



## Finanstilsynsklagenemnda

### Finanstilsynsklagenemndas avgjørelse 5. mai 2026

**Sak:** 2025/1474

**Klager:** [REDACTED]

### Finanstilsynsklagenemndas medlemmer:

Morten Kinander, Jens Christian Werring-Westly og Elin Ramleth Østli

## 1 Innledning

- (1) Saken gjelder klage fra [REDACTED] (heretter «klager») over Finanstilsynets vedtak 6. mai 2025 om tilbakekall av eiendomsmeglerbrev.
- (2) Finanstilsynet sendte 10. desember 2024 brev med varsel om tilbakekall av eiendomsmeglerbrev. Bakgrunnen for varselet var at Finanstilsynet hadde avdekket flere lovbrudd i forbindelse med klagers oppdragsavtale med [REDACTED] (heretter [REDACTED]) i 2021.
- (3) Klager er representert av advokat [REDACTED], og innga merknader til varselet 17. januar 2025.
- (4) Finanstilsynet fattet 6. mai 2025 vedtak om tilbakekall av klagers eiendomsmeglerbrev etter lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsloven) § 8-4 nr. 3. Finanstilsynet viste til at klagers verdivurdering av [REDACTED] utgjorde en grov overtredelse av eiendomsmeglingsloven § 5-1, jf. § 6-3. I tillegg la Finanstilsynet vekt på at klagers mangelfulle og utilstrekkelige dokumentasjon av oppdraget utgjorde gjentatte brudd på meglers plikter. I den fremtidsrettede vurderingen kom Finanstilsynet til at overtredelsene samlet sett medførte at tilsynet ikke hadde tillit til at klager vil overholde regelverket i framtiden. Finanstilsynet viste til at mindre inngripende tiltak var vurdert, men ikke funnet tilstrekkelig i denne saken. Det ble vist til at hensynet til kunder og tilliten til bransjen måtte gå foran hensynet til klager.
- (5) Vedtaket ble påklaget i brev 27. mai 2025. I klagen anføres det at Finanstilsynets vedtak er ugyldig på grunn av feil i det faktiske avgjørelsesgrunnlaget og feil ved rettsanvendelsen. Det anføres også at det foreligger saksbehandlingsfeil siden saken ikke var godt nok opplyst før Finanstilsynet traff vedtak.
- (6) I klagen 27. mai 2025 ba klager om utsatt iverksettelse av vedtaket inntil klagesaken er avgjort av klageinstansen, jf. forvaltningsloven § 42. Finanstilsynet avslo anmodningen i Finanstilsynets innstilling til Finanstilsynsklagenemnda 8. oktober 2025.

**Postadresse:**

Postboks 511 Sentrum  
5805 Bergen

**Besøksadresse:**

Zander Kaaes gate 7  
5015 Bergen

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

- (7) Finanstilsynet vurderte klagen, men konkluderte med at klagen ikke ga grunnlag for å endre eller oppheve vedtaket, jf. forvaltningsloven § 33. Klagen og sakens dokumenter ble oversendt Finanstilsynsklagenemnda med Finanstilsynets innstilling 8. oktober 2025.
- (8) Klager ba Finanstilsynsklagenemnda i brev 28. oktober 2025 om utsatt iverksettelse av vedtaket inntil klagesaken er endelig avgjort, jf. forvaltningsloven § 42. Finanstilsynsklagenemnda avsto anmodningen ved sin beslutning 10. desember 2025.

## 2 Sakens bakgrunn

### 2.1 Oppdragsavtalen mellom klager og [REDACTED]

- (9) Klager inngikk 7. september 2021 en oppdragsavtale med [REDACTED] som omfattet åtte eiendommer. Vederlaget for oppdraget var 100 000 kroner per eiendom pluss mva., totalt 1 000 000 kroner inkl. mva. I oppdragsavtalen var det krysset av for at oppdraget gjaldt salg, men oppdraget er i oppdragsavtalen punkt 6 omtalt som et «kjøpsoppdrag». Det er følgelig uklart hva oppdragsavtalen gikk ut på, men klager har forklart at avtalen ikke var et regulært kjøpsoppdrag. Finanstilsynsklagenemnda legger dette til grunn, og viser til at klager i sitt tilsvarende til forhåndsvarselet 17. januar 2025 har redegjort for at samtlige åtte eiendommer ble kjøpt av [REDACTED] før avtalen 7. september 2021 ble inngått.
- (10) Ut fra avtaleteksten er det uklart hva oppdraget går ut på, og klager har erkjent at avtalen inneholder flere motstridende opplysninger som gjør at den er uklar og vanskelig å forstå. Klager har i brev 2. april 2024 forklart at avtalen 7. september 2021 var en avtale om honorar for bistand til rådgivning og utvikling av eiendommene. Det er ikke gitt noen nærmere beskrivelse av hva denne bistanden skulle bestå i.

### 2.2 Bakgrunn for vedtaket om tilbakekall

#### 2.2.1 Tilsynssaken i 2023

- (11) Finanstilsynet gjorde i 2023 nærmere undersøkelser knyttet til de åtte eiendommene som inngikk i klagers oppdragsavtale med [REDACTED]. Klager erkjente i brev 14. august 2023 at det forelå brudd på interne rutiner hos klagers tidligere arbeidsgiver og at det forelå mangler ved saksbehandlingen og dokumentasjon av oppdragsutførelsen.
- (12) Tilsynet ble avsluttet ved Finanstilsynets brev 5. oktober 2023, hvor Finanstilsynet kom til at det ikke var grunnlag for å kalle tilbake klagers eiendomsmeglerbrev. Finanstilsynet uttalte likevel at:

«Bruddene på regelverket om arkivering og journalføring gjør det vanskelig å godtgjøre at oppdragene ble gjennomført i overensstemmelse med interne rutiner og alle krav i lov og forskrift. I flere av de gjennomgåtte sakene er det gjennomgående mangelfull og utilstrekkelig dokumentasjon, uklar tidslinje og saksgang.»
- (13) I tillegg la Finanstilsynet til grunn at den opprinnelige oppdragsavtalen med opptil 100 prosent provisjon ved [REDACTED] var i strid med god meglerskikk. Klager har erkjent dette, men presiserer at avtalen ble gjort om til en fastprisavtale før handelen kom i stand. Finanstilsynet la videre til grunn at det forelå dobbeltrepresentasjon ved salget av [REDACTED]. Klager har motsagt dette i sitt tilsvarende til forhåndsvarselet 17. januar 2025, og Finanstilsynet er i innstillingen til Finanstilsynsklagenemnda enig i at det ikke forelå dobbeltrepresentasjon.

- (14) Klager ble gjort oppmerksom på at de avdekkede forholdene ville «kunne få betydning i vurderingen av mulig tilbakekall av eiendomsmeglerbrev, jf. eiendomsmeglingsloven § 8-4, dersom det i senere tilsynssaker blir avdekket av (klager) har overtrådt eiendomsmeglingsloven».

### 2.2.2 Verdivurdering av [REDACTED]

- (15) I innstillingen til Finanstilsynsklagenemnda forklarer Finanstilsynet at de i 2024 ble oppmerksom på at klager hadde avgitt e-takst for eiendommen [REDACTED] i [REDACTED] kommune i 2021.
- (16) Det framgår av grunnboka at [REDACTED] kjøpte [REDACTED] en gang mellom 9. februar og 9. april 2021 for 4 700 000 kroner. Klager har opplyst at han ble kjent med [REDACTED] i mars 2021 etter at [REDACTED] i denne perioden kjøpte to eiendommer hvor klager var salgsmegler. [REDACTED] ønsket etter dette at klager skulle vurdere verdien av hans eiendomsportefølje i [REDACTED] og klager har opplyst at verdivurderingen kun var ment for internt bruk. Finanstilsynsklagenemnda legger dette til grunn. Basert på dette utarbeidet klager en verdivurdering 26. mars 2021 av hele eiendomsporteføljen, hvor [REDACTED] ble estimert til 5 500 000 kroner. Dette er 17 prosent mer enn [REDACTED] kjøpte eiendommen for kort tid i forkant. Det ble ikke foretatt befaring av eiendommen, og vurderingen var basert på opplysninger klager innhentet selv og opplysninger han mottok fra [REDACTED].
- (17) Som nevnt over inngikk klager en oppdragsavtale med [REDACTED] 7. september 2021 om bistand til rådgivning og utvikling av åtte eiendommer. I forlengelsen av denne avtalen ønsket [REDACTED] at klager skulle være med på en befaring av eiendommene for at klager skulle få se eiendommene med tanke på utvikling og senere salg. Den 6. oktober 2021 dro [REDACTED] og klager på befaring til eiendommene i [REDACTED] og det var på dette tidspunktet ikke avtalt at klager skulle lage e-takst på noen av boligene.
- (18) Under turen befarte de blant annet to bolighus, [REDACTED] og [REDACTED]. Bolighusene lå en kort kjøretur unna hverandre, og [REDACTED] var sjåfør. Klager foretok først en utvendig og innvendig befaring av [REDACTED]. Under befaringen presenterte [REDACTED] eiendommen som [REDACTED], og opplyste at eiendommen var hans private bolig. De dro deretter videre og befarte flere eiendommer, herunder en annen boligeiendom som i henhold til [REDACTED] skulle totalrenoveres og selges. Dette var i realiteten [REDACTED].
- (19) Den 14. oktober 2021 ba [REDACTED] klager om å utarbeide en e-takst av boligen hans i [REDACTED]. Det hadde da gått åtte dager siden klager befarte eiendommen. Etersom klager ikke tok bilder av boligen under befaringen 6. oktober 2021, ba klager [REDACTED] om å sende bilder av [REDACTED]. Samme ettermiddag sendte [REDACTED] fire bilder av boligen - tre fra innsiden og ett fra utsiden - til klager. Bildene var av [REDACTED], og ikke [REDACTED]. Bildene samsvarte med eiendommen klager hadde befart 6. oktober 2021, og som [REDACTED] da hadde presentert som [REDACTED]. På bakgrunn av dette la klager uriktig til grunn at boligen hadde undergått omfattende rehabilitering, noe som kunne forsvare en større verdiøkning fra mars 2021. Finanstilsynet har ikke bestridt at klager ble forledet av [REDACTED] til å forveksle [REDACTED] og [REDACTED].
- (20) Klager avga e-takst 14. oktober 2021 der han vurderte [REDACTED] til 9 800 000 kroner, noe som var 108 prosent høyere enn det [REDACTED] kjøpte eiendommen for 6-8

måneder tidligere. Verdivurderingen var også 78 prosent høyere enn klagers verdivurdering fra mars 2021. Av e-taksten fremgår det at vurderingen blant annet er basert på «meglernes innvendig og utvendig besiktigelse av eiendommen». Den høye verdivurderingen sammenlignet med tidligere salgssum på 4 700 000 kroner var også begrunnet på følgende måte i e-taksten: «Bolig vesentlig forandret, Nyoppusset. For mer informasjon kontakt megler».

- (21) ██████ benyttet e-taksten til å få et lån fra Bank 2 ASA på 5 900 000 kroner med prioritet bak en heftelse på 4 820 000 kroner. ██████ misligholdt lånet og Bank 2 ASA saksøkte klager, Gabrielsen & Partners AS og sikkerhetsstiller Tryg Forsikring NUF ved stevning 27. februar 2024 for brudd på god meglerskikk og krav på erstatning etter det ulovfestede profesjonsansvaret. Saken ble forlikt i forliksavtale 18. mars 2024.

### 3 Anførsler

#### 3.1 Klagers anførsler

- (22) Klager har i hovedsak gjort gjeldende:
- (23) Klager ber om at vedtaket omgjøres. Vedtaket er ugyldig på grunn av feil i det faktiske avgjørelsesgrunnlaget og feil ved rettsanvendelsen. I tillegg foreligger det saksbehandlingsfeil som følge av at saken ikke var godt nok opplyst før Finanstilsynet fattet vedtak.
- (24) Regelbruddene som Finanstilsynet avdekket under tilsynet i 2023 er færre og mindre alvorlig enn det Finanstilsynet opprinnelig la til grunn da tilsynssaken ble avsluttet ved brev 5. oktober 2023. I brev 17. januar 2025 til Finanstilsynet tilbakeviste klager at det forelå dobbeltrepresentasjon ved salget av ██████. Selv om Finanstilsynet i vedtaket 6. mai 2025 la til grunn at klager likevel ikke hadde en dobbeltrolle ved salget av ██████ uttalte Finanstilsynet at de nye opplysningene ikke ga grunnlag for å endre vurderingen av at tilsynssaken i 2023 avdekket gjennomgående mangelfull og utilstrekkelig dokumentasjon. Klager mener at Finanstilsynet har oversett at det nå er færre og mindre alvorlige brudd i tilsynssaken i 2023, enn det som opprinnelig ble lagt til grunn.
- (25) Klager har overholdt interne rutiner hos sin arbeidsgiver i forbindelse med verdivurderingsoppdrag for eiendommene ██████ og ██████. Rutinen hos arbeidsgiver var at befæringsrapport og verdivurdering skulle registreres i web-megler etter at oppdragsansvarlig hadde diskutert prisfastsettelsen med en kollega. Klager diskuterte prisfastsettelsen med kollegaer på kontoret i de to sakene, og viser til at verdivurderingene ble basert på at eiendommene var pusset opp for betydelige beløp. Når det gjelder ██████ så konsulterte klager en kollega om verdien på eiendommen, og det eneste bruddet på arbeidsgivers interne rutine var manglende journalføring av kollegaens tilbakemelding.
- (26) Når det gjelder ██████ viser klager til at Finanstilsynet i tilsynssaken fra 2023 la til grunn feil hendelsesforløp for når ██████ selskap kjøpte eiendommen og på hvilket tidspunkt klager fikk kontraktsoppdrag for eiendommen. Avtalen av 7. september 2021 med tittelen «Kjøpsoppdrag for ██████ ble endret fra et salgoppdrag til et oppgjørsoppdrag fordi handelen ble gjort direkte mellom kjøper og selger. Det stemmer dermed ikke at klager i flere saker har inngått kjøpsoppdrag med kjøper, med et betydelig meglervederlag, til dels lenge etter at handel var kommet i stand, slik Finanstilsynet har

lagt til grunn i vedtaket. Ettersom klager aldri har hatt noe kjøpsoppdrag for [REDACTED] må dette være basert på en uriktig forståelse av avtalen 7. september 2021.

- (27) Selv om den opprinnelige provisjonsavtalen som ble avtalt i forbindelse med salg av [REDACTED] var i strid med kravet om god meglerskikk, er det dokumentert at avtalen ble endret til en fastprisavtale før eiendomshandelen kom i stand. Endringsavtalen medførte at den opprinnelige provisjonsavtalen ikke fikk virkning. Slik klager ser det innebærer ikke den opprinnelige provisjonsavtalen at det foreligger et brudd på «lov eller forskrift» etter eiendomsmeglingsloven § 8-4. Den opprinnelige avtalen fikk ingen virkning, og det kortvarige bruddet på god meglerskikk ble reparert. Det er følgelig feil rettsanvendelse å legge vekt på provisjonsavtalen i egnethetsvurderingen.
- (28) Finanstilsynet har ikke tatt tilstrekkelig hensyn til at klager mot hans viten og vilje ble brukt av [REDACTED] i et nøye planlagt bedrageri overfor Bank 2. Klager påpeker at allerede da klager ble invitert med på en tur for å befare eiendommer i [REDACTED] må [REDACTED] ha planlagt å få klager til å forveksle [REDACTED] med [REDACTED] i den hensikt å få klager til å avgi en uriktig verdivurdering.
- (29) Egnethetsvurderingen skal foretas som en fremtidsrettet vurdering, og det er risikoen for gjentakelse som kan begrunne at vedkommende er uskikket som eiendomsmegler. Denne sannsynlighetsvurderingen er fraværende i Finanstilsynets vedtak og er en feil ved tilsynets konkrete rettsanvendelse. Alle forholdene som klager er kritisert for knytter seg til et sakskompleks i perioden mars 2021 til juni 2022 hvor [REDACTED] er involvert som kjøper. Klager viser til at [REDACTED] gjentatte ganger har forklart seg uriktig, forfalsket dokumenter og foretatt lånebedrageri overfor banker. Dette er forhold som ikke vektlegges i Finanstilsynets vedtak, men som må inngå i den fremtidsrettede egnethetsvurderingen. Klager erkjenner at det foreligger brudd på interne rutiner knyttet til journalføring og saksbehandling, men påpeker at dette ikke er nok til at klager er uegnet som eiendomsmegler.
- (30) I egnethetsvurderingen må det tas hensyn til at klager har drevet som eiendomsmegler siden 2014, og at den omfattende erfaringen vitner om kompetanse og god evne til å håndtere komplekse eiendomstransaksjoner. Klager har verken før eller etter oppdraget med [REDACTED] hatt registrerte klagesaker eller vært utsatt for kritikk fra Finanstilsynet. Klager har erkjent enkelte brudd på interne rutiner hos sin tidligere arbeidsgiver, men har dokumentert at han har tatt lærdom av feilene. Dette viser en vilje til å forbedre seg og tilpasse seg bransjekravene. I tillegg ble klager forledet av [REDACTED] til å avgi en uriktig verdivurdering, noe som bør tas i betraktning da det viser at handlingene ikke var et resultat av bevisst uaktsomhet. Klager har heller ikke foretatt noen straffbare handlinger eller handlet på en sterkt klanderverdig måte.
- (31) Verdivurderingen av [REDACTED] var ikke et grovt brudd på meglers plikter etter lov og forskrift. Verdivurdering har nær tilknytning til eiendomsmeglerens virksomhet i forbindelse med kjøps- og salgsoppdrag, men verdivurdering som ledd i refinansiering eller låneopptak uten at det foreligger et megleroppdrag faller utenfor lovens virkeområde. Det gjelder selv om denne formen for virksomhet ikke er i strid med eiendomsmeglingsloven § 5-1. Eiendomsmeglingsloven inneholder videre ingen regler om hvordan befaring skal gjennomføres, men det er lagt til grunn at fysisk befaring er en del av eiendomsmeglerens undersøkelses- og opplysningsplikt. En tilsvarende plikt kan ikke utledes av lov eller forskrift for verdivurderinger som ikke er lovregulert. Det forelå

heller ingen bransjestandard da klager utarbeidet e-taksten for [REDACTED], noe Finanstilsynet har sagt seg uenig i uten at dette er begrunnet.

- (32) Dersom verdivurderingen utgjør et brudd på lov eller forskrift, anfører klager subsidiært at bruddet ikke var «grovt». Det vises til at klager var offer for et bedrageri og at utgangspunktet må være at offeret for et bedrageri ikke har ansvar med mindre hen har opptrådt grovt uforsiktig. At klager ikke foretok en ny befaring da han ble bedt om å lage en e-takst for [REDACTED] er ikke et markert avvik fra vanlig forsvarlig handlemåte. Det må legges vekt på at klager foretok en ordinær utvendig og innvendig befaring av eiendommen åtte dager før verdivurderingen ble utarbeidet. Siden det ikke var avtalt at klager skulle lage en verdivurdering tok ikke klager bilder under befaringen, slik han ellers ville ha gjort. Klager kan likevel ikke klandres for at han stolte på [REDACTED] til å sende bilder av eiendommen som et alternativ til å reise opp for å ta egne bilder. På dette tidspunktet ble [REDACTED] oppfattet som en kompetent eiendomsinvestor, og klager var ikke kjent med at [REDACTED] drev med lånebedrageri. Det er videre ingen holdepunkter for at klager gjennomførte en svært overfladisk befaring av eiendommen, utelukkende basert på at klager forvekslet eiendommen med en annen eiendom syv kilometer unna. Her må det hensyntas at klager fikk presentert [REDACTED] som [REDACTED] i et bevisst bedrageri.
- (33) Det er også feil rettsanvendelse av Finanstilsynet når det i vedtaket legges til grunn at brudd på interne rutiner hos meglerforetaket gir grunnlag for tilbakekall av meglerbrevet. Det er kun to brudd på interne rutiner ved e-taksten av [REDACTED], og dette er manglende loggføring av befaring 6. oktober 2021 og manglende loggføring av «second opinion». Verken eiendomsmeglingsloven eller -forskriften oppstiller plikt til slik loggføring, og det kan ikke tillegges vekt i vurderingen av tilbakekall.
- (34) Klager erkjenner at avtalen av 7. september 2021 er uklar og selvmotsigende, men fastholder at avtalen gjaldt honorar for rådgivning for utvikling av de nevnte eiendommene. Klager påpeker at det er realiteten i avtalen som må legges til grunn i vurderingen av om det foreligger brudd på regelverket, og viser til at en avtale om honorar for rådgivning faller utenfor eiendomsmeglingslovens virkeområde. Det er uansett ikke grunnlag for at avtalen strider mot eiendomsmeglingsloven § 6-4 første ledd nr. 2. Flere av eiendommene som omfattes av avtalen er kjøpt som ledd i næringsvirksomhet, og det følger av avtalen punkt 10.13 at § 6-4 fravikes for oppdrag som er inngått utenfor forbrukerforhold. Det er heller ikke et brudd på eiendomsmeglingsforskriften at avtalen ble journalført som et kjøpsoppdrag, ettersom avtalen strengt tatt ikke skulle vært journalført i det hele tatt siden avtalen faller utenfor eiendomsmeglingslovens virkeområde.
- (35) Klager anfører at det er en saksbehandlingsfeil at klager ikke fikk kommentere nye opplysninger om to andre verdivurderinger av [REDACTED] før vedtaket ble truffet. Dette gjelder to verdivurderinger avgitt av [REDACTED] ved Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS, henholdsvis 15. april 2021 og 16. september 2021. I tillegg gjelder dette opplysninger fra Aktiv Eiendomsmegling Hamar AS om at verdivurderingen 16. september 2021 er en forfalskning.

### 3.2 Finanstilsynets vedtak og merknader

- (36) Finanstilsynet har i hovedsak gjort gjeldende:

- (37) Dersom det fremgår av verdivurderingen at megler har befart eiendommen, mener Finanstilsynet at det følger av god meglerskikk at befaringen må være forsvarlig. Dette kravet gjaldt i 2021, uavhengig av om det forelå en bransjenorm for gjennomføring av e-takst på samme tidspunkt. I kravet om at befaringen må være forsvarlig, ligger det at megleren må gå såpass grundig gjennom eiendommen at megler kan danne seg et bilde av standarden i de ulike delene av boligen. Hvis eiendommen har blitt vesentlig oppgradert, eller det er lenge siden boligen ble omsatt, tilsier det generelt en grundigere befaring enn der eiendommen er omsatt for kort tid siden og eiendommen fremstår uforandret.
- (38) Klager skulle ha foretatt en ny og forsvarlig befaring av eiendommen, da han tok på seg oppdraget om å verdivurdere [REDACTED]. Selv om klager hadde besøkt flere av [REDACTED] sine eiendommer, deriblant [REDACTED], kort tid før oppdragstidpunktet mener Finanstilsynet at besøkene var av en svært overfladisk karakter. Formålet med turen var ikke å befare eiendommene med tanke på å avgi en verdivurdering, men å gi klager en presentasjon av eiendommene med tanke på fremtidig utvikling og salg. Det at klager forvekslet [REDACTED] med en eiendom som lå syv kilometer unna og i en annen kommune, underbygger også at besøkene var av en overfladisk karakter. Finanstilsynet mener det heller ikke har betydning at klager var passasjer, og ikke sjåfør på rundturen. Dersom klager hadde gjennomført en forsvarlig befaring av eiendommen etter å ha avtalt verdivurderingsoppdraget, ville klager ha oppdaget at de tilsendte bildene var av en annen bolig enn [REDACTED]. Finanstilsynet mener det er uaktsomt at en slik befaring ikke ble gjennomført.
- (39) E-taksten av [REDACTED] er heller ikke gjennomført i tråd med eiendomsmeglingsforetakets rutiner. Klager dokumenterte ikke å ha konsultert en kollega om verdsettelsen av eiendommen, og det ble heller ikke loggført befaring av eiendommen eller kundetiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering. Dette er i strid med foretakets rutiner.
- (40) Ved verdivurderingen la klager til grunn bilder og opplysninger fra [REDACTED] om omfattende oppussing av eiendommen, uten at opplysningene ble kontrollert. Finanstilsynet mener opplysningene ga klager en ekstra oppfordring til å foreta en ny befaring, da opplysningene var sentrale for eiendommens verdi. Eiendommen lå også utenfor det naturlige geografiske markedsområdet for foretaket klager jobbet i. Finanstilsynet mener lokal markedskunnskap er sentralt for å kunne gi en korrekt og faglig forankret verdivurdering. Dette gjelder selv om meglere har tilgang til salgshistorikken inne i Eiendomsverdi.
- (41) E-taksten fastsatte også en verdi på 9 800 000 kroner, noe som tilsvarer en verdiøkning på hele 108 prosent. I lys av kjøpesummen i begynnelsen av 2021, som er et uttrykk for markedsverdien på det aktuelle tidspunktet, vurderer Finanstilsynet at verdivurderingen fremstår svært høy selv om boligen hadde vært pusset opp som opplyst. De sammenlignbare salgene i nærområdet som klager inntok i e-taksten hadde vesentlig lavere salgssum, og Finanstilsynet legger til grunn at klager måtte forstå at verdivurderingen han ga var for høy. Finanstilsynet påpeker at klager ikke inntok fire eiendommer som var omsatt for 8 millioner kroner i året før salget i verdivurderingen, og at dette tyder på at klager ikke vurderte disse eiendomssalgene som relevante sammenlignbare salg for [REDACTED]. Finanstilsynet kan derfor ikke se at disse eiendommene er relevante nå.

- (42) Selv om klager har blitt ført bak lyset av [REDACTED] ved avgivelsen av verddivurderingen for [REDACTED] mener Finanstilsynet at besiktigelsen klager gjennomførte var svært overfladisk og at en forsvarlig befaring ville ha oppklart forvekslingen mellom [REDACTED] og [REDACTED]. At klager ikke gjennomførte en slik forsvarlig befaring var uaktsomt og innebærer etter Finanstilsynets vurdering at klager gjennomførte verddivurderingsoppdraget på en måte som innebærer en grov overtredelse av eiendomsmeglingsloven § 5-1 og dermed også § 6-3.
- (43) I tilsynssaken fra 2023 avdekket Finanstilsynet gjennomgående mangelfull og utilstrekkelig dokumentasjon, som gjorde det vanskelig å kontrollere om oppdragsgjennomføringen ellers var i samsvar med regelverket. Finanstilsynet kan ikke se at de nye opplysningene knyttet til eiendommene [REDACTED] og [REDACTED] gir grunnlag for å endre tilsynets vurdering av tilsynssaken i 2023. Tilsynet avdekket blant annet at det i ett salgsoppdrag var opprinnelig avtalt provisjon så høy at den var i strid med god meglerskikk, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 første ledd. Ordlyden i avtalen med [REDACTED] 7. september 2021 er også selvmotsigende med tanke på hva avtalen gikk ut på, og er etter Finanstilsynets vurdering i strid med eiendomsmeglingsloven § 6-4 første ledd nr. 2. Selv om klager har opplyst at avtalen gjaldt bistand til rådgivning og utvikling av eiendommene, er det uklart hva denne bistanden nærmere gikk ut på. Avtalen ble også journalført som et kjøpsoppdrag, noe som er i strid med eiendomsmeglingsforskriften § 3-2 bokstav c.
- (44) At Finanstilsynet i utgangspunktet la til grunn noe feil faktum i den opprinnelige tilsynssaken skyldes i stor grad at Finanstilsynet la til grunn opplysninger klager hadde ført i journalen, og som klager først senere har dokumentert at ikke var korrekte. Dette underbygger det sentrale grunnlaget for Finanstilsynets kritikk av klager i tilsynssaken i 2023, som er at klagers mangelfulle journalføring og arkivering vanskeliggjorde Finanstilsynets tilsynsarbeid.
- (45) Finanstilsynet vurderer at verddivurderingen av [REDACTED] er en grov overtredelse av meglers plikter, og at forholdene avdekket under tilsynssaken i 2023 utgjør gjentatte brudd på meglers plikter. Finanstilsynet mener også at klager er uegnet, og legger vekt på at klager ved avgivelsen av e-taksten for [REDACTED] har brutt en grunnleggende og sentral regel av avgjørende betydning for tilliten som megler. Finanstilsynet ser også alvorlig på de mange brudd på lov, forskrift og eiendomsmeglingsforetakets interne rutiner som framgår av Finanstilsynets brev om avslutning av tilsynssak av 5. oktober 2023. Samlet sett vurderer Finanstilsynet at overtredelsene gjør at det kan stilles spørsmål ved klagers vilje og evne til å overholde reglene som en eiendomsmegler plikter å følge, og Finanstilsynet har ikke tillit til at klager vil overholde regelverket i framtiden. Tilliten til konsesjonsordningen tilsier at det må reageres i et tilfelle som dette, og at mindre inngripende tiltak ikke er tilstrekkelig. Hensynet til kunder og tilliten til bransjen må gå foran hensynet til klager, og et vedtak om tilbakekall av eiendomsmeglerbrev er ikke uforholdsmessig i denne saken.

#### 4 Rettslig grunnlag

- (46) 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».

(47) 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».

(48) 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».

## 5 Finanstilsynsklagenemndas vurdering

(49) Det første spørsmålet i saken er om klager har begått grove og/eller gjentatte overtredelser av lov eller forskrift, jf. eiendomsmeglingsloven § 8-4 nr. 3. 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.

(50) Finanstilsynet har i vedtaket vist til at klager har begått flere overtredelser av eiendomsmeglingsloven i forbindelse med oppdragsavtalen med [REDACTED] inngått 7. september 2021.

(51) I tilsynssaken fra 2023 fant Finanstilsynet at det gjennomgående var mangelfull og utilstrekkelig dokumentasjon, uklar tidslinje og uklar saksgang i sakene som ble gjennomgått.

(52) Det følger av eiendomsmeglingsloven § 3-1 at foretak som driver eiendomsmegling har plikt til å føre journal over mottatte og utførte oppdrag. Det nærmere innholdet i journalføringsplikten fremgår av forskrift 23. november 2007 nr. 1318 om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsforskriften) §§ 3-1 til 3-6. Foretak har også arkiveringsplikt for alle dokumenter som er mottatt eller utarbeidet av foretaket i forbindelse med det enkelte oppdrag slik at disse kan gjenfinnes når eiendommens adresse, registerbetegnelse eller én parts navn er kjent, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 andre ledd.

(53) Plikten til å journalføre og arkivere etter eiendomsmeglingsloven § 3-1 og eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 påligger foretaket, og ikke eiendomsmegleren. Det er imidlertid megleren som mottar og utfører oppdrag på vegne av foretaket. Selv om foretaket skal legge til rette for at journalførings- og arkiveringspliktene overholdes, er det den enkelte eiendomsmegleren som må journalføre og arkivere i tråd med foretakets rutiner. Det er følgelig en forventning om at eiendomsmeglere forholder seg til journalførings- og arkiveringsplikten foretaket er underlagt ved sin oppdragsutførelse. Hvis megleren unnlater å journalføre oppdrag og handlinger som utføres som del av oppdragsutførelsen kan dette være i strid med god meglerskikk i eiendomsmeglingsloven § 6-3.

(54) Klager har i brev 14. august 2023 erkjent at det forelå enkelte brudd på regelverket om arkivering og journalføring som medførte at det i ettertid var vanskelig å godtgjøre at oppdragene ble gjennomført i overensstemmelse med interne rutiner. I samme brev har klager også erkjent at dokumentasjonen i sakene var utilstrekkelig. Klager har eksempelvis journalført oppdragsavtalen 7. september 2021 som et kjøpsoppdrag, selv

om klager har opplyst at dette ikke var realiteten i avtalen. Avtalen er dermed journalført i strid med eiendomsmeglingsforskriften § 3-2 bokstav c som sier at journalen skal inneholde opplysninger om hva oppdraget gjelder.

- (55) Den lovpålagte journalførings- og arkiveringsplikten skal sikre etterprøvbarhet og legge til rette for Finanstilsynets kontroll i henhold til eiendomsmeglingsloven § 8-1. Manglende journalføring og arkivering av dokumentasjon skaper usikkerhet ved hva megler har gjort, noe som er egnet til å skade den tilliten og etterretteligheten som bransjen er avhengig av. I tillegg vil brudd på journalføringsplikten gjøre det vanskelig for Finanstilsynet å ivareta sin tilsynsfunksjon. Finanstilsynsklagenemnda legger til grunn at klager gjentatte ganger har unnlatt å journalføre og arkivere i tråd med regelverket ved sin oppdragsutførelse for [REDACTED] i 2021 og 2022, noe som vanskeliggjorde Finanstilsynets etterfølgende tilsyn. I flere tilfeller har den journalførte dokumentasjonen også vært misvisende. At klager gjennomgående har unnlatt å journalføre og arkivere i tråd med regelverket er et brudd på kravet til god meglerskikk, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3.
- (56) I tilsynssaken fra 2023 ble det også avdekket at klager hadde salgsoppdrag fra selger av [REDACTED] da [REDACTED] kjøpte eiendommen 17. mars 2021. I dette salgsoppdraget inngikk klager opprinnelig en avtale med selger om progressiv provisjon med opptil 100 prosent provisjon. Denne avtalen ble endret til en avtale om fast honorar før budaksept 17. mars 2021. Finanstilsynet har vist til at det er sikker rett at en avtale om 100 prosent provisjon er i strid med god meglerskikk, også mellom næringsdrivende. Bakgrunnen for dette er at en så høy provisjon kan gi megler for stor interesse i salgssummen og på denne måten være problematisk i forhold til kravet om meglers uavhengighet, se Innst. O nr. 50 (2006-2007) punkt 8.1.1.3. Klager har i brev 14. august 2023 også erkjent at den opprinnelige oppdragsavtalen var i strid med kravet til god meglerskikk.
- (57) Finanstilsynsklagenemnda er ikke enig i at bruddet på god meglerskikk ble «reparert» ved at avtalen ble endret før budaksept. Selv om avtalen ble endret før budaksept hadde klager på et tidspunkt under salgsoppdraget en høy egeninteresse i prisdannelsen ved en fremtidig avtaleinngåelse. At klager inngikk en slik avtale, er i seg selv et brudd på eiendomsmeglingsloven § 6-3 om god meglerskikk.
- (58) I vedtaket har Finanstilsynet også vist til at klagers verdivurdering av [REDACTED] innebærer en grov overtredelse av eiendomsmeglingsloven § 5-1, jf. § 6-3. Klager har anført at eiendomsmeglingsloven § 5-1 ikke er riktig hjemmelsgrunnlag for vurderingen.
- (59) Finanstilsynsklagenemnda forstår oppdragsavtalen av 7. september 2021 som en avtale om bistand til utvikling av et utvalg eiendommer med tanke på fremtidig salg. Denne forståelsen underbygges av at det i avtalen er krysset av for at oppdraget gjelder salg. Oppdragsavtalen gjelder dermed omsetning av fast eiendom, og faller inn under eiendomsmeglingslovens virkeområde, jf. § 1-2. Verdivurderingen av [REDACTED] er utført som ledd i eiendomsmeglingsoppdraget av 7. september 2021, og er omfattet av eiendomsmeglingsloven § 6-3 om god meglerskikk.
- (60) Kravet om god meglerskikk i eiendomsmeglingsloven § 6-3 er en rettslig standard og anses som en objektiv norm der hensynet til partene er fremtredende, jf. Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 148. I de samme forarbeidene står det at kravet om god meglerskikk ikke bare er knyttet til det enkelte oppdrag, men til virksomhetsutøvelsen generelt, jf. s. 150.

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.

- (61) Hva som skal til for at en eiendomsmeglers arbeid med en verdivurdering bryter god meglerskikk er ikke fastsatt i lov eller forskrift. Det er derfor naturlig å se hen til bransjepraksis om utarbeidelse av verdivurderinger.
- (62) Verdivurderingen av [REDACTED] er gitt i form av e-takst. E-takst er et standardisert, digitalt verktøy for verdsetting av eiendom som har vært standard i bransjen siden 2016. En 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. Et kvalitetsforum for e-takst, bestående av representanter fra Eiendomsverdi AS, Eiendom Norge, Finans Norge, to meglerforetak og to banker, utarbeidet i 2023 en «Bransjestandard for e-takst». Bransjestandarden skal vise til beste praksis for bruk av e-takst, og på den måten sikre tilliten til verdivurderingene som gjøres med verktøyet e-takst i Eiendomsverdi, og bidra til økt kvalitet, tillit og faglige rammer i tilknytning til verdivurderingene som produseres ved bruk av e-takst.
- (63) Klager har vist til at det ikke forelå en omforent bransjenorm for gjennomføring av e-takst på tidspunktet for verdivurderingen av [REDACTED], og at derfor ikke kan legges til grunn at e-taksten utgjør et brudd på bransjenormen. Selv om det ikke ble utarbeidet en formell bransjestandard før i 2023, er det ikke holdepunkter for at det som fremgår av bransjestandarden ikke var omforent praksis høsten 2021. Dette er også lagt til grunn i Eidsivating lagmannsrett dom LE-2024-196712 punkt 3.
- (64) E-takst er den sentrale dokumentasjonen eiendomsmeglere 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. I dette ligger det en forventning om at den endelige e-taksten skal være korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. I tillegg er det en forventning om at megler søker å innhente riktig informasjon og sjekker informasjon mottatt fra blant annet huseier, og at megler korrekt oppgir hvilke forutsetninger som ligger til grunn for e-taksten.
- (65) I klagers e-takst er det opplyst at verdivurderingen er basert på klagers innvendige og utvendige befaring av eiendommen. Det følger av bransjestandarden for e-takst at det er et krav om fysisk befaring ved bruk av e-takst, og det fremheves at befaring er en viktig del av verdivurderingen. I dette ligger det en forventning om at befaringen gjennomføres på en måte som gir megleren et forsvarlig grunnlag for sin verdivurdering.
- (66) Klager var på befaring på eiendommen åtte dager før han fikk i oppdrag å utforme e-taksten. Selv om eiendomsmegler må ha vært på fysisk befaring for å opprette e-takst, kan det ikke utledes et krav om at megler må gjennomføre befaringen etter at verdivurderingsoppdraget er avtalt. Hvis en eiendomsmegler har befart eiendommen i en annen sammenheng og kort tid etter avtaler et verdivurderingsoppdrag, kan det være forsvarlig å bygge e-taksten på den tidligere befaringen. Nærhet i tid mellom befaring og utarbeidelse av e-takst gjør det lite sannsynlig at det har skjedd endringer på eiendommen

som kan påvirke eiendommens verdi. Dette er også bakgrunnen for at man kan kopiere en tidligere aktivert e-takst innen 30 dager uten å måtte fylle inn nye opplysninger, jf. «Bransjestandard for etakst» oppdatert 2. juni 2025 s. 12. Siden klager var på befaring på eiendommen kun åtte dager før verdivurderingsoppdraget ble avtalt vurderer Finanstilsynsklagenemnda at det ikke i seg selv er i strid med god meglerskikk at klager ikke gjennomførte en ny befaring etter at han mottok verdivurderingsoppdraget.

- (67) I vurderingen må det likevel tillegges betydelig vekt at klager utarbeidet en e-takst hvor [REDACTED] ble vurdert til 9 800 000 kroner. Dette er 108 prosent høyere enn det [REDACTED] kjøpte eiendommen for 6-8 måneder tidligere. I e-taksten er det opplyst at den tidligere salgsprisen ikke var relevant som følge av at eiendommen var nyoppusset. Ved omfattende oppussing kan eiendomsmegler i mindre grad lene seg på kjente omsetningstall og annen statistikk, og verdsetningen av eiendommen vil i større grad avhenge av boligens standard og beliggenhet. Klager befarte [REDACTED] som en av åtte eiendommer på en rundtur, hvor formålet med turen var at klager skulle få en presentasjon av [REDACTED] eiendomsportefølje. Etter Finanstilsynsklagenemndas syn fremstår det som at befaringen har vært mer overfladisk enn det som ville vært tilfellet ved en befaring med hensikt om å utarbeide verdivurdering. Dette underbygges av at klager ikke tok bilder av eiendommene som ble besøkt under rundturen, og at klager klarte å forveksle [REDACTED] med en annen eiendom som lå rundt syv kilometer unna.
- (68) [REDACTED] lå også utenfor det naturlige geografiske markedsområdet for klagers arbeidsgiver på tidspunktet. Lokal markedskunnskap er sentralt for å kunne avgi en faglig forankret verdivurdering, noe som gjelder selv om eiendomsmeglere har tilgang til salgshistorikk gjennom verktøy som Eiendomsverdi. At lokal markedskunnskap er viktig underbygges blant annet av klagers arbeidsgiver Aktiv Eiendomsmeglings dagjeldende rutine for verdivurdering, oppdatert 2. juli 2020:
- «Erfaring og lokalkunnskap er viktig ved prisfastsettelse og oppdragsansvarlig skal diskutere prisvurderingen internt på kontoret. [...]»
- (69) Selv om det er tvilsomt om mangel på lokal markedskunnskap ved en verdivurdering i seg selv er et brudd på god meglerskikk, bør en eiendomsmegler ikke påta seg verdivurderingsoppdrag utenfor sitt naturlige geografiske markedsområde. Hvis megleren likevel påtar seg et slikt oppdrag, må det stilles strengere krav til meglers undersøkelser, eksempelvis at megleren innhenter en «second opinion» fra en eiendomsmegler som har lokal markedskunnskap. Lokal markedskunnskap er særlig viktig der eiendommen har gjennomgått vesentlig oppussing, siden tidligere omsetningstall i mindre grad vil være representative for eiendommens verdi. Tomtens beliggenhet og beskaffenhet er også avgjørende for i hvilken grad en standardheving gir utslag i økt markedsverdi. Lokal markedskunnskap var følgelig særlig viktig ved klagers verdivurdering av [REDACTED]. Selv om klager har vist til at han innhentet en «second opinion» fra en kollega i foretaket, kan ikke Finanstilsynsklagenemnda se at det er dokumentert at kollegaen hadde lokal markedskunnskap. Kollegaens svar om at klager «vet best» er heller ikke en reell vurdering av eiendommens verdi.
- (70) Klager har heller ikke foretatt andre undersøkelser eller lagt ved annen dokumentasjon som dokumenterte oppussingen og hvordan oppussingen påvirket verdien. Når oppussing var den sentrale faktoren for boligens estimerte verdiøkning, har klager dermed gitt e-taksten en legitimitet det ikke var grunnlag for. Ved å be kunden om å ta bilder av

eiendommen til bruk i e-taksten, har klager heller ikke opptrådt uavhengig fra oppdragsgiver. Klagers mangel på lokal markedskunnskap forsterker inntrykket av at verdivurderingen ikke er bygget på et faglig forsvarlig skjønn. Etter Finanstilsynsklagenemndas syn utførte klager verdivurderingen av [REDACTED] i strid med god meglerskikk, jf. § 6-3.

- (71) 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.
- (72) I grovhetsvurderingen legger Finanstilsynsklagenemnda særlig vekt på at det gjennomgående var mangelfull og misvisende dokumentasjon i klagers oppdragsforhold med [REDACTED] og betydningen av dette. De gjentatte bruddene på regelverket om arkivering og journalføring gjorde det vanskelig for Finanstilsynet å etterprøve om klagers arbeid var i tråd med regelverket. Usikkerhet ved hva megler har gjort, er i seg selv egnet til å kunne skape tvil om den tillit og etterrettelighet som meglerbransjen er avhengig av.
- (73) Selv om den kritikkverdige verdivurderingen av [REDACTED] er et enkeltstående tilfelle, viser verdivurderingen at klagers arbeid ikke har vært i tråd med regelverket, slik klagers manglende journalføringen også kunne antyde før dette forholdet ble oppdaget. At klager, kort tid etter at [REDACTED] ble overtatt av [REDACTED] utformet en e-takst hvor eiendommens verdi ble satt betydelig høyere enn ved forrige salg, var i seg selv en situasjon som ga grunn til økt aktsomhet fra meglers side. Klager har på grunnlag av en overfladisk befarings- og dokumentasjon fra [REDACTED] lagt til grunn at [REDACTED] var omfattende pusset opp. Det var også opplysningene om vesentlig oppussing som begrunnet at verdivurderingen var betydelig høyere enn siste omsetningstall. Dette er en situasjon hvor misbrukspotensialet er stort hvis megler ikke gir en pålitelig e-takst, noe som klart tilsier økt aktsomhet fra klagers side ved gjennomføringen av verdivurderingsoppdraget.
- (74) Hva gjelder klagers påstand om at han har blitt lurt av [REDACTED] til å forveksle [REDACTED] med en annen eiendom, vil Finanstilsynsklagenemnda kommentere at klager ville ha oppdaget bedrageriet om han hadde gjennomført en ny og forsvarlig verdivurdering etter at han påtok seg oppdraget. Klagers opptreden ved utarbeidelsen av e-taksten var egnet til å villedde tredjeparter og til å svekke tilliten til eiendomsmeglerens integritet og uavhengighet. Etter Finanstilsynsklagenemndas syn er bruddet på god meglerskikk grovt.
- (75) Som vist til over har klager også overtrådt eiendomsmeglingsloven § 6-3 om god meglerskikk ved at han inngikk en oppdragsavtale med opp mot 100 prosent provisjon, og ved de gjentatte bruddene på journalførings- og arkiveringsplikten i oppdraget med [REDACTED]
- (76) Samlet foreligger det både gjentatte og grove brudd på eiendomsmeglingsloven, jf. eiendomsmeglingsloven § 8-4 nr. 3.

- (77) Spørsmålet blir så om klagers pliktbrudd gjør at klager må anses «uegnet» til å være ansvarlig megler. 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.»

- (78) Egnethetsvurderingen skal være fremtidsrettet, slik at det må vurderes om eiendomsmegleren i fremtiden er uegnet til å inneha eiendomsmeglerbrev. Ved egnethetsvurderingen står det sentralt om det er risiko for nye brudd og om de aktuelle bruddene er av en slik art at hensynet til at publikum kan ha tillit til bransjen taler for tilbakekall.
- (79) Et tilbakekall vil være svært inngripende overfor klager, og innebærer blant annet et yrkesforbud som kan ramme hardt. Sammenholdt med at vilkåret for tilbakekall er at vedkommende må være «uegnet», legger Finanstilsynsklagenemnda til grunn at terskelen for tilbakekall må være høy.
- (80) Verdivurderingen av [redacted] ble ikke gjennomført i tråd med god meglerskikk, og klager har følgelig brutt en sentral regel av betydning for tilliten til bransjen. Som nevnt benyttes e-takster i forbindelse med lånesøknader, hvor bankene deretter tar pant i eiendommen som sikkerhet for kundens lån. Det er derfor sentralt for tilliten til systemet med e-takst som grunnlag for verdivurderinger av bolig, at tredjepersoner kan stole på at eiendomsmeglers verdivurderinger er pålitelige og faglig forsvarlige. I denne saken resulterte klagers pliktbrudd i at han ble forledet til å oppgi en for høy eiendomsverdi i e-taksten, som deretter ble brukt til å ta opp lån. Sikkerheten for lånet ble vurdert ut ifra klagers e-takst, og banken led et betydelig tap da kunden misligholdt lånet. Klagers pliktbrudd er skadelig for tilliten bankene kan ha til e-takst som verktøy for verdsettelse av panteobjekter.
- (81) I egnethetsvurderingen legger Finanstilsynsklagenemnda likevel vekt på at klager ble utsatt for et bevisst bedrageri fra [redacted] i forbindelse med verdivurderingen av [redacted]. Selv om klager kunne ha avdekket bedrageriet ved å gjennomføre verdivurderingen i tråd med god meglerskikk, gjør kundens bedrageri at denne overtredelsen av god meglerskikk fremstår som en engangshendelse. De gjentatte bruddene på journalføring- og arkiveringsregelverket er også knyttet til klagers oppdragsforhold til [redacted]. Samlet er alle de påviste pliktbruddene knyttet til samme oppdragsforhold, hvor kunden i etterkant har tilstått bedrageri. At saken gjelder en særegen og avgrenset situasjon gir inntrykk av at klagers pliktbrudd ikke er gjennomgående og systematiske, men heller et resultat av at oppdragsforholdet var atypisk for klager. Finanstilsynet har ikke dokumentert at klager har begått tilsvarende pliktbrudd ved utførelsen av andre oppdragsforhold. Det har heller ikke kommet frem andre forhold i etterkant av oppdragsforholdet med [redacted] som taler for at klager er uegnet som megler.
- (82) Selv om det foreligger grove og gjentatte brudd på god meglerskikk ved utførelsen av oppdragsavtalen med [redacted] er det ikke tilstrekkelig grunnlag for å slå fast at klager i et framoverskuende perspektiv på ny vil bryte regelverket.

- (83) Finanstilsynsklagenemnda har under sterk tvil kommet til at klager ikke er uegnet, jf. eiendomsmeglingsloven § 8-4 første ledd nr. 3. Det er derfor ikke grunnlag for å kalle tilbake klagers eiendomsmeglerbrev, og Finanstilsynets vedtak oppheves.

## **6 Avgjørelse**

- (84) Finanstilsynsklagenemnda fatter etter dette følgende vedtak:

Klagen tas til følge.

Avgjørelsen er enstemmig.

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*