BORGARTING LAGMANNSRETT

DOM

Avsagt:	09.09.2025
Saksnr.:	25-010472ASD-BORG/02
Dommere:	

Lagdommer	Pål Morten Andreassen
Lagdommer	Petter Ringnes
Ekstraordinær lagdommer	Erik Stillum

Ankende part	Mikael Menti	Advokat Sigurd Vestrheim
Ankemotpart	Staten v/ Finansdepartementet	Advokat Elisabeth Sawkins Eikeland

Ingen begrensninger i adgangen til offentlig gjengivelse

Saken gjelder tilbakekall av tillatelse til å være ansvarlig eiendomsmegler.

Verdivurderingene som saken gjelder er inntatt i tingrettens dom. Om sakens bakgrunn gjengis følgende fra dommen:

> Menti har bakgrunn som eiendomsmegler og startet i bransjen i 2002. Etter at det ble innført nye krav for meglere, ble han innvilget tillatelse for å være ansvarlig megler av Finanstilsynet den 14. januar 2010 basert på overgangsbestemmelser for meglere som allerede arbeidet i bransjen.
>
> Finanstilsynet fattet den 4. september 2019 vedtak om tilbakekall av Mentis tillatelse til å være ansvarlig megler, jf. forskrift om overgangsregler til lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling (overgangsforskriften) § 5 annet ledd, jf. eiendomsmeglingsloven § 8-4 nr. 3, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 første ledd.
>
> Finanstilsynets vedtak om tilbakekall av Mentis tillatelse var begrunnet med Mentis avgivelse av verdivurderinger for eiendommene Grønnegata 21, Kirkeveien 72 og Lilleakerveien 43 B i Oslo. Etter Finanstilsynets vurdering hadde Menti ved disse verdivurderingene grovt og gjentatte brutt god meglerskikk og opptrådd på en måte som var egnet til å svekke tilliten til meglers integritet og uavhengighet. Etter Finanstilsynets vurdering var Menti derfor uegnet til å ha tillatelse til å være ansvarlig megler.
>
> Vedtaket om tilbakekall ble ikke påklaget av Menti. Den 21. november 2023 fremsatte han en anmodning om omgjøring av vedtaket. Den 31. januar 2024 traff Finanstilsynet vedtak om avslag på anmodningen om omgjøring. Etter Finanstilsynets syn var det fortsatt grunnlag for å opprettholde vedtaket om tilbakekall av tillatelsen.
>
> Menti fremsatte deretter en ny søknad om å få tilbake tillatelsen i brev av 14. mars 2024. Denne søknaden ble avslått i vedtak fra Finanstilsynet av 21. mars 2024. Finanstilsynet begrunnet sitt avslag på denne søknaden med at tilsynet ikke hadde hjemmel til å utstede tillatelse til å være ansvarlig megler der søknaden er fremmet etter 1. januar 2013, jf. overgangsforskriften § 5 fjerde ledd.
>
> I det videre gjengir retten verdivurderingene og sentrale deler av de ulike vedtakene.
>
> 2.2. Mentis verdivurderinger av eiendommene
>
> Vedtaket om tilbakekall er begrunnet med Mentis verdivurderinger av tre eiendommer:

Grønnegata 21

Menti ga minst to verdivurderinger av Grønnegata 21 i Oslo, begge datert 22. juni 2016. Forskjellen på de to vurderingene var antall parkeringsplasser (9/12), som ble verdsatt til 650 000 kroner per stykk. Leilighetene ble for sin del samlet verdsatt til 87 205 000 kroner uten garasjeplasser.

…

Lilleakerveien 43 B (Bonnet Eiendom AS)

Menti ga en verdivurdering av Lilleakerveien 43 B på 106 700 000 kroner datert 28. april 2017.

…

Kirkeveien 72

Verdivurderingene for Kirkeveien 72 hadde etter det opplyste, i motsetning til de to andre eiendommene, ikke noen førsteside, men kun en liste tilsvarende side to i de andre vurderingene. Menti ga først en verdivurdering av Kirkeveien 72 datert 18. september 2016 på til sammen 122 070 000 kroner. Det er omtvistet hvorvidt denne ble utarbeidet i 2016 eller først da den ble sendt over i mars 2017.

…

Menti ga deretter den 23. mai 2017 en slik verdivurdering for samme eiendom datert med samme dato som den forrige, hvor prisen var økt med 1 million kroner.

…

2.3. Finanstilsynets vedtak av 4. september 2019

Finanstilsynet fattet den 4. september 2019 slikt vedtak:

«Mikael Menti, født 6. juni 1978, sin tillatelse til å være ansvarlig megler tilbakekalles, jf. forskrift om overgangsregler til lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling § 5 annet ledd jf. eiendomsmeglingsloven § 8-4 nr. 3, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 første ledd.»

Forut for dette hadde Finanstilsynet gjennomført stedlig tilsyn hos daværende advokat Frode Sørli. I den forbindelse var tilsynet blitt kjent med at Menti hadde gitt verdivurderinger på oppdrag fra Sørli, og at disse var blitt benyttet i tilknytning til salg av flere eiendommer til Boligbygg Oslo KF (Boligbygg)

Videre hadde Finanstilsynet innhentet en granskningsrapport utarbeidet av Deloitte om eiendomstransaksjoner i Boligbygg fra 28. august 2018. I denne rapporten ble det konkludert med at Menti ikke hadde utført en selvstendig verdivurdering, men tilsynelatende lagt til grunn at avtalt kjøpesum er samsvarende med eiendomsverdien. Finanstilsynet hadde også innhentet korrespondanse mellom Boligbygg og Sørli via Økokrim, samt korrespondanse mellom Boligbygg og iHUS v/Geir Ole Reiakvam. Menti arbeidet i iHUS på tidspunktet da verdivurderingene ble gitt.

Menti ga forut for vedtaket følgende redegjørelse for verdivurderingene:

"Når det gjelder de faktiske forhold som påpekes i deres brev stiller jeg meg uforstående til de konklusjoner som er gjort. De "verdivurderinger" som er gjort er gjort med bakgrunn i at jeg ble ledet til å tro at jeg konkurrerte om salgsoppdrag på de ulike eiendommene. "Verdivurderingene" ble utarbeidet ved bruk av standard maler for prisvurdering, videre var de kun ment rettet til kunden som en del av et pristilbud ved salg i håp om å sikre seg salgsoppdraget. Frode Sørli og hans kunder har i mange år forsynt iHUS med prosjekter for salg, disse er ofte gitt de filialene med best salgsresultat og har vært svært inntektsbringende for filialen og den medarbeider som har håndtert oppdraget. Da "verdivurderingene" ble utarbeidet ble jeg gitt signaler om at jeg skulle være den heldige til å motta salgsoppdrag på disse prosjektene. Prisene jeg har satt er med dette satt med den viten om at det er jeg som skal oppnå salgsresultatene og med dette satt, etter min mening, realistisk sett i lys av markedsutvikling og forventet standard ved ferdigstillelse.

Basis i vurderingene er gjort med den forutsetning at eiendommene i sin helhet skulle rehabiliteres, reseksjoneres og selges ut som nyrehabiliterte leiligheter med topp standard (TEK10). I min prisvurdering tok jeg utgangspunkt i erfaringssalg fra tilsvarende prosjekter, et velfungerende marked og det som lå annonsert på tidspunkt for vurderingen. Det ble også tatt høyde for en forventet prisøkning i perioden frem mot ferdigstillelse og påfølgende salg (6-12 mnd.). I denne anledning benyttet jeg meg av Eiendomsverdi.no, finn.no og erfaringssalg. Etter 16 år som ansvarlig megler, med over 1500 salg i Oslo følte jeg meg trygg på min prisvurdering og står fremdeles for at prisene er oppnåelig dersom man legger de forutsetninger nevnt ovenfor til grunn.

Jeg handlet i god tro, under den forutsetning at eierskapet til eiendommen lå hos kunde av Frode Sørli og at eiendommene skulle annonseres i det åpne marked etter rehabilitering (slik flere prosjekter fra Sørlie sine kunder er blitt gjort tidligere). Jeg besiktiget eiendommene (dog ikke hver enkelt leilighet) og gikk igjennom plantegninger og standardbeskrivelse gitt av Frode Sørlie og hans kunder. Da alt skulle rehabiliteres og bygges om anså jeg det ikke som nødvendig å besiktige hver

enkelt leilighet da vurderingen skulle gjøres basert på rehabiliterte og ombyggede leiligheter."

I vedtaket ble det i punkt 5 videre gitt en oppsummering av de faktiske forholdene som Finanstilsynet la til grunn for sin vurdering av at vilkårene for tilbakekall var oppfylt:

«Det fremgår av Deloittes granskningsrapport at Deres verdivurderinger av eiendommene Grønnegata 21, Kirkeveien 72 og Lilleakerveien 43 B lå vesentlig høyere enn markedsverdi for eiendommene når verdivurderingene ble avgitt.

Når det gjelder Deres forklaring om at verdivurderingene kun var ment rettet til kunden som en del av et pristilbud i håp om å sikre salgsoppdraget, og at prisene ble satt basert på at det var De som skal oppnå salgsresultatene, bemerker Finanstilsynet at noen slike forbehold ikke fremgår av vurderingen. Tvert imot fremgår det at dette er meglers vurdering av verdien av leilighetene i dagens marked. De forbehold De nå opplyser at lå til grunn for Deres verdsettelse av eiendommene; rehabilitering av alle leilighetene og 6-12 måneder fremtidig verdistigning, fremgår heller ikke av verdivurderingene. Uavhengig av hva De ble fortalt av oppdragsgiver vedrørende formålet med verdivurderingene, må det ha fremstått klart at en verdivurdering avgitt av en eiendomsmegler vil kunne bli formidlet videre til andre enn oppdragsgiver, og eventuelle forutsetninger og forbehold skulle derfor ha fremgått klart av verdivurderingen.»

Finanstilsynet redegjorde videre for de rettslige utgangspunktene for tilbakekall i punkt 6 i vedtaket, hvor tilsynet konkluderte med at verdivurderingene innebar grove og gjentatte brudd på god meglerskikk, og at Menti hadde opptrådd på en måte som er egnet til å svekke tilliten til meglers integritet og uavhengighet, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 første ledd.

2.4. Finanstilsynets vedtak av 31. januar 2024

Finanstilsynet fattet den 31. januar 2024 slikt vedtak:

«Mikael Mentis anmodning av 21. november 2023 om at Finanstilsynet, i medhold av forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c), omgjør sitt vedtak av 4. september 2019 om tilbakekall av Mikael Mentis tillatelse til å være ansvarlig megler, avslås.»

I omgjøringsbegjæringen hadde Menti gjort gjeldende at Finanstilsynets vedtak av 4. september 2019 må anses ugyldig. Menti anførte at vedtaket bygger på uriktige faktiske forhold, at skjønnsutøvelsen i saken er sterkt urimelig og at overgangsforskriften § 5 er i strid med Grunnloven § 97.

Finanstilsynet oppsummerte sitt syn på disse anførslene i punkt 2 i vedtaket slik:

«Det er fremlagt opplysninger som viser at det var én feil ved faktum i Finanstilsynets vedtak av 4. september 2019 ved at Menti ikke hadde antedatert verdivurderingen av Grønnegata 21. Etter Finanstilsynets vurdering er imidlertid vedtakets konklusjon om at Mentis avgivelse av verdivurderinger for eiendommene Grønnegata 21, Kirkeveien 72 og Lilleakerveien 43 B innebærer grove og gjentatte brudd på god meglerskikk, og at Menti hadde opptrådd på en måte som var egnet til å svekke tilliten til meglers integritet og uavhengighet, og at Menti derfor var uegnet til å ha tillatelse til å være ansvarlig megler, korrekt. Faktumfeilen knyttet til dateringen av verdivurderingen for Grønnegata 21 har derfor ikke virket inn på vedtakets innhold og vedtaket er gyldig, jf. forvaltningsloven § 41.

Det fremgår av vedtaket at Finanstilsynet har vurdert hensynet til at tilbakekall av tillatelsen vil ramme Menti hardt og Finanstilsynets skjønn er ikke grovt urimelig eller vilkårlig. Videre er det klart at overgangsforskriften § 5 ikke er i strid med Grunnloven § 97.»

Menti påklaget i første omgang vedtaket den 7. mars 2024. Etter det opplyste varslet han at det ville bli ettersendt en utfyllende klage på vedtaket. Dette er imidlertid ikke fulgt opp, og klagen er derfor ikke oversendt Finansdepartementet som ville vært klageinstans.

2.5. Finanstilsynets vedtak av 21. mars 2024

Den 21. mars 2024 fattet Finanstilsynet slikt vedtak:

«Mikael Mentis søknad om tillatelse til å være ansvarlig megler avslås, jf. forskrift om overgangsregler til lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling § 5 fjerde ledd.»

Bakgrunnen for dette vedtaket er at Menti den 14. mars 2024 fremsatte en ny søknad til Finanstilsynet om tillatelse.

Dette vedtaket må ses i sammenheng med at eiendomsmeglingsloven som trådte i kraft 1. januar 2008, innførte kompetansekrav for å være ansvarlig megler. Det gjelder blant annet krav om eiendomsmeglereksamen eller juridisk embetseksamen. Overgangsforskriften § 5ga en overgangsordning for meglere som hadde arbeidet i bransjen, men ikke hadde slik utdanning. Menti var omfattet av denne ordningen for såkalte overgangsmeglere. Overgangsbestemmelsene ga hjemmel for å gi tillatelse til å være ansvarlig megler til Menti, jf. overgangsforskriften § 5 første ledd. Søknad

om slik tillatelse måtte imidlertid ut fra ordlyden fremmes innen 1. januar 2013, jf. overgangsforskriften § 5 fjerde ledd.

…

Den 24. mars 2024 tok Menti ut stevning for Oslo tingrett som 15. november 2024 avsa dom med slik domsslutning:

1. Staten ved Finansdepartementet frifinnes.

2. Mikael Menti dømmes til å betale 148 800 kroner i sakskostnader til staten ved Finansdepartementet innen 14 dager fra forkynnelse av dommen.

Mikael Menti har anket dommen til Borgarting lagmannsrett. Ankeforhandling er holdt 19. og 20. august 2025 i Borgarting lagmannsretts hus. Menti og tre vitner ga forklaring. Om bevisføringen for øvrig vises til rettsboka.

Den ankende part, **Mikael Menti**, har i hovedtrekk anført:

Vilkårene for tilbakekall av tillatelsen til å være ansvarlig megler i eiendomsmeglingsloven § 8-4 nr. 3 (jf. forskrift om overgangsregler § 5 tredje ledd) er ikke oppfylt. Finanstilsynets vedtak om tilbakekall 4. september 2019 og om å ikke omgjøre tilbakekallet 31. januar 2024 er derfor ugyldige.

Riktigheten av Mentis verdivurderinger står helt sentralt i Finanstilsynets vedtak om tilbakekall. Det er imidlertid ikke holdepunkter for at Mentis verdivurderinger «avviker betydelig fra markedspris».

Retten må være varsom med å legge for stor vekt på senere innhentede verdivurderinger fra andre. Slike vurderinger vil bære preg av etterpåklokskap. Det må også tas i betraktning at de innhentede verdivurderingene ble utarbeidet i anledning kommunens tilbakebetalingskrav mot selgere. Dette var også krav som ble fremsatt i kjølvannet av boligbyggskandalen som førte til betydelig mediaomtale. Det er sannsynlig at dette har preget de senere innhentede verdivurderingene. Ingen av kravene mot selgere har ført frem. Oslo tingrett fant at avtalt pris tilsvarte markedspris. Det er ikke grunn til å legge mer vekt på Veridians verdivurderinger enn vurderingene fra meglere som har nær kontakt med markedet. Det er heller ikke uvanlig at verdivurderinger avviker svært betydelig fra den pris som i praksis oppnås. I de tilfellene der det finnes tidsnære verdivurderinger fra andre er det mindre avvik fra Mentis vurderinger. Det er ikke riktig, slik Deloitte har gitt uttrykk for, at et avvik på 10 prosent kan anses som «vesentlig» over markedsverdi. Slike avvik er normale og ikke påfallende.

Menti vurderte 28. april 2017 Lilleakerveien 43 til 106,7 millioner kroner. Vurderingen var tilnærmet identisk med vurderingene til Boligbygg og Boligbyggs rammeavtalepartner, Bing i 2017. Sammenligningen med vurderingen fra Deloitte, Newsec og Veridian er ikke tilstrekkelig eller treffende. Veridian hensyntok ikke salget av den identiske naboeiendeommen i mars 2019.

Heller ikke for Grønnegata 21 eller for Kirkeveien 72 kan Mentis verdivurderinger i seg selv anses som påfallende. Det er ikke for noen av eiendommene holdepunkter for at Menti «la til grunn selgersidens prising ved verdsettelsen» og «ikke opptrådte uavhengig av selgersiden» slik tingretten har lagt til grunn.

Mentis verdivurderinger er ikke antedaterte. Finanstilsynet har erkjent at det var feil å legge til grunn at verdivurderingen for Grønnegata 21 var antedatert. Den første vurderingen har likevel farget det siste vedtaket.

Verdivurderingene for Grønnegata 21 og Kirkeveien 72 var formalisering av tidligere arbeid utført av Menti. Det erkjennes at det burde kommet frem at dokumentet var utarbeidet senere enn dateringen og at det var feil å allokere prisøkningen på fire spesifikke leiligheter i Kirkeveien 72 i stedet for hele bygården. Det erkjennes videre at Mentis forutsetninger for verdivurderingene burde kommet klarere frem og at de er noe knappe. Dette kan likevel ikke anses som brudd som kan gi grunnlag for tilbakekall av tillatelse til å være ansvarlig megler.

Terskelen for tilbakekall må være høy. Tilbakekallsbestemmelsen er ikke ment å være en sanksjon, men skal ivareta samfunnsbeskyttende formål og være fremtidsrettet. Tingrettens og Finanstilsynets vurdering bærer preg av etterpåklokskap og er i liten utstrekning fremoverrettet. Det må ved vurderingen også legges vekt på at Menti har arbeidet som megler siden 2002 uten at myndighetene tidligere har hatt noe å utsette på hans virksomhet.

Det er nedlagt slik påstand:

1. Finanstilsynets vedtak av 4. september 2019 og 31. januar 2024 er ugyldige.
2. Mikael Menti tilkjennes sakskostnader for tingretten og lagmannsretten.

Ankemotparten, **Staten v/ Finansdepartementet**, har i hovedtrekk anført:

Finanstilsynets vedtak 4. september 2019 og 31. januar 2024 er gyldig.
Verdivurderingene for de tre eiendommene utgjør grove og gjentatte overtredelser av Mentis plikter etter eiendomsmeglingsloven § 6-3, jf. § 8-4. Overtredelsene medfører at Menti er uegnet til å være ansvarlig megler, jf. § 8-4.

Domstolene har full prøvingsrett. Forvaltningens vurdering må likevel tillegges vesentlig vekt, og domstolene bør utvise tilbakeholdenhet ved prøvingen, se LB-2018-63765.

De tidsnære bevis må tillegges mest vekt. Etterfølgende bevis, som forklaringer fra Menti og Sørli, kan være preget av egeninteresse. Menti har endret forklaring underveis, for eksempel har han senere erkjent at han var klar over salget til Oslo kommune da de formaliserte verdivurderingene ble oversendt, noe han bestred i et intervju med Dagens Næringsliv.

Det foreligger grove og gjentatte brudd av eiendomsmeglerloven § 6-3.

Verdivurderinger må bygge på uavhengige, reelle og forsvarlige vurderinger som inneholder de nødvendige forutsetninger for vurderingen.

Korrespondansen mellom Sørli og Fredriksen viser at det ikke forelå verdivurderinger på tilbud/avtaletidspunktet for de tre eiendommene. Muntlige antydninger er noe annet enn skriftlige verdivurderinger som må forventes brukt overfor tredjepersoner. Fredriksen bestilte verdivurderinger som skulle samsvare med kjøpesum.

Menti kan ikke høres med at verdivurderingene bare skulle benyttes av selger. I alminnelighet brukes slike vurderinger på flere måter, blant annet i forbindelse med refinansiering. De må derfor utføres objektivt og faglig forsvarlig uavhengig av hvem som rekvirerer dem.

Mentis verdivurderinger var vesentlig over markedspris på tidspunktene de ble utformet og/eller datert. Vurderingen avviker betydelig fra vurderingene til Deloitte, Veridian, Newsec og Borgarting lagmannsrett i dom av 2. juni 2022 (21-060587ASK-BORG/02) i sak om krav om tilbakebetaling av påstått ulovlig statstøtte. Det vises til forklaringen fra Berg-Svendsen om at det ikke forelå statistikk i tiden før de avgitte vurderingene som kunne underbygge kvadratmeterprisen som Menti la til grunn.

Helt vesentlige forutsetninger mangler i verdivurderingene. Eksempelvis er det ikke tatt noe forbehold om at vurderingen gjelder markedspris etter totalrehabilitering eller salg 6-12 mnd frem i tid. Verdivurderingene inneholder uriktige opplysninger om at de baserer seg på «dagens marked» og at det skal foreligge særlige kvaliteter ved eiendommene som trekker i positiv retning.

Verdivurderingene var basert på overfladisk besiktigelse og på opplysninger fra selger som ikke er kontrollert. Det er ikke Menti som har utarbeidet opprinnelige prislister. Han kontrollerte ikke grunnlaget for å oppjustere andel nr. 6, 7, 8 og 9 for Kirkeveien 72 pga sprinkelanlegg. Han fulgte ukritisk Sørlis instruks når det gjaldt dette.

For Kirkeveien 72 tilbakedaterte Menti verdivurderingen. Ingen begivenhetsnære bevis tilsier at han i september 2016 vurderte bygården til 122 eller 123 millioner kroner. Sørlis e-post underbygger også dette. Den angir kun at Menti har gjennomgått en prisliste. Sprinkelanlegget ble først avtalt desember 2016 og kunne dermed uansett ikke inngå i vurderinger Menti påstår å ha gjort i september 2016.

De tre verdivurderingene er hver for seg grove brudd på god meglerskikk, og i hvert tilfelle et gjentatt brudd som er egnet til å svekke tilliten til meglers integritet og uavhengighet.

Menti er som følge av pliktbruddene «uegnet» til å være ansvarlig megler for fremtiden. Han har brutt grunnleggende forpliktelser for eiendomsmeglere som gjelder meglers kjernefunksjon om å gi kvalifisert og uhildet bistand. Han har ikke opptrådt uavhengig av selgersiden og han har latt seg instruere om prising. Det siste er udiskutabelt for andel 6,7,8 og 9 for Kirkeveien 72. Han har også latt seg instruere om å tilbakedatere, korrigere parkeringsplasser etc, uten å kontrollere om opplysningene er riktige. Han har ikke opplyst om vesentlige forutsetninger for påstått markedsverdi (totalrehabilitering, fremtidig salg, mv). Verdivurderingene er ikke etterrettelige.

Det er nedlagt slik påstand:

1. Anken forkastes.
2. Staten v/ Finansdepartementet tilkjennes sakskostnader.

Lagmannsretten bemerker:

1. Innledning. Rettslige utgangspunkter.

Saken gjelder gyldigheten av Finanstilsynets vedtak av 10. september 2019 om å tilbakekalle Mentis tillatelse til å være ansvarlig megler, jf. eiendomsmeglingsloven § 8-4 nr. 3, jf. § 6-3 første ledd, samt gyldigheten av beslutning 31. januar 2024 om ikke å omgjøre tilbakekallingen. Lagmannsretten legger til grunn at det i utgangspunktet er den siste beslutningen som formelt skal prøves, jf. Rt-2013-1101 avsnitt 24 hvor dette er lagt til grunn for utlendingssaker. Denne beslutningen må likevel ses i sammenheng med tilbakekallsvedtaket av 10. september 2019. Det er disse to avgjørelsene sett i sammenheng som viser det samlede grunnlaget for den beslutningen som nå prøves. At avgjørelsene må ses i sammenheng, er det det også enighet om mellom partene i saken.

Menti har for lagmannsretten ikke fremmet krav om erstatning. Ankesaken gjelder heller ikke gyldigheten av Finanstilsynets vedtak av 21. mars 2024 om å avslå ny søknad fra Menti om tillatelse til å være ansvarlig megler. Han har også frafalt anførsel om at vedtaket

om tilbakekall er ugyldig som følge av myndighetsmisbruk. For øvrig står saken i samme stilling som i tingretten.

Ved prøvingen av gyldigheten av vedtakene har lagmannsretten full prøvingsrett. Dette gjelder både lovtolkningen, bevisvurderingen og subsumsjonen. Lagmannsrettens prøving omfatter både spørsmålet om det foreligger grove eller gjentatte brudd samt spørsmålet om Menti anses «uegnet» som megler. Meglere har en viktig funksjon i eiendomsmarkedet, og ingen av lovens vilkår fordrer særlig spesiell kompetanse. Sammenholdt med hvordan tilbakekallsbestemmelsen er formulert, finner lagmannsretten at det som utgangspunkt ikke er grunnlag for at domstolene skal utvise spesiell tilbakeholdenhet ved prøvingen som anført av staten. Annet vil gjelde for hensiktsmessighetsskjønnet – spørsmålet om eiendomsmeglerbrevet *skal* tilbakekalles dersom vilkårene for dette er oppfylt – men dette er som nevnt ikke angrepet for lagmannsretten.

Tingretten har gitt en korrekt redegjørelse for de rettslige utgangspunkter som lagmannsretten slutter seg til. Fra tingrettens dom gjengis:

> Eiendomsmeglingsloven § 8-4 om tilbakekall av eiendomsmeglerbrev er det rettslige utgangspunktet for vurderingen av om Finanstilsynet kunne kalle tilbake tillatelsen til Menti. Etter bestemmelsens første ledd nr. 3, kan Finanstilsynet kalle tilbake eiendomsmeglerbrev dersom innehaver av slikt brev *«anses uegnet fordi vedkommende […] grovt eller gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter lov eller forskrifter»*.
>
> Bestemmelsen gjelder tilsvarende for overgangsmeglere som er gitt tillatelse til å være ansvarlig megler uten å inneha meglerbrev, jf. forskrift om overgangsregler til lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling (overgangsforskriften) § 5 annet ledd.
>
> Det følger av eiendomsmeglingsloven § 8-4 første ledd nr. 3 at det for det første må foretas en vurdering av om Menti har brutt sine plikter som eiendomsmegler etter lov eller forskrifter grovt eller gjentatte ganger. Det påståtte pliktbruddet for Mentis del er knyttet til brudd på eiendomsmeglingsloven § 6-3 om god meglerskikk mv. Menti har gjort gjeldende at Finanstilsynets vedtak er uriktig på dette punktet, og at det ikke foreligger noe slikt kvalifisert pliktbrudd som bestemmelsen tar sikte på. Retten vurderer dette i punkt 4.2.3 nedenfor.
>
> Dersom det foreligger grove eller gjentatte pliktbrudd, følger det av eiendomsmeglingsloven § 8-4 første ledd nr. 3 at det må gjøres en vurdering av om disse pliktbruddene gjør at Menti må anses uegnet til å være ansvarlig megler. Menti har gjort gjeldende at hans eventuelle pliktbrudd uansett ikke gjør han uegnet til å være megler. Dette tar retten stilling til i punkt 4.2.4.
>
> …
>
> Det følger av eiendomsmeglingsloven § 6-3 at eiendomsmeglere i sin virksomhetsutøvelse skal *«opptre i samsvar med god meglerskikk med omsorg for*

begge parters interesser» og «ikke opptre på noen måte som er egnet til å svekke tilliten til oppdragstakerens integritet og uavhengighet».

Det følger av forarbeidene til bestemmelsen at kravet til *«god meglerskikk»* er en innarbeidet rettslig standard, som er presisert gjennom tillegget om tillit til integritet og uavhengighet, jf. Ot.prp. nr. 16 (2006-2007), spesielle merknader til § 6-3 på side 185. God meglerskikk anses som en objektiv norm der hensynet til partene er fremtredende, jf. Ot.prp.nr.16 (2006-2007) side 125. Av de samme forarbeidene følger det at kravet gjelder virksomhetsutøvelsen generelt, og også gjelder megleres arbeid når de søker nye oppdrag. Kravet ble innført ved den tidligere eiendomsmeglingsloven av 1989 og er forankret i hensynet til at partene skal ha tillit til meglere.

Kravet til god meglerskikk gjelder også når en megler gir verdivurderinger. Som nevnt over får standarden anvendelse når megler søker nye oppdrag. Men også dersom en megler foretar taksering uten å ha et oppdrag eller uten å søke noe nytt oppdrag, gjelder kravet. Også dette er virksomhet som eiendomsmeglere har adgang til å utføre i krav av å være meglere, jf. eiendomsforskriften § 5-1 første ledd bokstav b.

Hvilke nærmere krav som gjelder for eiendomsmegleres verdivurderinger, og hva som skal til for at arbeid med dem bryter med god meglerskikk, er ikke nærmere fastsatt i lov eller forskrift. Det foreligger ut fra rettens kjennskap heller ikke noen klar norm i bransjen, og praksis fra Finanstilsynet synes relativt begrenset.

Ved vurderingen av om det foreligger brudd på god meglerskikk ved avgivelse av en verdivurdering fra meglers side, må det ses hen til at en verdivurdering er ment å angi forventet markedsverdi for en gitt eiendom på et gitt tidspunkt, basert på forventet pris oppnådd ved et fritt markedssalg. Slike vurderinger gir nyttig informasjon til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Videre brukes verdivurderinger av tredjeparter, blant annet banker i forbindelse med lånesøknader.

Verdivurderinger til eiendomsmeglere er skjønnsmessige og vil kunne variere uten at det tilsier at det foreligger noe brudd på god meglerskikk. Selv om meglere har tilgang til statistikkgrunnlag gjennom verktøy som Eiendomsverdi, beror verdsettelsen på et faglig skjønn basert på flere variabler som kan bli vurdert og vektet ulikt. Til tross for at ulike mekleres verdsettelse av samme eiendom vil kunne variere, må det ut fra de kravene som ellers følger av eiendomsmeglingsloven og god meglerskikk like fullt kunne forventes at den enkelte megleres vurdering er faglig forsvarlig. Det står sentralt ved alt arbeid til eiendomsmeglere at de skal være en uavhengig mellommann som legger til rette for at partene mottar sikker, ordnet, effektiv og uhildet bistand, jf. formålsbestemmelsen i § 1-1 i eiendomsmeglingsloven.

Ut fra dette er det rettens syn at eiendomsmegleres arbeid med verdivurderinger må være basert på uavhengige og reelle vurderinger, og bygge et faglig forsvarlig skjønn. I dette ligger det også et krav til at vurderingene må være etterrettelige. Det må fremgå hva vurderingen bygger på, tidspunktet den er avgitt og hvilke andre forutsetninger megleren har bygget på.

Finanstilsynets tilbakekall - vedtaket av 4. september 2019 lest sammen med vedtaket av 31. januar 2024 om ikke å omgjøre tilbakekallet - bygger, som det fremgår ovenfor, på Mentis opptreden i forbindelse med avgivelsen av verdivurderinger for tre bygårder, Grønnegata 21, Kirkeveien 72 og Lilleakerveien 43 B. Finanstilsynet har lagt til grunn at vurderingene fra Menti avvek vesentlig fra markedspris for alle de tre eiendommene. I tillegg har Finanstilsynet også lagt vekt på andre elementer ved Mentis håndtering. Lagmannsretten ser først på prisvurderingen isolert sett og deretter på øvrige momenter.

2. Mentis prisvurdering av de tre eiendommene.

En betydelig del av bevisførselen under ankeforhandlingen har dreid seg om Mentis prising av de tre bygårdene avvek fra markedspris. Lagmannsretten vil til dette generelt bemerke at bevistemaet er forbundet med adskillig usikkerhet. Vurderinger av markedspris er forbundet med stort innslag av skjønn. Det må også tas i betraktning at vurderinger av dette i ettertid blir en annerledes øvelse enn Mentis oppgave i samtid, som er den som skal vurderes. Etter lagmannsrettens syn har Finanstilsynet bare i begrenset grad hensyntatt dette. Om avviket fra markedsverdi heter det følgende i Finanstilsynets oppsummering i vedtaket av 4. september 2019:

> Det fremgår av Deloittes granskningsrapport at Deres verdivurderinger av eiendommene Grønnegata 21, Kirkeveien 72 og Lilleakerveien 43 B lå vesentlig høyere enn markedsverdi for eiendommene når verdivurderingene ble avgitt.

Formuleringen indikerer at Finanstilsynet ikke har gjort egne vurderinger av markedsverdien. Vedtaket må leses slik at Finanstilsynet legger Deloittes vurderinger til grunn. I denne sammenheng savner lagmannsretten at det sies mer om kvaliteten på vurderingene. Et kritisk spørsmål som ikke vurderes i vedtaket er betydningen av at Deloitte ble engasjert som gransker av kommunen i anledning Boligbyggskandalen. Som kjøper av bygårdene hadde kommunen økonomiske interesser i granskingen, som blant annet resulterte i at det ble fremmet krav om tilbakebetaling for anført overpris, hvilket ikke førte frem. Lagmannsretten er enig med Menti i at det er en risiko for at prisvurderinger i etterkant kan preges av at de aktuelle bygårdene inngår i Boligbyggskandalen, selv om de søkes gjort etter objektive kriterier. Usikkerheten ved verdivurderinger ble også fremhevet i Borgarting lagmannsretts dom av 6. februar 2022, LB-2021-60587, hvor markedsverdien av Grønnegata 21 ble vurdert i forbindelse med sak om gyldigheten av byrådets vedtak av 3. juni 2019 om tilbakebetaling av anført ulovlig statsstøtte. Under punkt 2.1 ga lagmannsretten uttrykk for følgende:

> Markedsprisen vil normalt være et produkt av en rekke skjønnsmessige vurderinger og sammenligninger, og kan normalt ikke fikseres til en bestemt pris. Snarere vil det være naturlig å fastsette markedsprisen som et intervall eller et område, se Notion og aid avsnitt 104. Et slikt intervall vil kunne ta høyde for at ulike markedsaktører

> vurderer markedet ulikt. Størrelsen på et slikt intervall – eller skjønnsmargin – må vurderes konkret ut fra sensitiviteten av de markedsprisvurderinger som foreligger.

Lagmannsretten finner det vanskelig å fastslå markedsverdien for de tre bygårdene på de aktuelle tidspunktene. For Lilleakerveien 43, som Menti verdivurderte til om lag 106 millioner kroner, bemerkes at det identiske nabobygget ble solgt for 104 millioner kroner i 2019. Tatt i betraktning forklaringen fra eiendomsmegler Anders Johan Langtind, om at markedet falt i 2017 og først i 2020 var oppe på nivå med markedet i 2016, er det ut fra dette vanskelig å anse Mentis prising som uriktig. Hans vurdering av Kirkeveien 72 var på 123 millioner, mens Deloitte vurderte markedsprisen i intervallet om lag 95-100 millioner kroner. For Grønnegata 21 fant Borgarting lagmannsrett i dom av 6. februar 2022 (LB-2021-60587) punkt 2.8 at hans verdivurdering på 75 055 000 kroner, basert på 16 leiligheter og 9 garasjeplasser, representerte en overpris på 8 millioner kroner. Dette kan indikere at Mentis vurderinger av pris har vært noe optimistiske for Grønnegata 21 og Kirkeveien 72, men prisingen i seg selv er ikke i strid med god meglerskikk. Lagmannsretten går ikke nærmere inn i enkeltheter ved de ulike vurderingene av markedsverdi. For det første er det ikke holdepunkter for at Menti har gitt prisvurderinger med overpris mot bedre vitende. Noe slikt er ikke eksplisitt anført. Staten har riktignok anført at prisene ble bestemt av selgersiden og ikke av Menti, men lagmannsretten vurderer at dette ikke kan legges til grunn, jf. nærmere nedenfor. For det andre ligger eventuelle avvik fra markedspris innenfor det som må anses som en akseptabel feilmargin, jf. ovenfor.

Ut fra den usikkerhet som er forbundet med markedspris generelt og Mentis forklaring om at vurderingene ble gjort i et marked som var kraftig oppadstigende og gunstig for selgersiden kan det ikke legges til grunn at prisvurderingene i seg selv var satt påfallende høyt. Det vises også til at saken om ulovlig statstøtte knyttet til Grønnegata 21 ble i Høyesteretts dom 29. september 2023 (HR-2023-1807-A) endelig avgjort basert på at byrådet la til grunn feil vurderingstidspunkt for vedtaket og ikke på overpris. I avsnitt 70 ble det bemerket følgende:

> Vedtaket om tilbakeføring av statsstøtte bygger derved på uriktig rettsanvendelse knyttet til vurderingstidspunktet. Det er videre på det rene at eiendomsprisene steg kraftig i Oslo etter 23. juni 2016. Det er opplyst for Høyesterett at kvadratmeterprisen for boliger i bydel Frogner fra juni 2016 til årets slutt steg fra rundt 75 000 kroner til rundt 85 000 kroner. De nærmere detaljene i utviklingen i eiendomsmarkedet går jeg imidlertid ikke inn på, da det er åpenbart at det kan ha virket inn på vedtakets innhold at kommunen har lagt uriktig tidspunkt til grunn. Som nevnt vil det bare være klar overpris som utgjør støtte.

Den 5. og 30. juli 2024 trakk kommunen sine tilsvarende krav basert på påstander om overpris for Kirkeveien 72 og Lilleakerveien 43B.

Dette underbygger at markedet på tidspunktet for avgivelsen av verdivurderingene, i alle fall for Grønnegata 21 og Kirkeveien 72, var kraftig oppadstigende, slik Menti forklarte. At

eiendomsprisene i denne perioden var kraftig oppadstigende, understøttes også av vitneforklaringen fra eiendomsmegler Langtind. En slik betydelig endring i markedsprisen over kort tid gjør naturligvis også vurderingen av markedsverdi mer utfordrende og usikker.

Som tingretten har lagt til grunn i dommen på side 23 er problemstillingen ikke om prisingen avviker fra markedspris, men om den avviker fra god meglerskikk. Det er i alminnelighet ikke uvanlig at meglere bommer mye på hva som er markedspris. Det er fremlagt flere eksempler for lagmannsretten hvor det har vært betydelig avvik mellom verdivurderinger som er foretatt og den pris som er oppnådd i markedet, uten at det er grunn til å tro at dette skyldes brudd på god meglerskikk. Ved flere av disse eksemplene har avvikene vært betydelig større enn det som påstås å foreligge i denne saken. Lagmannsrettens syn er etter dette at det ikke kan konkluderes med at prisvurderingene i seg selv er avvik fra markedspris som er så kvalifisert at det i seg selv kan anses som et brudd på Mentis plikter.

Etter dette går lagmannsretten over til å se på andre aspekter ved Mentis håndtering.

3. *Ga Menti verdivurderinger først i ettertid? Ble prisene diktert av selgersiden?*

Staten har anført at Menti først ga verdivurderinger for de tre eiendommene etter at de var solgt, og at verdivurderingene ble satt i samsvar med de salgsprisene som selger oppga.

Korrespondansen som er fremlagt for lagmannsretten viser følgende for Grønnegata 21:

Den 8. juni 2016 sendte Sørli e-post til Boligbyggs representant Geir Fredriksen med «oppsett som viser priser per enkelt leilighet ved Boligbygg sitt kjøp av leiligheter i Grønnegata 21». Prislisten viste en total på 87 205 000 kroner for 19 leiligheter (inkludert tre under oppføring) og ni parkeringsplasser. Det ble i denne e-posten ikke opplyst at prisen baserte seg på innspill fra megler.

Fredriksen sendte 22. juni 2016 kl. 10.10 e-post til Sørli som lød slik:

> Hei, kunne dere innhentet en ekstern verdivurdering av leilighetene. Trenger nok det uansett på et tidspunkt…
> G

Samme dag kl. 13.04 oversendte Menti en verdivurdering pr e-post til Sørli. I e-posten skrev han:

> Se vedlegg. Er dette greit?

Kl. 14.38 sendte Sørli følgende e-post til Menti:

> Hei Mikael,
> Kan du også ta med at verdivurderingen på de tre planlagte leilighetene i 2. etasje er forventet verdi når leilighetene er ferdigstilt

Kl. 14.42 sendte Menti en ny e-post til Sørli hvor det kun stod «se vedlegg» og som innebærer at Menti aksepterte Sørlis anmodning.

Deretter oversendte Sørli verdivurderingen fra Menti til Fredriksen. Sørli besvarte 22. juni 2016 kl. 14.54 Fredriksens e-post slik:

> Hei Geir,
> Det ble hentet inn en vurdering av megler som tilbudet til Boligbygg Oslo KF ble basert på. Jeg har fått megler til formalisere denne vurderingen som følger vedlagt.

Med e-posten fulgte verdivurderingen datert 22. juni 2016 på brevpapiret til Menti som vedlegg. Metadata viser at dokumentet ble opprettet samme dag kl. 13.00 og endret kl. 14.48. Prisen for 19 andelsleiligheter ble satt til 87 205 000 kroner, og prisen for 9 garasjeplasser ble satt til 5 850 000 kroner.

Dagen etter, 23. juni 2016, signerte Boligbygg akseptbrev for kjøp av de 16 eksisterende leilighetene med kjøpesum som var i samsvar med verdivurderingen.

Dokumentene som viser at oversendelsen av verdivurderingen som ble foretatt 22. juni 2016 var ikke kjent for Finanstilsynet da det opprinnelige tilbakekallsvedtaket ble fattet 4. september 2019. Partene er enige om at Finanstilsynet i dette vedtaket uriktig la til grunn at Mentis verdivurdering først ble sendt 30. mars 2017.

Den 17. mars 2017 kl. 09.05 sendte Geir Fredriksen en e-post til Sørli og Remi Lurud, som eier en rekke eiendomsselskaper og som var involvert i flere eiendomssalg til Boligbygg, med følgende innhold:

> Emne: Grønnegata og Kirkegata
>
> Boys,
>
> Trenger en prisvurdering fra megler el på leilighetene Jeg har kjøpt. Trenger det ASAP. Prisen bør jo da være i nærheten av kjøpesummene for leilighetene.
>
> Kan dere prioritere dette og piske !hus eller andre.
>
> Frode; sender du over digitalt de signerte kontraktene på eiendommene
>
> Takker

G

21. mars 2017 sendte Sørli e-post til Menti hvor det stod:

> Hei Mikael,
> Jeg fikk en verdivurdering av deg på Grønnegata 21 i fjor i forbindelse med salg til kommunen. Imidlertid i ettertid viser det seg at det var 12 parkeringsplasser, og ikke 9 som var lagt til grunn i verdivurderingen. Har du mulighet til å oppdatere verdivurderingen. Jeg legger ved oppdatert excelark som du kan bruke som utgangspunkt.

22. mars 2017 svarte Menti i e-post at han «Fikser dette i løpet av kvelden».

30. mars 2017 kl. 13.51 sendte Menti e-post med «Oppdatert verdivurdering» som vedlegg.

30. mars 2017 kl. 14.02 sendte Sørli e-post til Fredriksen hvor det heter:

> Hei Geir,
>
> Vedlagt følger kopi av verdivurdering fra eiendomsmegler Mikael Menti i IHUS som vi brukte for å verdsette leilighetene i Grønnegata i forbindelse med salg til boligbygg.

Verdivurderingen fra Menti fulgte som vedlegg. Vurderingen var fortsatt datert 22. juni 2016 som den opprinnelige verdivurderingen. Dokumentet var imidlertid ikke identisk: I dokumentet som ble oversendt 30. mars 2017 var det lagt til grunn 12 garasjeplasser til 7 800 000 kroner, mens det som nevnt bare var 9 garasjeplasser som ble lagt til grunn i den opprinnelige verdivurderingen som ble satt til 5 850 000 kroner.

Den 14. juni 2017 kl. 12.04 ba Sørli om en ny justering om hvilke 12 andeler som skulle ha garasje. Dette ble etterkommet av Menti i e-post kl. 12.13 hvor dette ble oppdatert, men stadig med 22. juni 2016 som datering av dokumentet.

I Finanstilsynets vurdering av omgjøringsbegjæringen 31. januar 2024 ble det lagt til grunn at Menti ikke hadde antedatert verdivurderingen for Grønnegata 21, slik det først var blitt antatt ved vedtaket om tilbakekall 4. september 2019. Lagmannsretten bemerker at korrespondansen likevel viser at Menti ikke synliggjorde i dokumentet at det var gjort oppdateringer av verdivurderingen for så vidt angikk garasjeplassene i mars og juni 2017.

Om tidspunktet for Mentis involvering foreligger det mindre tidsnær dokumentasjon for Kirkeveien 72 og Lilleakerveien 43B.

For Lilleakerveien 43B viser lagmannsretten til Sørlis e-post til 27. april 2017 til Magnus Segtnan Thun fra Boligbygg hvor det heter:

> Som jeg sa, så konfererte vi raskt muntlig med en megler, som basert på byggeår, beliggenhet og leilighetsstørrelse antydet ca. +-120 000 per kvm for en leilighet på ca. 40 kvm.
>
> Dette dannet grunnlag for det første tilbudet. I ettertid gjorde vi nærmere undersøkelser og konfererte med flere meglere, da vi oversendte korrigert tilbud som vi til slutt ble enige om
>
> Så svaret er nei, vi har ikke noe konkret skriftlig, men dersom du ønsker det kan jeg hente inn en vurdering fra en av de siste meglerne vi pratet med, som understøtter den kjøpesummen som partene er blitt enige om.

For Kirkeveien 72 viser lagmannsretten til e-post fra Sørli til Menti av 21. mars 2017:

> Hei Mikael,
> Vi solgte Kirkeveien 72 basert på vedlagt prisliste til Oslo kommune i fjor. Denne prislisten ble gjennomgått av deg på forhånd. Har du mulighet til å utforme en verdivurdering basert på denne prislisten? Du må bruke dato i september i fjor

Både Menti og Sørli har forklart at Menti for alle eiendommene ga verdivurderinger som ble formidlet til Sørli før salgene av eiendommene, og at de skriftlige verdivurderingene som er gjenstand for behandling i saken var formaliseringer av disse tidligere verdivurderingene. Menti forklarte for lagmannsretten at han oversendte priser i excel-ark til Sørli. Sørli forklarte til lagmannsretten at han mente at vurderingene bare ble gitt muntlig. I e-post av 14. oktober 2020 til advokat Johan Mettevoll opplyste Sørli at han for Grønnegata 21 og Kirkeveien 72 hadde sendt over excelark til Menti med info om leilighetene, andelsnummer, etasje, størrelse, antall rom, og at Menti basert på sine vurderinger satte inn priser i excel-arkene. Av e-posten fremgår også at disse prisene ble brukt som tilbud til Boligbygg. Selv om det ikke er fremlagt dokumentasjon for dette, og selv om det tas i betraktning at både Menti og Sørli har egeninteresser i saken, finner lagmannsretten at det er mest sannsynlig at Menti ga innspill til pris på denne måten i excel-ark, slik han har forklart.

Den tidsnære korrespondansen støtter, slik lagmannsretten ser det, opp om at Menti ga prisvurderinger i forkant selv om Sørli ikke viste til dette i sin kontakt med Boligbygg før avtale kom i stand. Det vises til e-posten fra Sørli 22. juni 2016 til Geir Fredriksen gjengitt ovenfor og som gjentas:

> Det ble hentet inn en vurdering av megler som tilbudet til Boligbygg Oslo KF ble basert på. Jeg har fått megler til formalisere denne vurderingen som følger vedlagt.

Lagmannsretten vurderer at denne e-posten er beskrivende for hvordan Menti ble involvert og for hvordan Sørli brukte innspillene som grunnlag for pristilbud. Det er sannsynlig at dette var mønsteret i samhandlingen, at tilnærmet samme fremgangsmåte ble fulgt for

Kirkeveien 21 og for Lilleakerveien 43B. Det vises til forklaringene fra Menti og Sørli om at denne fremgangsmåten ble brukt ved alle salgene. Også e-postene fra Sørli av 27. april 2017 og 21. mars 2017, som er gjengitt ovenfor, trekker i retning av at Menti ga prisvurderinger i forkant av salgene. Det er en mulighet for at opplysningen til Menti i sistnevnte e-post om at prislisten ble «gjennomgått av deg på forhånd» er konstruert, men lagmannsretten ser dette som mindre sannsynlig. Det er mer sannsynlig at Menti faktisk var involvert i forkant av salgene, jf. at dokumentene beviser dette for Grønnegata 21. Hva som ligger i at «prislisten ble gjennomgått» fremgår ikke av e-posten. Ordlyden kan på den ene side forstås i samsvar med statens syn om at det var selgersiden som satte prisen og ikke Menti. Samtidig er e-posten ikke uforenlig med Mentis forklaring om at han satte inn priser i et excel-ark på objekter som var listet opp av Sørli. Det bemerkes at den aktuelle kontakten skjedde i anledning Mentis rolle som megler, og det er da mest naturlig å anta at bakgrunnen for kontakten gjaldt et ønske om å få en vurdering fra Menti vedrørende pris. At Sørli hadde behov for et innspill til hvilke priser som skulle foreslås, fremstår som naturlig. Det vises videre til at Menti har forklart, i samsvar med sin redegjørelse til Finanstilsynet som det er gjengitt fra ovenfor, helt konkret at han i første omgang ga vurderinger om pris på bygårdene til Sørli i den tro at han ville kunne bli tildelt megleroppdrag for disse. Ut fra bevisførselen for lagmannsretten kan det heller ikke legges til grunn at prisvurderingen ble gjort uten å se hen til hva andre relevante objekter var solgt for, slik Menti har forklart at han gjorde.

Staten har pekt på at Mentis prising hadde tett sammenfall med prisen som ble avtalt mellom selger og kjøper. Ut fra bevisførselen må det legges til grunn at Menti var kjent med salgene da han i etterkant formaliserte verdivurderingene, i hvert fall for to av eiendommene. Det er imidlertid ikke påfallende at verdianslagene hadde tett sammenfall med prisen som ble avtalt. Det vises her til at kjøper godtok prisene som ble foreslått av selger, og prisforslaget baserte seg på Mentis innspill til prisene. Dermed ble også prisen mellom Mentis formaliserte verdivurdering, som bygget på hans tidligere prisinnspill, lik den avtalte salgssum.

Slik lagmannsretten ser det er det etter dette ikke sannsynliggjort at Menti først ga prisvurderinger etter at han var kjent med at avtale om salg var inngått. Det må legges til grunn, slik både Menti og Sørli har forklart, at han gjorde egne vurderinger av prisen og at hans opprinnelige verdivurderinger ble avgitt før salgene. Disse opprinnelige prisvurderingene ble senere formalisert i de skriftlige verdivurderingene, og ble ikke diktert av selgersiden. Kontakten var som nevnt løs, og Mentis undersøkelser kan ikke betegnes som omfattende. Lagmannsretten vurderer også at Mentis selvstendighet fremstår som moderat. For et særskilt punkt vedrørende Kirkeveien 72 vurderer lagmannsretten at Menti klart ikke utviste tilstrekkelig selvstendighet, se straks nedenfor.

4. *Særlig om oppjusteringen av verdien på Kirkeveien 72 og dateringen av verdivurderingen.*

For Kirkeveien 72 daterte Menti verdivurderingen til 18. september 2016 til tross for at dokumentet ble formalisert og sendt til Sørli 27. april 2017. Menti foretok også 23. mai 2017 en oppjustering av prisen etter henvendelse fra Sørli. Lagmannsretten slutter seg til tingrettens beskrivelse vedrørende dette som gjengis:

> Det er etter bevisførselen sannsynliggjort – og for så vidt langt på vei erkjent av Menti selv – at han aksepterte både å oppjustere prisen for denne bygården og å endre verdsettelsen av de enkelte leilighetene etter anmodning fra Sørli på et tidspunkt det er ubestridt at Menti visste at Boligbygg var kjøper av eiendommen. Kostnader selgersiden hadde hatt til å etablere et sprinkleranlegg i bygården ble etter henvendelse fra Sørli lagt til grunn for Mentis oppjustering av verdsettelsen med 1 million kroner. Dette skjedde både ved at totalverdien ble oppjustert og ved at Menti etter instruks fra Sørli oppjusterte prisen på fire andeler i andre etasje. Retten ser det sistnevnte i sammenheng med at Boligbyggs kjøp av leilighetene i etasjer høyere opp i bygården – som ut fra Mentis forklaring i større grad ville nyte godt av sprinkleranlegget – da allerede var fullt ut gjennomført, men at de gjenstod en prosess for de leilighetene Menti allokerte prisøkningen til.
>
> Selv om Boligbyggs representant i prosessen angivelig var kjent med endringen og ønsket å få en meglers oppjusterte verdivurdering lagt inn i kommunens systemer, kan Mentis fremgangsmåte hverken forsvares ut fra en markedsmessig vurdering eller ut fra de øvrige kravene som stilles til megleres uavhengighet og faglige skjønn. Dette forsterkes av at Menti tilbakedaterte verdivurderingen, eller i alle fall unnlot å oppdatere datoen fra den opprinnelige vurderingen. I tillegg fremgikk ikke forutsetningene han angivelig la til grunn for den oppdaterte vurderingen i det skriftlige materialet han ga fra seg.

Menti har for lagmannsretten erkjent at det var feil å allokere prisøkningen på en million, som skyldtes at kjøper og selger var blitt enige om at bygården skulle sprinkles, til fire leiligheter. Han har også erkjent at det skulle ha fremkommet av dokumentet at det var utarbeidet i ettertid og ikke 18. september 2016 som det ble datert til. Det siste innebærer at Menti ga etter for Sørlis anmodning om dateringen. Som det fremkommer i punkt 3 ovenfor legger lagmannsretten til grunn at formaliseringen av verdivurderingen bygde på tidligere arbeid i september 2016. Dette kan imidlertid ikke unnskylde at datoen for formaliseringen ikke ble angitt i dokumentet.

5. *Uriktige opplysninger i verdivurderingene og andre mangler ved disse..*

I verdivurderingene for Lilleakerveien 43B og Grønnegata har Menti angitt at og at disse var basert på «meglers vurdering for prisnivået for eiendommen i dagens marked». Det må antas at dette er standardtekst som ligger i malen for verdivurderingene. Lagmannsretten bemerker at verdivurderingen for Grønnegata 21 ikke er helt entydig på dette punkt, jf. at det i feltet «Boligtype» Er angitt «19 andelsleiligheter og 9 garasjeplasser (3 leiligheter er

under oppføring, vurderingen er basert på forventet verdi av disse ved ferdigstillelse)». Parentesen viser til en antatt verdi fremover i tid, riktignok bare for tre av eiendommene.

Lagmannsretten bemerker at det for Kirkeveien 72 kun er fremlagt tabell hvor Menti ga prisvurdering for de 21 leilighetene som også ble summert. Det legges til grunn at denne verdivurderingen ble gitt uten egen prosatekst som forklarer verdivurderingen slik som foreligger for de to andre eiendommene. Dette tilsier at verdivurderingen er mangelfull slik lagmannsretten ser det.

Etter lagmannsrettens syn skulle det ha kommet klarere frem for alle de tre eiendommene at Menti baserte seg på antatt pris fremover i tid, og etter at oppussing av de tre bygårdene var ferdigstilt. Menti har også erkjent dette under ankeforhandlingen.

For Lilleakerveien og Grønnegata fremkommer at prisvurderingen er dels gjort på bakgrunn av «besiktigelse». På dette punkt er verdivurderingene ikke direkte uriktige da det må legges til grunn at Menti har besiktiget alle de tre bygårdene. Imidlertid burde det ha fremkommet at besiktigelsen var overfladisk, herunder at han ikke besiktiget hver enkelt leilighet. Formuleringen om at eiendommene hadde en «…standard som trekker i positiv retning…» fremstår også som en skjønnmaling slik lagmannsrettens ser det ettersom det er vanskelig å se grunnlaget for dette.

Lagmannsretten vurderer at verdivurderingene både inneholdt uriktige og manglende opplysninger. Ovenfor er det redegjort for at oppdateringene av verdivurderingene for Grønnegata 21 i mars og juni 2017 uriktig hadde datering 22. juni 2016, som den opprinnelige verdivurderingen. Det er også gjennomgått at den formaliserte verdivurderingen for Kirkeveien 72, som ble laget i april 2017, uriktig var datert september 2016. I tillegg var verdivurderingene for de tre eiendommene mangelfulle. For to av bygårdene var Menti klar over at de allerede var solgt på tidspunktet for formaliseringen av verdivurderingen. Dette skulle fremgått av vurderingen.

Lagmannsretten vurderer informasjonen som er gitt i verdivurderingene for Grønnegata 21 og Lilleakerveien 43B om opplysninger fra selger noe annerledes enn tingretten. Avslutningsvis i disse to verdivurderingene er det tatt følgende forbehold:

> Det tas forbehold om at eiendommen ikke er belastet med feil, mangler og/eller heftelser av bygnings- og/eller reguleringsmessig art, utover det som eventuelt er opplyst.

Teksten refererer seg til opplysninger fra selger. Og den må forstås slik at det er flere opplysninger fra selger som ligger til grunn for Mentis prisvurderinger uten at alle disse er kontrollert av ham.

En sentral opplysning som mangler i verdivurderingene, slik lagmannsretten ser det, er Mentis forutsetning om at verdivurderingen kun var ment for selger slik han forklarte for

lagmannsretten. Det vises til at megleres verdivurderinger i alminnelighet blir benyttet for tredjemenn, eksempelvis låneinstitusjoner. Mentis forutsetning på dette punktet avviker med hva som må antas å være alminnelig standard i bransjen. At forutsetningen skulle vært tatt inn, underbygges særlig av at Menti måtte forstå at Sørlis formål med å be om en formalisering av verdivurderingen var et annet enn til bruk i egne overlegninger ettersom salg av leilighetene i bygårdene allerede var gjennomført.

Lagmannsretten vurderer videre at Menti under sin formalisering av verdivurderingene også, i tillegg til korrekt datering, skulle ha redegjort for at formaliseringen ble gjort på et tidspunkt hvor han - i hvertfall for Grønnegata 21 og Kirkeveien 72 slik han forklarte seg i lagmannsretten - var kjent med at bygårdene allerede var solgt. Mentis fremgangsmåte bidro til at det ble utarbeidet dokumentasjon som kunne misbrukes av kjøper til å underbygge at Boligbygg i forkant av kjøpene hadde gjennomgått meglervurderinger av bygårdenes verdi, noe de ikke hadde. Som det fremkommer ovenfor ble Mentis prisvurderinger ikke på noe tidspunkt gjort synlig for kjøper før avtale kom i stand.

6. Uriktig opplysning til Finanstilsynet

Lagmannsretten legger til grunn at Boligbyggskandalen sprakk i media høsten 2017. Til Dagens Næringsliv opplyste Menti 9. november 2017 at Sørli hadde informert han om salget av Kirkeveien 72 «noe tid etter vurderingen min, i forbindelse med at jeg forhørte meg om det var utsikter til at jeg kunne få oppdraget med å selge leilighetene». Han opplyste videre at han først hadde blitt klar over salget av de to andre eiendommene 8. november 2017 da Dagens Næringsliv informerte han om dette. I sin uttalelse til Finanstilsynet av 12. august 2019 skrev Menti at han «først ble gjort oppmerksom på salg til Boligbygg da saken ble belyst i media». Dette fremstår som en uriktig opplysning til Finanstilsynet, i hvert fall for Grønnegata 21 og Kirkeveien 72 hvor avtale ble inngått hhv 23. juni 2016 og 8. desember 2016. Det vises til at Menti bekreftet under ankeforhandlingen at han var kjent med salgene, men usikker på om han også visste salgssummen. Lagmannsretten finner det kritikkverdig at Menti på dette punkt ga uriktige opplysninger til Finanstilsynet.

7. Oppsummering vedrørende pliktbrudd.

Selv om lagmannsretten vurderer enkelte faktiske forhold annerledes enn tingretten og Finanstilsynet, viser gjennomgangen ovenfor at Menti har begått en rekke pliktbrudd i forbindelse med verdivurderingene av de tre eiendommene.

Det er ikke uvanlig at meglere gir muntlige anslag om pris. Det kan diskuteres hvor langt megler kan gå i den sammenheng før et langt mer forpliktende ansvar, med krav om skriftlighet utløses. Lagmannsretten går ikke nærmere inn i dette ettersom det i nærværende sak må legges til grunn at Menti, slik han har forklart, ga skriftlige prisvurderinger på et excel-ark. På dette punkt har Menti opptrådt uryddig ettersom det

ikke lar seg etterprøve ved dokumentasjon at han faktisk utarbeidet slike. Usikkerhet ved hva megler har gjort, er i selv egnet til å kunne skape tvil om den tillit og etterrettelighet som meglerbransjen er avhengig av.

Hensynet til etterrettelighet ved verdivurderinger må stå sentralt i meglervirksomheten. Gjennomgangen ovenfor viser at Menti forsømte å synliggjøre ved verdivurderingen av Grønnegata 21 at oppdateringene han gjorde i mars 2017 og juni 2017 om antall garasjeplasser først ble gjort da.

Også for Kirkeveien 72 utviste Menti manglende etterrettelighet da han etterkom anmodningen om å sette datoen for verdivurderingen til september 2016, hvilket kamuflerte at den skriftlig formaliserte verdivurderingen først ble gjort i april og mai 2017. Ved oppdateringen som ble gjort i mai 2017 ble det lagt inn opplysninger som heller ikke kunne stemme pr september 2016. Den aktuelle sprinklingen som ledet til oppdateringen av prisen på en million kroner ble først avtalt i desember 2016. Dette tillegget var også i seg selv uriktig ettersom prisøkningen konkret ble allokert til fire leiligheter og ikke til alle. Riktig datering – mai 2017 – ville gjort det mulig for lesere å avdekke denne feilen. Det ville også vært lettere å avdekke at verdivurderingen ble innhentet i etterkant av at Boligbygg hadde kjøpt bygården. Mentis datering gjorde det mulig for Boligbygg som kjøper å skjule at de ikke hadde sett noen verdifastsettelse fra megler i forkant.

Lagmannsretten finner det som nevnt også kritikkverdig at Menti ga uriktige opplysninger til Finanstilsynet om tidspunktet for sin kunnskap om salgene til Boligbygg.

Det foreligger, slik det fremgår ovenfor, også enkelte andre aspekter ved verdivurderingenes kvalitet som ikke direkte gjelder manglende etterprøvbarhet, men som må tas med i totalvurderingen.

Samlet er lagmannsrettens konklusjon at Menti ved verdivurderingene har begått grove og gjentatte pliktbrudd.

8. Mentis egnethet som megler

Lagmannsretten går over til å se på det andre vilkåret i eiendomsmeglerloven § 8-4, nemlig om Menti må anses uegnet som megler. Det må foretas en konkret vurdering som er fremtidsrettet og som tar i betraktning at formålet er å beskytte samfunnet, se Ot. prp. nr. 16 (2006-07) side 171.

Det vises innledningsvis til de faktiske forhold som lagmannsretten har lagt til grunn ovenfor. 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 tilsier tilbakekall.

Terskelen for tilbakekall må være høy. Ikke ethvert pliktbrudd kan anses å gjøre en megler uegnet til å inneha tillatelse. Det må også tas i betraktning at tilbakekall vil innebære et yrkesforbud som vil kunne ramme hardt.

Lagmannsretten vurderer at beløpene som Menti konkluderte med i verdivurderingene ikke i seg selv gir grunnlag for å konstatere at han er uegnet. At verdivurderingene er lite grundige, og at de mangler opplysninger om sentrale forutsetninger, kan heller ikke være tilstrekkelig. Derimot vurderer lagmannsretten at mangel på notoritet og uriktig informasjon om når ulike dokumenter er utarbeidet står sentralt ved vurderingen.

Ved den konkrete vurdering har lagmannsretten vært i tvil.

Meglere fyller en sentral funksjon i markedet som avhenger av høy tillit. Kravet til etterrettelighet må anses som helt grunnleggende i eiendomsmeglervirksomheten. Meglere må opptrå med uavhengighet til kunder og potensielle kunder. Særskilt innebærer dette at det også må forventes at meglere står i mot press og ønsker fra kunder der det motsatte vil kunne lede til at det skapes et feilaktig inntrykk av salgsobjekter og om meglerens egen involvering. I nærværende sak utarbeidet Menti verdivurderinger med uriktig datering, hvilket skapte risiko for misbruk av dem. Samtidig er det ikke holdepunkter for at Menti var involvert i Boligbyggskandalen eller i et arrangement som skulle bidra til at de tre aktuelle bygårdene skulle selges til overpris. Som nevnt over er lagmannsrettens syn også at det vanskelig kan legges til grunn at prisingen i seg selv var påfallende. Etter bevisførselen kan det heller ikke legges til grunn at verdivurderingene først ble foretatt etter at salgene av eiendommene var gjennomført eller diktert av selgersiden. Som det fremkommer ovenfor finner lagmannsretten det sannsynliggjort at Menti hadde gitt prisvurderinger til selgeren for alle de tre eiendommene forut for salgene, og at de senere utarbeidede verdivurderingene i all hovedsak var formaliseringer av disse tidligere prisvurderingene.

Selv om de oppdaterte vurderingene av Grønnegata 21 i mars og juni 2017 var uheldige og i strid med god meglerskikk, må det tas i betraktning at Mentis fokus var å skrive inn i vurderingen det han vurderte som riktig. Det er ikke holdepunkter for at informasjonen som ble tatt med var uriktig. Forskjellen mellom de oppdaterte verdivurderingene og den opprinnelige fra 22. juni 2016 kan heller ikke betegnes som stor.

Den uriktige verdivurderingen av Kirkeveien 72 var mer kritikkverdig ettersom det her ble lagt inn justeringer i ettertid som det ikke var grunnlag for da de opprinnelig var blitt gjort. Allokeringen av merprisen på en million til kun fire leiligheter må også anses som kritikkverdig. Samtidig var det mest sentrale for Menti i den sammenheng å utarbeide en totalpris som var riktig.

Etter dette vurderer lagmannsretten at kjernen i de mest kritikkverdige bruddene fra Mentis side handler mest om brudd på notoritet i forbindelse med utarbeidelse av dokumenter. Det

kan heller ikke legges avgjørende vekt på at Menti på et punkt ga uriktige opplysninger til Finanstilsynet.

Et tilbakekall vil ramme Mentin hardt, og det må ved vurderingen av sannsynlig adferd i fremtiden også ses hen til at Menti ikke tidligere har fått kritikk for sin eiendomsmeglingsvirksomhet. Det har heller ikke fremkommet andre forhold i etterkant som kan holdes mot Menti.

De tre verdivurderingene ble utarbeidet i en helt spesiell kontekst hvor kjøper var samme kontaktperson. Selv om bruddene på god meglerskikk må regnes som grove og gjentatte, er det vanskelig å se det som sannsynlig at Menti i et fremoverskuende perspektiv på ny vil bryte god meglerskikk. Konklusjonen er etter dette at han ikke kan anses som «uegnet» som megler. Anken har etter dette ført frem ettersom et avgjørende vilkår for å tilbakekalle hans tillatelse dermed ikke er oppfylt. Finanstilsynets vedtak av 4. september 2019 og 31. januar 2024 er etter dette ugyldige.

9. Sakskostnader

Menti har vunnet saken og har krav på erstatning for sine sakskostnader fra motparten, jf. tvisteloven § 20-2 første ledd, både for lagmannsretten og tingretten, jf. tvisteloven § 20-9 andre ledd. Det følger av § 20-2 tredje ledd at motparten helt eller delvis kan fritas for erstatningsansvar hvis «tungtveiende grunner gjør det rimelig». Saken har budt på en viss tvil, men det foreligger ikke tilstrekkelig tungtveiende grunner til å fravike hovedregelen.

Advokat Vestrheim har fremlagt oppgave på 281 978 kroner i sakskostnader for behandlingen i lagmannsretten inkludert merverdiavgift og rettsgebyr. Ut fra sakens karakter og omfang mener lagmannsretten at kostnadene har vært «nødvendige», jf. § 20-5. Kravet tas derfor til følge.

Mentis tidligere prosessfullmektig, advokat Erik Landa, la for behandlingen i tingretten frem oppgave på 677 290 kroner. Fra den ankende part er det under ankeforhandlingen opplyst at kravet som fremmes mot staten er 150 000 kroner lavere enn oppgaven som ble inngitt for tingretten. Dette fordi Landas salær senere er satt ned med 150 000 kroner. I tillegg kommer rettsgebyr på 10 216 kroner, jf. rettsgebyrloven § 8 første ledd. Kravet er etter dette på 537 506 kroner. Ankemotparten har inngitt protest mot kravet. Lagmannsretten er enig i at kravet fremstår som noe høyt. Samtidig må det tas i betraktning at saken inngår i et større kompleks samt at flere enkeltheter ved verdivurderingene gjør det forståelig at arbeidet for tingretten ble krevende. Lagmannsretten anser at utgiftene må anses som nødvendige og at kravet ikke skal nedjusteres ytterligere.

Dommen er enstemmig.

D O M S S L U T N I N G

1. Finanstilsynets vedtak av 4. september 2019 og 31. januar 2024 er ugyldige.

2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Staten ved Finansdepartementet 281 978 – tohundreogåttientusennihundreogsyttiåtte – kroner til Mikael Menti innen to uker etter forkynnelse av dommen.

3. I sakskostnader for tingretten betaler Staten ved Finansdepartementet 537 506 – femhundreogtrettisyvtusenfemhundreogseks – kroner til Mikael Menti innen to uker etter forkynnelse av denne dommen

Pål Morten Andreassen Petter Ringnes Erik Stillum

Dokument i samsvar med original.
Kirsti Hynne