble avholdt virtuelle e-takster. Bortsett fra at klager antar at dette ble poengtert i takstene det gjaldt, er det ikke noen vesentlige forskjeller mellom disse takstene og de som ble utarbeidet av klager.
- (33) Klager viser til at det er innhentet nye e-takster fra andre uavhengige eiendomsmeglere som er på nivå med klagers verdisetting. Klager tok også forbehold i e-takstene, og anbefalte takst fra eksterne takstmenn dersom takstene skulle benyttes i forbindelse med salg.
- (34) Når det gjelder egnethetsvurderingen, viser klager til at denne vurderingen skal baseres på en fremtidsrettet vurdering. [REDACTED]
[REDACTED] Klager har også tatt en rekke kurs for å få en bedre teoretisk kompetanse.
- (35) Klager sier det ikke er aktuelt for klagers arbeidsgiver at klager jobber som eiendomsmeglerfullmektig, og at det er vanskelig å få stilling som eiendomsmeglerfullmektig i et annet foretak. Tilbakekall av hans meglerbrev fremstår derfor etter klagers mening som urimelig inngripende, og er en uforholdsmessig streng reaksjon som kan ta fra ham levebrødet.

3 Finanstilsynets vedtak og merknader

- (36) Finanstilsynet har ikke funnet grunn til å omgjøre vedtaket om tilbakekall av klagers eiendomsmeglerbrev.

- (37) Finanstilsynet viser til at man kan kalle tilbake eiendomsmeglerbrev dersom innehaveren anses uegnet fordi vedkommende har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter grovt eller gjentatte ganger, jf. eiendomsmeglingsloven § 8-4. Eiendomsmeglingsforetak kan drive verddivurderingsvirksomhet i tillegg til eiendomsmegling. Dette forutsetter imidlertid at virksomheten utøves på en slik måte som ikke er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet jf. eiendomsmeglingsloven § 5-1 første ledd. I disse sakene er det etter Finanstilsynets vurdering klart at e-takstene er gjennomført på en slik måte at det svekker tilliten. Klager har derfor brutt eiendomsmeglingsloven § 5-1 og dermed § 6-3.
- (38) Finanstilsynet viser til at klager har utarbeidet uriktige e-takster. Han har opplyst å ha vært på befaring til tross for at dette ikke har funnet sted. E-takstene ble utarbeidet kort tid etter at kundene hadde kjøpt eiendommene, og i samtlige saker ble omfattende oppussing lagt til grunn uten ytterligere kontroll. I flere av sakene har klager lagt til grunn at det har skjedd omfattende oppussing kun basert på informasjon fra kunden. E-takstene er utarbeidet kort tid etter kjøp av eiendommene, og verdien på eiendommene er satt høyt sammenlignet med kjøpesum kort tid før verddivurderingene. Dette har videre ført til at bankene har brukt e-takstene som grunnlag ved behandling av lånesøknader og vurdering av sikkerhet for sine lån. På grunn av klagers e-takster har kundene fått finansiering utover panteobjektets verdi, eller på vilkår de ellers ikke ville oppnådd. Klagers e-takster har stått sentralt for bankenes lånetilsagn.
- (39) Finanstilsynet viser til at partene må kunne stole på at eiendomsmeglere gir en realistisk og pålitelig vurdering av eiendommen ved verddivurderinger. Banker og andre finansinstitusjoner er helt avhengig av at verddivurderingene er utarbeidet forsvarlig. Tilliten til at megler oppgir riktig informasjon står derfor sentralt.
- (40) Finanstilsynet skriver at flere av eiendommene ligger utenfor det naturlige geografiske markedsområdet for den avdelingen klager jobbet i, og legger til grunn at klager aldri hadde til hensikt å befare eiendommene. Klager forsto også at e-takstene skulle brukes overfor banker i tilknytning til lån, og klager ga dermed systematisk og bevisst feilaktige opplysninger om at han hadde befart eiendommene.
- (41) Finanstilsynet viser til at det fremgår av alle de fire e-takstene at boligene har blitt pusset opp etter kundens kjøp. Vedrørende [REDACTED] er boligen utvidet fra 45 m2 BRA til 90 m2 P-rom. I tillegg har boligen fått «nytt tak, nytt gulv, nye vegger og terrasse». Klager har tatt kundens ord for at oppussing har funnet sted, samt angivelig fått bekreftelse fra håndverksfirmaet som har utført oppussingen. I [REDACTED] fremgår det av e-taksten at det er utført taktekking, men av bildene er det ingenting som tilsier at det er gjort noe med taket. I e-taksten av [REDACTED] fremgår det at eiendommens to boliger ble totalrenovert i 2023, til tross for at kunden kun hadde hatt tilgang til boligen i underkant av en måned. I [REDACTED] er det ikke samsvar mellom kjellervinduene slik de fremstår i e-taksten og faktisk størrelse på vinduene. Klager fikk opplysninger han burde forstått at ikke var riktige. Disse opplysningene burde i alle tilfeller gitt klager en ekstra oppfordring til å dra på befaring, da opplysningene var helt sentrale for eiendommenes verdi. Finanstilsynet har derfor kommet til at overtredelsen av kravet om god meglerskikk er å anse som grov.
- (42) Finanstilsynet skriver at vilkåret om at megleren må anses som uegnet er også oppfylt. Klager har brutt en helt grunnleggende og sentral regel av avgjørende betydning for tilliten som megler. Gjennomføringen av e-takstopppdragene representerer en vesentlig

tilsidesettelse av de plikter man har som eiendomsmegler. Gjennom konsesjonsordningen er eiendomsmeglere gitt en særrett til å opptre som mellommann i eiendomshandler. Legitimiteten til en slik ordning fordrer at både tilsynsorgan og samfunnet ellers kan ha en særlig tillit til bransjen som sådan, i tillegg til den enkelte virksomhet. De forhold som er avdekket er av et slikt omfang og alvorlighetsgrad at Finanstilsynet ikke har tillit til at klager fremover vil kunne drive eiendomsmeglingsvirksomhet i henhold til regelverket.

- (43) Når det gjelder dokumentasjonen som skal bekrefte oppussing, mangler disse gjennomgående datering eller andre opplysninger som viser at arbeidene faktisk var utført på tidspunktet e-takstene ble utarbeidet. Etter Finanstilsynets vurdering svekker dette bevisverdien av den oversendte dokumentasjonen. På denne bakgrunn finner Finanstilsynet grunn til å legge mindre vekt på dokumentasjon klager har innhentet i etterkant av vedtaket om tilbakekall, og større vekt på forklaringene klager ga i møtene med foretaket, som også ligger avgivelsen av e-takstene nærmere i tid.

4 Rettslig grunnlag

- (44) Etter eiendomsmeglingsloven § 4-1 må fagansvarlig og ansvarlig megler ha eiendomsmeglerbrev, advokatbevilling eller særlig tillatelse. Etter eiendomsmeglingsloven § 4-2 gis eiendomsmeglerbrev til personer som «anses egnet til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet».

- (45) Det følger av eiendomsmeglingsloven § 8-4 første ledd nr. 3 at:

«Finanstilsynet kan kalle tilbake eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2, dersom en innehaver av slikt brev anses uegnet fordi vedkommende [...] grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter».

- (46) I eiendomsmeglingsloven § 6-3 første ledd står det:

«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».

- (47) Kravet om god meglerskikk er en rettslig standard og anses som en objektiv norm der hensynet til partene er fremtredende, jf. Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) på side 148. Det følger av samme forarbeider på side 150 at kravet om god meglerskikk ikke bare er knyttet til det enkelte oppdrag, men til virksomhetsutøvelsen generelt. Kravet til god meglerskikk gjør seg derved gjeldende ved utforming av e-takster, både når megler søker nye oppdrag og når en megler utformer e-takster i andre tilfeller. Dette er virksomhet som eiendomsmeglere utfører i egenskap av å være eiendomsmeglere, og som megler har adgang til å utføre etter eiendomsmeglingsforskriften § 5-1 første ledd bokstav b. Dette understøttes av at det ifølge «Bransjestandard for etakst» kun er ansvarlige meglere, samt fullmektiger under ansvarlig meglers tilsyn, som kan utarbeide e-takst. Ansatte i eiendomsmeglingsforetak kan uansett ikke drive annen næringsvirksomhet som er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet, jf. eiendomsmeglingsloven § 5-1 og § 5-2, og følgelig vil opptreden i slik virksomhet som er egnet til å svekke tilliten til foretakets integritet og uavhengighet innebære brudd på kravet til god meglerskikk ved at eiendomsmeglingsloven ikke overholdes.

5 Finanstilsynsklagenemndas vurdering

- (48) Det første spørsmålet i saken er om klager ved utarbeidelsen av e-takstene har brutt kravet til god meglerskikk, og slik har begått grove og/eller gjentatte overtredelser av lov eller forskrift, jf. eiendomsmeglingsloven § 8-4 nr. 3, jf. § 6-3 første ledd. Dersom dette spørsmålet besvares bekreftende blir spørsmålet om klager som følge av overtredelsene er å anse som uegnet til å være ansvarlig megler, jf. eiendomsmeglingsloven § 8-4 nr. 3.
- (49) Hva som skal til for at en eiendomsmeglers arbeid med en verdivurdering bryter god meglerskikk er ikke fastsatt i lov eller forskrift.
- (50) E-takst ble i 2016 innført som bransjestandard for verdivurdering fra megler. E-takst skal gis på bakgrunn av befaring, opplysninger og dokumentasjon, og den skal basere seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker via Eiendomsverdi. Bransjestandarden er utarbeidet av representanter fra Eiendomsverdi AS, Eiendom Norge, Finans Norge, to meglerforetak og to banker. Den endelige e-taksten skal være korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. I tillegg til en forutsetning om at megler søker å innhente riktig informasjon og sjekker informasjon mottatt fra blant annet huseier, vil dette innebære at megler korrekt oppgir hvilke forutsetninger som ligger til grunn for e-taksten.
- (51) E-takst er den sentrale dokumentasjonen meglere utformer for å vurdere en eiendoms verdi overfor tredjeparter. E-taksten brukes for eksempel ved refinansiering eller opptak av boliglån, hvor bankene tar pant i eiendommen som sikkerhet for lånet. Systemet med e-takst er utarbeidet etter avtale mellom partene i markedet, og skal blant annet sikre at bankene oppfyller regulatoriske krav. Eiendomsmeglerens e-takst 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 e-takst.
- (52) I «Bransjestandard for etakst» fremgår det at det er et krav om fysisk befaring ved utarbeidelse av e-takst. Ved utarbeidelse av e-takst må megleren fylle inn datoen den har vært på befaring, samt hvem som var til stede ved befaringen.
- (53) Ettersom klagers utarbeidelse av de fire e-takstene har en tydelig sammenheng, vil de behandles samlet.
- (54) I denne saken har klager, i alle de fire e-takstene, oppført en dato han angivelig hadde vært på befaring. I tillegg sto det skrevet i alle e-takstene at «[v]urderingen er avgitt etter beste skjønn og med bakgrunn i markedssituasjonen, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen».
- (55) Klager har følgelig oppgitt at han har vært på befaring på de aktuelle eiendommene, og ført inn datoene befaringene skal ha funnet sted. Klager var imidlertid aldri på befaring på noen av eiendommene. Klager har følgelig gitt uriktige opplysninger i e-takstene som ga e-takstene en legitimitet det ikke var grunnlag for. Ved å legge til grunn kundenes opplysninger om oppussing uten nærmere undersøkelser, har klager heller ikke opptrådt uavhengig fra oppdragsgiver. Klagers e-takster er dermed verken pålitelige eller bygget på et faglig forsvarlig skjønn. Etter Finanstilsynsklagenemndas syn utgjør disse handlingene brudd på kravet til god meglerskikk.
- (56) I vurderingen av om overtredelsene er grove, viser Finanstilsynsklagenemnda til at en alminnelig forståelse av uttrykket «grovt» i eiendomsmeglingsloven § 8-4 nr. 3 taler for

at det skal en del til før en overtredelse oppfyller vilkåret. Det må foretas en konkret vurdering av den aktuelle overtredelsen, der det må legges vekt på overtredelsens art, graden av skyld, hvor omfattende overtredelsen er, samt andre relevante forhold.

- (57) I tre av sakene har klager, kort tid etter at eiendommene ble overtatt av ny eier, gitt e-takst hvor eiendommens verdi er betydelig høyere enn den var ved forrige salg. En slik situasjon, der man vil legge til grunn en betydelig høyere pris enn den som fulgte av markedet kort tid før, er i seg selv klart et forhold som gir grunn til økt aktsomhet fra meglers side.
- (58) For alle de fire eiendommene har klager, på grunnlag av opplysninger og dokumentasjon fra kundene, lagt til grunn at det er skjedd til dels omfattende oppussing av boligene, som ga grunnlag for en betydelig høyere verdivurdering. For én av boligene oppga klager i e-taksten at boligens areal var doblet, kun basert på opplysninger fra kunden. Dette er situasjoner hvor misbrukspotensialet er stort dersom megler ikke viser nødvendig aktsomhet, og som følgelig klart tilsier økt aktsomhet fra klagers side. Opplysningene om omfattende oppussing ga klager en ekstra oppfordring til å dra på befaring. Klagers valg om å legge til grunn kundenes opplysninger og dokumentasjon ved utarbeidelsen av e-takstene uten å gjennomføre befaring i situasjoner der befaring klart var nødvendig, samt å uriktig opplyse om at befaring var gjennomført, utgjorde bevisste brudd på de forventninger man kan stille til en eiendomsmegler ved utforming av e-takster.
- (59) Hva gjelder klagers påstand om at han er blitt lurt angående enkelte av opplysningene, vil Finanstilsynsklagenemnda kommentere at et sentralt formål med befaring nettopp er å undersøke opplysninger som er gitt og gjøre seg opp en uavhengig vurdering av eiendommens verdi.
- (60) Klager må videre ha visst at hans handlinger kunne innebære at banker og andre tredjemenn ville legge til grunn en uriktig høy eiendomsverdi ved etablering av lån og pant, med den risiko det medførte for bankene. Dette er skjerpende, uavhengig av om denne risikoen har materialisert seg. Klager må ha forstått at handlingene var egnet både til å villede tredjeparter og til å svekke tilliten til eiendomsmeglerens integritet og uavhengighet. Etter Finanstilsynsklagenemndas syn må bruddene anses som grove.
- (61) Klager har heller ikke gjennomført kunde- og hvitvaskingskontroll for flere av eiendommene. Finanstilsynsklagenemnda finner dette kritikkverdig. Det er en kjent hvitvaskingsrisiko knyttet til raske verdistigninger etter oppussing av fast eiendom, blant annet kjent gjennom Finanstilsynets risikovurderinger. Fysisk befaring er viktig for å redusere denne risikoen. Klagers unnlattelse av å gjennomføre kunde- og hvitvaskingskontroll er også i strid med både selskapets egne retningslinjer og hvitvaskingslovens bestemmelser om kundekontroll.
- (62) Finanstilsynsklagenemnda anser på denne bakgrunn bruddene som grove, jf. eiendomsmeglingsloven § 8-4 nr. 3.
- (63) Spørsmålet blir så om klagers pliktbrudd gjør at klager må anses «uegnet» til å være ansvarlig megler.
- (64) Om egnethetsvurderingen fremgår det av Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) side 171 at:

«Dette er ingen sanksjon etter Sanksjonsutvalgets terminologi, siden vurderingen av om vedkommende er 'uskikket' hovedsakelig retter seg mot fremtiden og bestemmelsen hovedsakelig har samfunnsbeskyttende formål».

- (65) Egnethetsvurderingen skal være fremtidsrettet, slik at det må vurderes om eiendomsmegleren i fremtiden er uegnet til å inneha eiendomsmeglerbrev.
- (66) Tilbakekallet vil være svært inngripende overfor klager. Sammenholdt med at vilkåret for tilbakekall er at vedkommende må være «uegnet» som ansvarlig megler, legger Finanstilsynsklagenemnda til grunn at terskelen for tilbakekall må være høy.
- (67) I denne saken har klager flere ganger feilaktig oppgitt at han har vært på befaring, som er et grunnvilkår for å kunne avgi e-takst, og lagt til grunn kundens opplysninger og dokumentasjon om oppussing og arbeid på eiendommene uten tilstrekkelig kontroll. Klager har dermed gjentatte ganger brutt et sentralt krav ved utarbeidelsen av e-takster, som klart har medført en risiko for at e-takstene oppgir uriktig eiendomsverdi. Det er sentralt for tilliten til systemet med e-takst som grunnlag for verdivurderinger av bolig, at tredjepersoner, som banker, kan stole på at eiendomsmegleres verdivurderinger er pålitelige og faglig forsvarlige. I denne saken har klager avgitt verdivurderinger som var egnet til å villedde tredjeparter. I etterkant av verdivurderingene gikk det kort tid før kundene tok opp lån. Sikkerheten for lånet ble vurdert ut ifra klagers e-takster. Klager bidro dermed til at bankene løp en risiko for å ha gitt lån uten tilstrekkelig sikkerhet ved mislighold. Etter Finanstilsynsklagenemndas syn er klagers pliktbrudd ikke bare skadelig for tilliten til klager selv, men også skadelig for tilliten bankene kan ha til e-takst som verktøy for verdsettelse av panteobjekter.
- (68) I egnethetsvurderingen legger Finanstilsynsklagenemnda særlig vekt på at pliktbruddet har skjedd gjentatte ganger. For én av verdivurderingene fikk klager oppdraget etter anbefaling fra kunden i en annen av de andre omfattede verdivurderingene, hvilket gir et inntrykk av systematiske overtredelser. De gjentatte pliktbruddene vitner om manglende vilje eller evne til å følge regelverket, og taler for at klager mangler en nødvendig forståelse av viktigheten av at regelverket etterleves.
- (69) Finanstilsynsklagenemnda vektlegger også at klager ikke har fulgt antihvitvaskingsrutinene ved gjennomføringen av oppdragene. Sammenholdt med at befaring ikke ble gjennomført, viser det en manglende evne eller vilje til å etterleve meglers oppgaver for å redusere hvitvaskingsrisikoen.
- (70) 
Finanstilsynsklagenemndas vurdering er at dette uansett ikke unnskylder klagers manglende befaring, og vitner om manglende forståelse for meglers rolle ved utarbeidelsen av e-takst.
- (71) Bruddene er både hver for seg og samlet egnet til å svekke allmennhetens tillit til klagers integritet og uavhengighet som ansvarlig megler.
- (72) På grunnlag av dette har Finanstilsynsklagenemnda kommet til at klager ikke har den nødvendige tilliten en eiendomsmegler må ha for å utøve yrket. Både samfunnsbeskyttende hensyn og hensynet til at tilliten til eiendomsmeglere må ivaretas

taler for at klager må anses som uegnet til å være ansvarlig megler. Vilåårene for tilbakekall av eiendomsmeglerbrev er på denne bakgrunn oppfylt.

- (73) Det fremgår av eiendomsmeglingsloven § 8-4 at Finanstilsynet «kan» tilbakekalle eiendomsmeglerbrev dersom vilåårene er oppfylt. Et vedtak om tilbakekall er inngripende overfor klager, både karriere- og omdømmemessig. Finanstilsynsklagenemnda må derfor foreta en konkret og skjønnsmessig vurdering av om vedtaket om tilbakekall av klagers eiendomsmeglerbrev er forholdsmessig. I denne vurderingen må nødvendigheten og forholdsmessigheten av tilbakekall veies opp mot klagers interesser i å beholde eiendomsmeglerbrevet.
- (74) Dagens konsesjonssystem, som blant annet stiller krav om at ansvarlig megler må ha eiendomsmeglerbrev, er etablert blant annet for å sikre parters behov for uhildet assistanse fra eiendomsmeglere og samfunnets interesse i velordnet eiendomshandel. Eiendomsmeglere er gitt en særrett til å være mellommann ved kjøp og salg av bolig, og er i tråd med bransjestandard også den som kan utforme e-takster. Eiendomsmeglere er gjennom eneretten til utforming av e-takster, gitt et stort ansvar blant annet ved etablering av pantesikkerhet i bolig, og bransjen er i denne sammenheng avhengig av tillit hos banker og andre kredittgivere. Dersom banker og andre tredjeparter ikke kan stole på at meglers e-takster er pålitelige og utformet etter meglers beste skjønn, vil det klart svekke tilliten til gjeldende system for e-takster og etablering av lån med sikkerhet i bolig, og til eiendomsmeglere generelt. Det er også en viktig samfunnsinteresse at dette systemet er velfungerende. Hensynet til å beskytte banker og andre brukere av e-takster spesielt, og samfunnets interesser generelt, er derfor vesentlige elementer i interesseavveiningen.
- (75) Når klager ved flere tilfeller har valgt å utarbeide e-takster i strid med grunnleggende krav og forutsetninger, er det klart at dette bidrar til å svekke den nødvendige tilliten til hele systemet for e-takster og til eiendomsmeglingsbransjen for øvrig. Disse hensynene taler for tilbakekall av klagers eiendomsmeglingsbrev.
- (76) Finanstilsynsklagenemnda vil også peke på at offentlige tilsynsorganers legitimitet og anseelse svekkes dersom regelverket om tilbakekall ikke håndheves på en måte som ivaretar de hensyn tilbakekallsinstituttet bygger på. Tilsyns- og kontrollorganene svikter i sin oppgave og rolle med å ivareta samfunnsinteresser, dersom tilbakekall ikke skjer når en ansvarlig eiendomsmegler grovt og gjentatte ganger har brutt sine plikter.
- (77) Etter Finanstilsynsklagenemndas syn må klagers interesser på denne bakgrunn vike for de hensyn som taler for tilbakekall. Finanstilsynsklagenemnda er dermed enig i at vedtaket om tilbakekall av klagers eiendomsmeglerbrev er forholdsmessig.
- (78) Finanstilsynsklagenemnda konkluderer dermed med at tilbakekall skal skje.

6 Avgjørelse

- (79) Finanstilsynsklagenemnda fatter etter dette følgende vedtak:

Klagen tas ikke til følge. Finanstilsynets vedtak stadfestes.

Avgjørelsen er enstemmig.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur