OSLO TINGRETT

DOM

Avsagt:	15.11.2024 i Oslo tingrett,
Saksnr.:	24-048791TVI-TOSL/07
Dommer:	Tingrettsdommer Martin Eiebakke
Saken gjelder:	Krav om at Finanstilsynets vedtak om å tilbakekalle tillatelsen til en eiendomsmegler er ugyldig og gir grunnlag for erstatning, og krav om at vedtak om å avslå søknad om ny tillatelse er ugyldig.

Mikael Menti	Advokat Erik Landa
mot	
Staten v/ Finansdepartementet	Advokat Elisabeth Sawkins Eikeland

Ingen begrensninger i adgangen til offentlig gjengivelse

DOM

1. Innledning

Saken gjelder gyldigheten av Finanstilsynets vedtak om å tilbakekalle tillatelsen til en eiendomsmegler og om å avslå hans søknad om ny tillatelse, samt krav om erstatning.

2. Sakens bakgrunn

2.1. Innledning

Mikael Menti har anlagt sak mot staten v/Finansdepartementet.

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. Retten gjengir den som antas å være den første versjonen i det følgende.

Verdivurdering 1 Grønnegata

Grønnegata 21 AS
Postboks 1665 Vika
0120 Oslo

iHUS

OSLO, 22.06.16

Verdivurdering (side 1 av 2) av Grønnegata 21 med gnr. 214, bnr. 70 i Oslo kommune.

Eier:	Grønnegata 21 AS
Boligtype:	19 andelsleiligheter og 9 garasjeplasser (3 leiligheter er under oppføring, vurderingen er basert på forventet verdi av disse ved ferdigstillelse)
Byggeår:	1928 (3 leiligheter under oppføring 2016)
Bruksareal:	Totalt 939 kvm (32-73 kvm pr. leilighet)
Tomtetype:	456 kvm eiet tomt

På bakgrunn av meglers besiktigelse av eiendommen, innhentede opplysninger, beliggenhet, standard, vår erfaring med salg av tilsvarende boliger, dagens boligmarked samt forventet etterspørsel, har vi vurdert eiendommen til:

Leiligheter: kr. 87.205.000,-*åttisyvmillionertohundredeogfemtusen00/100 (+/-2%)**

Garasjeplasser: kr. 5.850.000,-*femmillioneråttehundredeogfemtitusen00/100 (+/- 2%)**

(se side 2 for prisliste/prisvurdering pr. leilighet)

Det er særlige kvaliteter som beliggenhet, garasjemulighet og standard som trekker i positiv retning. Basis i vurderingen er gjort med bakgrunn i faktiske salg av tilsvarende leiligheter i Grønnegata, Colletts gate, Dalsbergstien, Uranienborggata, Hegdehaugsveien, Rosenborggata og Sporveisgata de 2 siste år. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris på tilsvarende objekter solgt det siste året var kr. 90.737,-.

"Meglers verdivurdering" er meglers vurdering av prisnivået for eiendommen i dagens marked, og må ikke oppfattes som verken minimums- eller maksimumspris for eiendommen.

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.

Med vennlig hilsen
iHUS Eiendomsmegling avd. Oslo Vest

Mikael Menti
Megler MNEF
Tlf: 92 80 62 46
Epost: mikael@ihus.no

Verdivurdering (side 2 av 2) av leiligheter i Grønnegata 21

Plan	leil	Andels nr	Rom	Areal	Kjøpesum	Garasje	pris/kvm
	1	101	1 2-roms	44	4.200.000		95.455
	1	102	2 2-roms	59	5.400.000	650.000	91.525
	1	103	3 3-roms	73	6.000.000		82.192
	1	104	4 3-roms	73	6.000.000		82.192
	1	105	5 3-roms	73	6.000.000		82.192
	2	201	6 1-roms	39	3.500.000		89.744
	2	202	7 2-roms	53	5.000.000	650.000	94.340
	2	203	8 1-roms	48	4.575.000	650.000	95.313
	2	204	9 2.roms	36	3.550.000		98.611
	2	205	10 3-roms	46	4.400.000		95.652
	3	301	11 2-roms	52	4.900.000	650.000	94.231
	3	302	12 2.roms	52	4.900.000	650.000	94.231
	3	303	13 1-roms	47	4.530.000	650.000	96.383
	3	304	14 2-roms	36	3.550.000		98.611
	3	305	15 2-roms	46	4.400.000	650.000	95.652
	4	401	16 3-roms	49	4.650.000	650.000	94.898
	4	402	17 3-roms	49	4.650.000	650.000	94.898
	4	403	18 1-roms	32	3.500.000		109.375
	4	404	19 1-roms	32	3.500.000		109.375
Summer				**939**	**87.205.000**		92.870

Oslo, 22.06.2016

Mikael Menti
Megler MNEF
IHUS avd. Oslo Vest

Lilleakerveien 43 B (Bonnet Eiendom AS)
Menti ga en verdivurdering av Lilleakerveien 43 B på 106 700 000 kroner datert 28. april 2017. Selv om den kopien retten har fått fremlagt er noe utydelig, gjengis den for helhetens skyld i det følgende.

Verdivurdering Lilleakerveien:

Bonnet Eiendom AS
PB. 94 Lilleaker
0284 OSLO

iHUS

OSLO, 28.04.17

Verdivurdering (side 1 av 2) av Lilleakerveien 43 B med gnr. 10, bnr. 1201, snr. 1-81 i Oslo kommune.

Eier:	Bonnet Eiendom AS
Boligtype:	21 leiligheter + 24 garasjeplasser
Byggeår:	2014
Bruksareal	ca. 960 kvm
Tomtetype:	Eiet tomt

På bakgrunn av meglers besiktigelse av eiendommen, innhentede opplysninger, beliggenhet, standard, vår erfaring med salg av tilsvarende eiendommer, dagens boligmarked samt forventet etterspørsel, har vi vurdert eiendommen til:

kr. 106.700.000,-*etthundredeogseksmillionersyvhundredetusen00/100 (+/-2%)**

(Se side 2 for prisliste/prisvurdering pr. leilighet)

Det er særlige kvaliteter som høy standard, terrasser, garasje/parkering og beliggenhet som trekker i positiv retning. Basis i vurderingen er gjort med bakgrunn i faktiske salg av tilsvarende leiligheter i Lilleakerveien, Ullernchaussèen, Lysehagen, Bestumveien og Bakkeveien det siste året. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris på tilsvarende objekter solgt det siste året var kr. 96.943,-.

"Meglers verdivurdering" er meglers vurdering av prisnivået for eiendommen i dagens marked, og må ikke oppfattes som verken minimums- eller maksimumspris for eiendommen.

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.

Med vennlig hilsen
iHUS Eiendomsmegling

Mikael Menti
Megler MNEF
iHUS avd. Frogner
Tlf: 92 80 62 46
Epost: mikael@ihus.no

Verdivurdering av Lilleakerveien 43 B (del 2 av 2)

iHUS

Plan	Hnr	Seksjonsnr	Rom	Areal	Kjøpesum	Garasje	Total pris	pris/kvm
1	H0101	1	2-roms	45	4 600 000	450 000	5 050 000	102 222
1	H0102	2	2-roms	43	4 450 000	450 000	4 900 000	103 488
1	H0103	3	2-roms	41	4 250 000	450 000	4 700 000	103 659
1	H0104	4	2-roms	37	3 850 000	450 000	4 300 000	104 054
1	H0105	5	2-roms	40	4 150 000	450 000	4 600 000	103 750
2	H0106	6	2-roms	40	4 150 000	450 000	4 600 000	103 750
2	H0107	7	2-roms	37	3 900 000	450 000	4 350 000	105 405
2	H0201	8	3-roms	52	4 900 000	450 000	5 350 000	94 231
2	H0202	9	2-roms	40	4 150 000	450 000	4 600 000	103 750
2	H0203	10	2-roms	41	4 250 000	450 000	4 700 000	103 659
2	H0204	11	2-roms	37	3 900 000	450 000	4 350 000	105 405
2	H0205	12	2-roms	40	4 200 000	450 000	4 650 000	105 000
2	H0206	13	2-roms	40	4 200 000	450 000	4 650 000	105 000
2	H0207	14	2-roms	37	3 900 000	450 000	4 350 000	105 405
3	H0301	15	3/4-roms	68	6 000 000	900 000	6 900 000	88 235
3	H0302	16	2/3-roms	55	5 200 000	450 000	5 650 000	94 545
3	H0303	17	2/3-roms	59	5 500 000	900 000	6 400 000	93 220
3	H0304	18	2/3-roms	53	5 200 000	450 000	5 650 000	98 113
3	H0305	19	2/3-roms	55	5 200 000	900 000	6 100 000	94 545
3	H0306	20	2/3-roms	55	5 200 000	450 000	5 650 000	94 545
3	H0307	21	2/3-roms	45	4 750 000	450 000	5 200 000	105 556
Summer				**960**	**95 900 000**	**10 800 000**	**106 700 000**	99 896

Oslo den 27.04.2017

IHUS avd. Frogner
Mikael Menti
Megler MNEF

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. Denne gjengis i det videre:

Verdivurdering 1 Kirkeveien 72:

IHUS

Verdivurdering av leiligheter i Kirkeveien 72

Andel	Areal	Antall rom	Etg	Pris	Pr. kvm	
1	54	2	1	5 700 000	105 556	
2	76	3	1	7 280 000	96 424	
3	57	3	1	5 950 000	104 938	
4	50	2	1	5 200 000	104 000	
5	44	2	1	4 800 000	108 844	
6	84	3	2	7 800 000	92 857	
7	33	2	2	3 950 000	119 697	
8	35	2	2	4 200 000	120 000	
9	87	3	2	8 050 000	92 211	
10	84	3	3	7 650 000	91 071	
11	33	2	3	3 950 000	119 697	
12	35	2	3	4 200 000	120 000	
13	87	3	3	8 100 000	93 103	
14	84	3	4	7 850 000	93 452	
15	33	2	4	3 950 000	119 697	
16	35	2	4	4 200 000	120 000	
17	87	3	4	8 150 000	93 678	
18	75	3	L	6 990 000	93 200	
19	22	1	L	2 750 000	125 000	
20	94	3	L	8 600 000	91 979	
21	22	1	L	2 750 000	125 000	
Sum	**1 210**			**122 070 000**	**100 876**	

Oslo, 18.09.2016

Mikael Menti
Megler MNEF
IHUS avd. Frogner

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.

Verdivurdering 2 Kirkeveien 72:

IHUS

Verdivurdering av leiligheter i Kirkeveien 72

Andel	Areal	Antall rom	Etg	Pris	Pr. kvm	
1	54	2	1	5 700 000	105 556	
2	76	3	1	7 280 000	96 424	
3	57	3	1	5 950 000	104 938	
4	50	2	1	5 200 000	104 000	
5	44	2	1	4 800 000	108 844	
6	84	3	2	8 100 000	96 429	
7	33	2	2	4 150 000	125 758	
8	35	2	2	4 400 000	125 714	
9	87	3	2	8 350 000	95 647	
10	84	3	3	7 650 000	91 071	
11	33	2	3	3 950 000	119 697	
12	35	2	3	4 200 000	120 000	
13	87	3	3	8 100 000	93 103	
14	84	3	4	7 850 000	93 452	
15	33	2	4	3 950 000	119 697	
16	35	2	4	4 200 000	120 000	
17	87	3	4	8 150 000	93 678	
18	75	3	L	6 990 000	93 200	
19	22	1	L	2 750 000	125 000	
20	94	3	L	8 600 000	91 979	
21	22	1	L	2 750 000	125 000	
Sum	**1 210**			**123 070 000**	**101 702**	

Oslo, 18.09.2016

Mikael Menti
Megler MNEF
IHUS avd. Frogner

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 § 5

ga 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.

Menti og Finanstilsynet hadde ulikt syn på tre rettslige spørsmål som Finanstilsynet tok stilling til i dette vedtaket.

Det er for det første et spørsmål om fristen for å fremsette søknad i overgangsforskriften § 5 fjerde ledd mangler tilstrekkelig hjemmel i eiendomsmeglingsloven § 9-1 annet ledd.

For det andre er det et spørsmål om fristen uansett må tolkes slik at den ikke gjelder ved en såkalt "andre gangs søknad" som her.

For det tredje er det et spørsmål om overgangsforskriften § 5 fjerde ledd må settes til side fordi den er i strid med tilbakevirkningsforbudet i Grunnloven § 97.

I motsetning til Menti var det Finanstilsynets syn at alle disse tre spørsmålene skulle besvares avkreftende, og søknaden ble på denne bakgrunn avslått.

Finanstilsynet vurderte i vedtaket ikke hvorvidt Menti oppfylte de øvrige vilkårene for utstedelse av tillatelse til å være ansvarlig megler.

2.6. Saksbehandlingen ved domstolen

Den 24. mars 2024 tok Menti ut stevning for Oslo tingrett. Søksmålet er under saksforberedelsen blitt presisert til å gjelde krav om at begge vedtakene om tilbakekall av Mentis tillatelse skal kjennes ugyldige, samt krav om erstatning som følge av dem. Videre har Menti fremsatt et subsidiært krav om at vedtaket om å avslå søknaden om ny tillatelse skal kjennes ugyldig. Det innebærer at både vedtaket om tilbakekall av 4. september 2019, vedtaket av 31. januar 2024 om ikke å omgjøre 2019-vedtaket og vedtaket av 21. mars 2024 om å avslå Mentis søknad om tillatelse, er gjort til tvistegjenstand.

I tilsvar av 14. mai 2024 påstod Staten v/Finansdepartementet seg frifunnet.

Retten avsa under saksforberedelsen en kjennelse om bevistilgang, hvor Menti fikk medhold i sin begjæring om utlevering av et internt notat utarbeidet av Finanstilsynet i anledning tilsynets behandling av Mentis begjæring om omgjøring av vedtaket om tilbakekall.

Hovedforhandling ble gjennomført den 4. og 5. november 2024 i Oslo tinghus, og det vises til rettsboken for informasjon om gjennomføringen av rettsmøtet.

3. Partenes påstandsgrunnlag og påstander

3.1. Mentis påstandsgrunnlag og påstand

Mentis prinsipale krav er at Finanstilsynets vedtak av 4. september 2019 og 31. januar 2024 er ugyldige og at han skal tilkjennes erstatning.

Menti anfører at det ikke foreligger forhold ved noen av verdivurderingene som utgjør brudd på god meglerskikk, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 første ledd første punktum. Mentis verdianslag lå ikke vesentlig over markedspris, og et eventuelt avvik er uansett så lite at dette ikke utgjør brudd på god meglerskikk. Menti besiktiget eiendommene og vurderte selv prisen. Han gjorde også egne undersøkelser av opplysningene han fikk om bakgrunnen for verdsettelsen, og alle nødvendige forutsetninger kommer frem av verdivurderingene. Ingen av verdivurderingene er antedatert. Verdivurderingen for Kirkeveien 72 ble gitt muntlig til Sørli i 2016. Skriftliggjøringen av den i 2017 er ingen antedatering, selv om dato er satt til 2016. Det dokument som ble utarbeidet om Kirkeveien 72 mangler uansett første side, og er så knapt at dette kan ikke anses som en verdivurdering som tredjeparter har grunn til å stole på. Anførte forhold ved denne verdivurderingen kan av den grunn ikke anses som brudd på god meglerskikk.

Dersom det likevel anses å foreligge brudd på god meglerskikk ved en eller flere av verdivurderingene, anfører Menti at disse uansett ikke er grove. Dersom Mentis oppdaterte vurdering for Grønnegata våren 2017, og skriftliggjøringen av vurderingen for Kirkeveien våren 2017, skulle vært datert 2017, og ikke 2016, så er dette mindre feil som ikke kan anses grove.

Dersom bruddene likevel anses som grove, anfører Menti at bruddene ikke er gjentatte, siden dette krever at Menti av Finanstilsynet gjøres oppmerksom på dette mellom hvert brudd.

Dersom Mentis brudd anses som grove eller gjentatte, anfører Menti at han i alle tilfeller ikke kan anses som «uegnet» til å være ansvarlig megler. Menti har i sin lange karriere som megler ikke fått kritikk fra Finanstilsynet før denne saken. Hvorvidt Menti er uegnet må da utledes av de angivelige bruddene i denne saken. Mentis pris ligger med god margin innenfor det som kunne anses som markedspris. Menti gjorde grundige egne vurderinger av leilighetene, herunder pris. Det tilbakevises at pris var fylt inn på forhånd av Remi Lurud. Pris fylte Menti inn selv. Menti tok nødvendige forbehold, gjorde tilstrekkelige og forsvarlige vurderinger, og besiktiget eiendommene i tilstrekkelig grad. Vurderingene er reelle.

Menti anfører også at Staten ved utøvelse av subsumpsjonskjønn i § 8-4 og § 6- 3, og kan-skjønnet i § 8-4 har tatt utenforliggende hensyn, er vilkårlig, at det foreligger usaklig forskjellsbehandling eller er sterkt urimelig. Finanstilsynet har latt seg påvirke av at Oslo

kommunen ønsket at Finanstilsynet skulle «se» på Menti. Menti får en langt strengere behandling enn øvrig praksis. Saken er i strid med Finanstilsynets forretningsorden ikke behandlet i styret. Dersom den hadde blitt behandlet der ville den ha blitt kalibrert med øvrig praksis fra Finanstilsynet. Finanstilsynet har ved skjønnsutøvelsen heller ikke vurdert at Menti etter et tilbakekall som følge av fem års regelen i overgangsforskriften, ikke får tilbake tillatelsen uten å avlegge tre års fulltidsstudium.

På denne bakgrunn er Finanstilsynets vedtak av 4. september 2019 og 31. januar 2024 ugyldige

Menti anfører i tillegg at det ikke er adgang til å supplere vedtaket av 4. september 2019 med vedtaket av 31. januar 2024. Under enhver omstendighet er sistnevnte ugyldig fordi Finanstilsynet ved utøvelsen av kan-skjønnet etter § 8-4 og subsumsjonsskjønn etter § 8-4 og § 6-3 ikke har tatt hensyn til den lange tiden som er gått siden vedtaket fra 2019.

Menti krever erstatning for det tap han har lidt som følge av at tilbakekallet var ugyldig. Menti anfører at skaden som følge av det uriktige vedtaket skyldes uaktsomhet hos ansatte i Finanstilsynet. Det foreligger da ansvarsgrunnlag etter skadeserstatningsloven § 2-1.

Kravet om økonomisk tap og årsakssammenheng er oppfylt. Menti har lidt et økonomisk tap som følge av dette ved at han har måttet ta til takke med dårligere betalte jobber, og fått lavere inntekt enn han ellers ville fått.

Kravet er ikke foreldet, jf. foreldelsesloven § 9 første ledd. Fristen begynte først å løpe da Menti klarte å fremskaffe bevis for at verdivurderingene ikke var antedatert, og det ble klart at Deloittes rapport må anvendes med langt større varsomhet enn det Finanstilsynet gjør. Dette skjedde ved Borgarting lagmannsretts dom i saken mellom Oslo kommune og Grønnegata 21 AS av 2. juni 2022. Det ble også først høsten 2023 gitt innsyn i e-postkorrespondanse mellom Oslo kommune og Finanstilsynet som viser at Finanstilsynet har latt seg påvirke av kommunen, og at saken ikke er styrebehandlet. Det må også legges vekt på at Menti har hatt store helseproblemer og dette har gjort at han ikke kan ivareta sine interesser. Fristens utgangspunkt er etter dette senere enn 23. mars 2020, som er tre år, med ett års tilleggsfrist, før stevningen ble sendt.

Mentis subsidiære krav er at Finanstilsynets vedtak av 21. mars 2024 er ugyldig.

Vedtaket bygger en bestemmelse i forskrift om overgangsregler av 23. november 2007 nr. 1282 (overgangsforskriften) § 5, som ikke har tilstrekkelig hjemmel i lov. Det er ikke holdepunkter i forarbeider eller andre kilder for at lovgiver tok sikte på å begrense overgangsordningen, når en megler som her får tillatelsen tilbakekalt. Femårsregelen kom inn mellom forskriftsforslaget ble sendt på høring, og forskriften ble vedtatt. Det har

formodningen mot seg at en så omfattende innskrenkning kan vedtas i forskrift uten at dette har støtte i forarbeider eller lovtekst.

Subsidiært legger Finanstilsynet til grunn en uriktig tolkning av overgangsforskriften § 5.

Meningen med bestemmelsen er at den kun skal gjelde ved første gangs søknad i perioden fra loven ble vedtatt og frem til fem år etter at loven ble vedtatt. Bestemmelsen kan ikke forstås slik at den skal gjelde ved 2. gangs søknad etter et tilbakekall som skjer mange år etter 2013, da 5-årsfristen utløp. Det var et bredt politisk ønske, både av hensyn til bransjen og de som jobbet der, at det skulle tas tilbørlig hensyn til de som gjennom mange år hadde jobbet der, og som nå trengte tillatelse for å utøve det arbeid de konsesjonsfritt hadde kunnet utføre i mange år.

Atter subsidiært anfører Menti at § 5 i overgangsforskriften er i strid med tilbakevirkningsforbudet i Grunnloven § 97. Ved innføring av eiendomsmeglingsloven ble stillinger i meglerforetak som tidligere ikke krevde konsesjon/tillatelse fra Finanstilsynet, gjort konsesjonspliktige som nevnt.

Menti kunne før loven utøve sitt virke uten krav om tillatelse. Det innføres med andre ord krav om tillatelse på yrkesutøvelse som tidligere var konsesjonsfri. Etter utløpet av femårsfristen i overgangsforskriften pålegges på dette punktet nye byrder på en yrkesutøvelse som for Menti tidligere var konsesjonsfri. Disse byrdene pålegges ved at han etter et tilbakekall etter utløpet av femårsfristen, må gjennomføre et treårs fulltidstudium for å få tilbake tillatelsen.

På denne bakgrunn er Finanstilsynets vedtak av 21. mars 2024 ugyldig.

Menti har nedlagt slik påstand:
Prinsipalt:

1. Finanstilsynets vedtak av 4. september 2019 og 31. januar 2024 er ugyldige.
2. Staten ved Finansdepartementet plikter å betale til Mikael Menti et beløp fastsatt etter rettens skjønn.
3. Staten ved Finansdepartementet plikter å betale Mikael Menti sakskostnadene for tingretten.

Subsidiært:

1. Finanstilsynets vedtak av 21. mars 2024 er ugyldig.
2. Staten ved Finansdepartementet plikter å betale Mikael Menti sakskostnadene for tingretten.

3.2. Staten ved Finansdepartementets påstandsgrunnlag og påstand

Staten ved Finansdepartementet har gjort gjeldende at Finanstilsynets vedtak 4. september 2019 om tilbakekall av tillatelse til å være ansvarlig megler, og vedtak om å ikke omgjøre av 31. januar 2024 er gyldige.

Vilkårene for tilbakekall av Mentis tillatelse til å være ansvarlig megler er oppfylt, og det foreligger ikke myndighetsmisbruk ved «kan»-vurderingen jf. § eiendomsmeglingsloven § 8-4 nr. 3. Vedtakene bygger på riktig rettslig og faktisk grunnlag, og er ikke beheftet med andre ugyldighetsgrunner.

For det første anfører staten at Menti i forbindelse med sine verdivurderinger av Grønnegata 21, Kirkeveien 72 og Lilleakerveien 43 grovt og gjentatte ganger har overtrådt sine plikter etter eiendomsmeglingsloven § 6-3 første ledd jf. § 8-4 nr. 3 og overgangsforskriften § 5 andre ledd. Verdivurderingene er satt til en verdi som ligger vesentlig høyere enn markedsverdien på tidspunktet de ble gitt. De er basert på overfladiske besiktigelser og i stor grad opplysninger fra oppdragsgiver som ikke er kontrollert. Videre er de angivelige basert på forutsetninger som ikke kommer frem av verdivurderingene, og i tillegg er verdivurderingen(e) for Kirkeveien 72 antedatert. Samtlige tre verdivurderinger innebærer hver for seg grove brudd på god meglerskikk, og i alle tilfeller gjentatte brudd som er egnet til å svekke tilliten til meglers integritet og uavhengighet jf. § 6-3 første ledd.

For det andre anfører staten at Menti som følge av de grove og gjentatte pliktbruddene, har vist seg «uegnet» til å være ansvarlig megler, jf. eiendomsmeglingsloven § 8-4. Det er viktig for tilliten til et velfungerende eiendomsmarked at enhver kan stole på at en eiendomsmeglers verdivurderinger er reelle og basert på en forsvarlig og faglig vurdering på tidspunktet de gis. Menti har gjentatte ganger avgitt verdivurderinger som hver for seg, og sett i sammenheng med omstendighetene rundt, tilsier at de ikke er reelle og basert på forsvarlig og faglig vurderinger. Mentis grove og gjentatte brudd gjør at det ikke er grunn til å ha tillitt til at han i fremtiden vil overholde kravet til god meglerskikk. Det vil være skadelig for tilliten til eiendomsmeglingsbransjen og respekten for regelverket dersom en megler som gir slike verdivurderinger skal kunne fortsette som ansvarlig megler.

For det tredje er ikke vedtaket beheftet med myndighetsmisbruk. Når vilkårene for tilbakekall først er oppfylt, følger det av § 8-4 at det tilligger forvaltningens frie skjønn å avgjøre om en tillatelse skal tilbakekalles. Avgjørelse om å benytte kompetansen til å tilbakekalle er verken vilkårlig, basert på utenforliggende hensyn eller grovt urimelig.

Ettersom vedtakene er gyldige, er det ikke grunnlag for Mentis krav om erstatning. I alle tilfelle var Finanstilsynets vurderinger «forsvarlige» jf. HR-2019-2396-A avsnitt 68. Det foreligger heller ikke årsakssammenheng til det anførte økonomiske tapet. Et eventuelt erstatningskrav er i tillegg uansett foreldet, jf. foreldelsesloven § 9 nr. 1. Allerede på

Finanstilsynets vedtakstidspunkt 4. september 2019 hadde Menti «grunnlag for og en oppfordring til å gå til søksmål», jf. HR-2023-877-A avsnitt 37.

Staten anfører også at Finanstilsynets vedtak 21. mars 2024, om å ikke innvilge søknad om ny tillatelse, er gyldig. Forskrift om overgangsregler til eiendomsmeglingsbransjen § 5 annet ledd har hjemmel i eiendomsmeglingsloven § 9-1 annet ledd, og er ikke i strid med Grunnloven § 97.

Staten ved Finansdepartementet har nedlagt slik påstand:

1. Staten ved Finansdepartementet frifinnes.
2. Staten ved Finansdepartementet tilkjennes sakskostnader.

4. Rettens vurdering

4.1. Innledning

Retten tar i punkt 4.2 og 4.3 nedenfor stilling til Mentis prinsipale krav om at Finanstilsynets vedtak om å tilbakekalle tillatelsen hans som eiendomsmegler skal kjennes ugyldig og at han som følge av det skal idømmes erstatning.

Deretter vurderer retten i punkt 4.4 Mentis subsidiære krav om at vedtaket om å avslå hans søknad om ny tillatelse er ugyldig.

4.2. Finanstilsynets vedtak om tilbakekall av Mentis tillatelse

4.2.1. Rettslige utgangspunkter

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.

Eiendomsmeglingsloven § 8-4 første ledd nr. 3 er en såkalt «kan»-bestemmelse. Finanstilsynet er gitt myndighet til å tilbakekalle tillatelser dersom vilkårene for tilbakekall er oppfylt. Med den høye terskelen som ordlyden stiller opp for tilbakekall, er det slik retten ser det nærliggende å forstå bestemmelsen slik at Finanstilsynet gjennomgående skal tilbakekalle tillatelsen dersom en megler har begått kvalifiserte pliktbrudd som gjør vedkommende uegnet til å ha tillatelse. Det er derfor lite igjen for Finanstilsynet å vurdere når forvaltningsskjønnet under «kan-vurderingen skal utøves. I prinsippet kan det likevel ut fra ordlyden tenkes unntak fra dette. Menti har gjort gjeldende at vedtaket om tilbakekall på dette punktet er utslag av myndighetsmisbruk, og retten tar stilling til dette i punkt 4.2.5.

4.2.2. Domstolskontrollen

Under saksforberedelsen har det blitt reist spørsmål om hvorvidt rettens prøving av gyldigheten av vedtakene om tilbakekall av Mentis tillatelse skal vurderes samlet eller hver for seg. Mentis anførsel om at det ved prøvingen av gyldigheten ikke er adgang til å supplere vedtaket av 4. september 2019 med vedtaket av 31. januar 2024, er ikke nærmere begrunnet under hovedforhandlingen og kan etter rettens syn ikke føre frem.

Vurderingen av om Finanstilsynets vedtak om tilbakekall av Mentis tillatelse er gyldig, må etter rettens syn baseres på at begrunnelsen i vedtaket av 4. november 2019 suppleres av begrunnelsen i omgjøringsvedtaket av 31. januar 2024. Det er sistnevnte avslag som sammen med det opprinnelige avslaget regulerer Mentis rettsstilling, og det er slik retten ser det derfor riktig at også det siste vedtaket er gjort til tvistegjenstand.

Dette må også ses i sammenheng med at rettens prøvingskompetanse er omfattende ved vurderingen av om et vedtak om tilbakekall er gyldig. Det er snakk om et inngripende vedtak, hvor retten fullt ut kan prøve Finanstilsynets rettsanvendelse. Prøvingen omfatter både lovtolkningen, bevisvurderingen og subsumsjonen når det gjelder spørsmålet om vilkårene for tilbakekall er oppfylt. Det innebærer at retten langt på vei må gjøre en selvstendig vurdering av om vilkårene for tilbakekall var oppfylt.

Når det gjelder rettens prøving av Finanstilsynets myndighet til å treffe vedtak om tilbakekall dersom vilkårene for dette er oppfylt, jf. ordlyden «kan», er domstolskontrollen begrenset til læren om myndighetsmisbruk. Det innebærer at rettens prøving av «kan»-skjønnet gjelder hvorvidt Finanstilsynet har lagt vekt på utenforliggende hensyn, utsatt

Menti for usaklig forskjellsbehandling eller at vedtaket må anses som grovt urimelig overfor ham.

4.2.3. Grove og gjentatte pliktbrudd?

I det videre tar retten stilling til om Menti har brutt sine plikter som eiendomsmegler etter lov eller forskrifter grovt eller gjentatte ganger.

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.

Spørsmålet i det videre er om verdivurderingene til Menti av henholdsvis eiendommene Grønnegata 21, Kirkeveien 72 og Lilleakerveien 43 B i Oslo var i strid med disse kravene og innebærer grove eller gjentatte brudd på god meglerskikk.

I det videre vil retten først gjengi de sentrale delene av Finanstilsynets begrunnelse av denne vurderingen i vedtaket av 4. september 2019, med den tilleggsbegrunnelse som ble gitt i omgjøringsvedtaket av 31. januar 2024.

I punkt 5 i vedtaket av 4. september 2019 ble vurderingen oppsummert slik:
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.

I vedtaket av 31. januar 2024 er det gitt en oppdatert vurdering av hver av eiendommene:

Grønnegata 21

Finanstilsynet la til grunn for sitt vedtak at Menti hadde antedatert sin verdivurdering for Grønnegata 21. På bakgrunn av nye opplysninger fremkommet i Borgarting lagmannsretts dom av 2. juni 2022, fremstår det etter Finanstilsynets vurdering som sannsynlig at Menti ikke har antedatert verdivurderingen for Grønnegata 21.

Finanstilsynet la i vedtaket blant annet til grunn at verdivurderingen lå vesentlig over markedsverdi for eiendommen da verdivurderingen ble avgitt og at forholdet utgjorde et grovt brudd på god meglerskikk. Menti anfører i omgjøringsanmodningen at hans verdivurdering av Grønnegata 21 lå innenfor det prisintervall lagmannsretten la til grunn i nevnte dom. Finanstilsynet bemerker at lagmannsretten la til grunn et prisintervall mellom 60 MNOK og 66–67 MNOK, da lagmannsretten fant at prisintervallet grunnet den relativt store variasjonsbredden i prisvurderingene som var fremlagt for lagmannsretten måtte fastsettes til 10 %. Mentis verdivurdering på 75 MNOK lå imidlertid 10 % over lagmannsrettens øvre grense for eiendommens verdi. Lagmannsretten bemerket at Mentis verdivurdering skiller seg vesentlig fra de øvrige fremlagte verdivurderinger og at omstendigheter ved utarbeidelsen av verdivurderingen tilsier at den tillegges begrenset vekt. Det vises til dommens punkt 2.8.

Finanstilsynet mener fremdeles at verdivurderingen for Grønnegata 21 lå vesentlig høyere enn markedsverdi for eiendommen da verdivurderingen ble avgitt, at Mentis verdivurdering var basert på en overfladisk besiktigelse av eiendommen og opplysninger fra selgers side som Menti ikke kontrollerte, og at helt vesentlige forutsetninger ikke fremgikk av verdivurderingen.

Finanstilsynet fastholder derfor at Mentis avgivelse av verdivurdering for Grønnegata 21 var et grovt brudd på god meglerskikk.

Kirkeveien 72

Når det gjelder Kirkeveien 72, er det fremlagt ytterligere dokumentasjon i form av e-postkorrespondanse mellom Mikael Menti og Frode Sørli. Sørli ber i e-post 21. mars 2017 Menti om å lage en verdivurdering datert september 2016 basert på en prisliste Menti fikk oversendt i 2016, noe Menti aksepterte i e-post neste dag.

Menti har i brev av 21. november 2023 fremlagt en verdivurdering datert 18. september 2016 på 122 070 000,– kroner som Menti sendte til Frode Sørli 27. april 2017. Videre har Menti fremlagt en "korrigert verdivurdering" som han sendte til Sørli 23. mai 2017. Også denne verdivurderingen var datert 18. september 2016, men eiendomsverdien var angitt til 123 070 000,– kroner, med andre ord 1 000 000,– kroner mer enn den foregående verdivurderingen. Verdien ble oppjustert for å ta høyde for et sprinkleranlegg på eiendommen som ble avtalt mellom kjøper og selger først i desember 2016, tre måneder etter verdivurderingens dato. Dette beløpet ble "bakt inn" i verdivurderingen ved at fire av leilighetene økte med 200 000–300 000,– kroner i verdi, sammenlignet med den tidligere verdivurderingen med samme dato.

I omgjøringsanmodningen fremgår det at «Menti satte datoen til september 2016, noe han i ettertid ser at ikke var korrekt».

Det fremstår for Finanstilsynet som klart at Menti har utarbeidet to antedaterte verdivurderinger for Kirkeveien 72 og oversendt disse til Sørli.

Det er ikke fremlagt nye opplysninger om verdien til Kirkeveien 72 på det aktuelle tidspunktet. Finanstilsynet la i vedtaket til grunn at verdivurderingen for Kirkeveien 72 lå vesentlig høyere enn markedsverdi for eiendommen da verdivurderingen ble avgitt, at verdivurderingen var basert på en overfladisk besiktigelse av eiendommen og opplysninger fra selgers side, som Menti ikke hadde kontrollert, og der helt vesentlige forutsetninger ikke fremgikk. Finanstilsynet opprettholder denne vurderingen.

Finanstilsynet fastholder at Mentis avgivelse av verdivurdering for Kirkeveien 72 var et grovt brudd på god meglerskikk.

Lilleakerveien 43B

Når det gjelder verdivurderingen av Lilleakerveien 43B/Bonnet Eiendom AS, er det ikke fremlagt nye opplysninger om eiendommens verdi. Finanstilsynet la i vedtaket til grunn at verdivurderingen for Lilleakerveien 43B lå vesentlig høyere enn markedsverdi for eiendommen da verdivurderingen ble avgitt, at verdivurderingen var basert på en overfladisk besiktigelse av eiendommen og opplysninger fra selgers side, som Menti ikke hadde kontrollert, der helt vesentlige forutsetninger ikke fremgikk, og Finanstilsynet opprettholder denne vurderingen. Finanstilsynet fastholder sin vurdering i vedtaket av at Mentis avgivelse av verdivurdering for Lilleakerveien 43 B var et grovt brudd på god meglerskikk.

Retten kan i det alt vesentlige slutte seg til Finanstilsynets vurderinger for alle tre eiendommene. I lys av bevisførselen for tingretten og Mentis anførsler under domstolsbehandlingen, vil retten i det videre gjengi de sentrale punktene i bevisbedømmelsen og bevisresultatet.

På bakgrunn av bevisførselen er det etter rettens syn sannsynliggjort at Mentis verdivurderinger lå vesentlig over markedspris for alle de tre eiendommene, både ut fra tidspunktene de ble gitt og ut fra tidspunktene de var datert. Selv om verdsettelsen er skjønnsmessig og beheftet med usikkerhet, er avvikene for alle tre eiendommene så betydelige at verdsettelsen til Menti etter rettens syn ikke kan anses som faglig forsvarlig. Ved denne vurderingen har retten særlig lagt vekt på at det i tiden før Menti ga sine verdivurderinger ikke forelå noe statistikkgrunnlag som kunne underbygge den prisen han satt. Retten viser her til forklaringen til det sakkyndige vitnet Berg-Svendsen.

I tillegg har retten lagt vekt på de etterfølgende verdsettelsene som ble gjort av henholdsvis Deloitte, Veridian og Newsec. Forklaringen til det sakkyndige vitnet Haugen om at verdsettelsen fremstår forsvarlig, har etter rettens syn liten bevisverdi. Den er hverken underbygget av tallmateriale eller basert på noen nærmere vurdering av eiendommene.

Det må etter rettens syn være rom for at megleres verdivurderinger avviker fra markedspris, også i betydelig grad, uten at det i seg selv skal anses som noe brudd på god meglerskikk. Det sentrale er imidlertid at megleren ved verdsettelsen må opptre tilstrekkelig uavhengig og gjør en faglig forsvarlig vurdering. Så lenge megleren i verdivurderingen tydeliggjør hvilke forutsetninger som er lagt til grunn, vil det også kunne være akseptabelt at det legges inn forutsetninger om en annen standard, garasjeplasser mv. Det samme gjelder at det tidvis kan være behov for å gjøre vurderinger av verdien eiendommen hadde på et tidligere tidspunkt. Så lenge slike forutsetninger kommer frem av verdivurderingen, må også dette kunne anses som forsvarlig.

Det er slik retten ser det bruddene på disse kravene, henholdsvis at vurderingene må være faglig forsvarlige, uavhengige og etterrettelige, og ikke avviket fra markedspris i seg selv, som utgjør det sentrale pliktbruddet for Mentis del ved alle de tre verdivurderingene.

Etter rettens syn er det sannsynliggjort at avviket fra markedsmessig pris skyldes at Menti la til grunn selgersidens prising ved verdsettelsen, og at han ikke opptrådte uavhengig av selgersiden som var representert ved daværende advokat Sørli.

Ved denne bevisvurderingen har det betydning at Mentis verdsettelse for alle tre eiendommene var tilnærmet identisk med det som ble avtalt som kjøpesum mellom selgersiden og Boligbygg. Det er slik retten ser det videre sannsynliggjort at Menti fastsatte verdien i sine verdivurderinger etter at selgersiden og Boligbygg hadde blitt enige om pris, og at Menti var kjent med både salgsprisen og at Boligbygg var kjøper av alle tre eiendommene. Dette underbygges av både båndene mellom Menti og selgersiden ved Sørli og av de tidsnære bevisene, blant annet eposter sendt mellom de involverte under prosessen, samt Sørlis etterfølgende forklaring til granskerne i Deloitte og Mentis epost til en journalist i Dagens Næringsliv da Boligbygg-saken ble omtalt i mediene.

I tillegg til avviket fra markedspris og Mentis manglende uavhengighet ved verdsettelsen, er det etter rettens syn sannsynliggjort at helt vesentlige forutsetninger for verdifastsettelsen ikke kom frem av dem. Det gjelder blant annet at det ikke ble tatt noe forbehold fra Mentis side om at markedsverdien ble vurdert ut fra planer om en fremtidig totalrehabilitering eller at verdsettelsen er basert på forventet verdi ved salg opptil et år fremover i tid. Dette er angivelige forutsetninger som først er påberopt av Menti etter at verdivurderingene ble avgitt og i forbindelse med den etterfølgende prosessen knyttet til Boligbygg-komplekset.

Det fremgikk heller ikke av verdivurderingene at Menti kun hadde gjennomført en overfladisk besiktigelse av eiendommene eller at han gjennomgående brukte opplysninger fra selgersiden som han ikke selv kontrollerte. Det gjelder blant annet selgersidens opplysninger om at flere av leilighetene var under oppføring, som blant annet gjaldt tre leiligheter i Grønnegata. Videre gjaldt det opplysninger om garasjeplasser.

Mentis manglende uavhengighet ved verdsettelsen og hans ukontrollerte bruk av selgers opplysninger, underbygges etter rettens syn særlig av prosessen ved verdsettelsen av Kirkeveien 72. 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.

Rettens syn er etter dette at Mentis verdivurderinger av Grønnegata 21, Kirkeveien 72 og Lilleakerveien 43 B i Oslo både hver for seg og samlet innebærer grove brudd på god meglerskikk. At bruddene ble avdekket samlet og Menti derfor ikke har blitt gjort oppmerksom på dem av Finanstilsynet mellom hver brudd, er ikke til hinder for at bruddene også må anses som gjentatte. Det foreligger dermed både gjentatte og grove brudd på Mentis plikter etter loven.

4.2.4. Innebærer pliktbruddene at Menti er uegnet?

I det videre tar retten stilling til om Mentis pliktbrudd ved de tre verdivurderingene gjør at han må anses uegnet til å være ansvarlig megler.

Terskelen for tilbakekall av en tillatelse som megler må slik retten ser det anses å være høy. Det er snakk om et inngripende vedtak, og ikke ethvert pliktbrudd kan anses å gjøre en megler uegnet til å inneha tillatelse. Det må gjøres en konkret og skjønnsmessig

vurdering av vedkommendes egnethet, hvor bruddene inngår som et sentralt element i vurderingen.

Egnethetsvurderingen skal i tråd med forarbeidene hovedsakelig rette seg mot fremtiden, og baseres på at bestemmelsen hovedsakelig har samfunnsbeskyttende formål, jf. Ot. prp. nr. 16 (2006-2007) side 170-171.

Ved vurderingen er det videre relevant å legge vekt på hensynet til å sikre at meglere gir sikker, ordnet, effektiv og uavhengig bistand, slik det kommer frem av formålsbestemmelsen i eiendomsmeglingsloven § 1-1.

Ved den konkrete vurderingen har det etter rettens syn betydning at Menti grovt og gjentatt har overtrådt grunnleggende krav til god meglerskikk. Pliktbruddene til Menti gjelder tre ulike verdivurderinger av større eiendommer med betydelige verdier, hvor hans opptreden både hver for seg og samlet var i strid med god meglerskikk. Markedsprisen han fastsatte var ikke faglig forsvarlig, han opptrådte ikke uavhengig av selgersiden og han opplyste ikke om viktige forutsetninger som lå til grunn for vurderingene. Dette utgjør slik retten ser det brudd på grunnleggende forpliktelser for meglere, og gjelder kjernefunksjoner i deres arbeid.

Videre har det betydning at alle tre verdivurderingene etter rettens syn også var egnet til å villede tredjeparter, blant annet banker som vurderte finansieringen til selgersiden og kontrollinstanser som skulle ettergå Boligbyggs kjøp av bygårdene. At verdivurderingene til Menti ikke var like grundige som det som er vanlig for takstmenn og andre som driver med verdsettelse, endrer ikke at de hadde en form og et innhold som tilsynelatende ga tredjeparter grunn til å stole på dem. Oppsettet fremstår som vanlig for meglere, og Menti brukte sin tittel og tilhørighet til et eiendomsmeglerkontor. At dokumentene var stilet til selgersiden som oppdragsgiver, endrer heller ikke at også andre ville kunne legge vekt på dem. Pliktbruddene har etter rettens syn betydning for tilliten både parter og tredjepersoner kan ha til en eiendomsmeglers kjernefunksjon om å gi faglig forsvarlig og uavhengig bistand.

Menti har en lang karriere bak seg som megler og det er ikke holdepunkter for at han tidligere har brutt kravene til meglerskikk. Dette kan etter rettens syn likevel ikke være avgjørende for vurderingen av om han er uegnet, særlig sett hen til at det er snakk om tre grove brudd på god meglerskikk, som både hver for seg og samlet er egnet til å svekke allmennhetens tillit til Mentis integritet og uavhengighet som ansvarlig megler også fremover i tid.

På denne bakgrunn er det rettens syn at Menti må anses uegnet til å ha tillatelse som ansvarlig megler.

4.2.5. Er Finanstilsynet vedtak utslag av myndighetsmisbruk?

Menti har videre anført at vedtakene om tilbakekall av tillatelsen er ugyldige på grunn av myndighetsmisbruk ved utøvelsen av kan-skjønnet til Finanstilsynet.

Etter rettens vurdering er det ikke sannsynliggjort at Finanstilsynet tok noen utenforliggende hensyn da det besluttet å tilbakekalle Mentis tillatelse.

Bevisførselen har ikke gitt noen støtte til Mentis anførsel om at Finanstilsynet skal ha latt seg presse av Oslo kommunes håndtering av Boligbygg-komplekset. Den fremlagte korrespondansen mellom kommunen og Finanstilsynet må etter rettens vurdering anses som legitim og helt ordinær i den situasjonen som forelå. Det er slik retten ser det hverken sannsynliggjort at Oslo kommune forsøkte å presse Finanstilsynet til å ta fra Menti tillatelsen eller at Finanstilsynet la noe vekt på Oslo kommunes syn på sakskomplekset ved utøvelsen av kan-skjønnet.

Bevisførselen har videre ikke underbygget Mentis anførsel om at Finanstilsynet tok andre utenforliggende hensyn. At saksbehandler på saken i Finanstilsynet i et internt notat i forbindelse med saksbehandlingen som ledet frem til vedtaket av 31. januar 2024 om ikke å omgjøre tilbakekallet, pekte på at det forelå en prosessrisiko knyttet til å opprettholde vedtaket og at omgjøring ville føre til krav om erstatning for tapt inntekt og sakskostnader fra Mentis side, underbygger ikke at dette ble vektlagt ved utøvelsen av kan-skjønnet. Det må anses som en saksopplysning som var relevant for hans ledere å bli informert om.

At vedtaket om tilbakekall ikke ble undergitt styrebehandling i Finanstilsynet, utgjør heller ikke noe myndighetsmisbruk. Det var ikke i strid med noen intern instruks, all den tid saken ikke ble ansett som prinsipiell. Det er heller ingen holdepunkter for at styrebehandling ville ført til noe annet resultat eller ble unnlatt fordi Finanstilsynet ville ta Menti for enhver pris, slik han har hevdet.

Etter rettens syn er det heller ikke sannsynliggjort at Menti ble utsatt for usaklig forskjellsbehandling ved utøvelsen av kan-skjønnet. Ut fra den høye terskelen som er oppstilt av lovgiver og som krever at megleren etter en fremtidsrettet vurdering må anses uegnet til å inneha tillatelsen, er det slik retten ser det lite rom for vurderinger knyttet til utøvelsen av kan-skjønnet. Det gjenspeiles i bevisførselen, som har sannsynliggjort at Finanstilsynet gjennomgående tilbakekaller eiendomsmegleres tillatelser i saker hvor vilkårene for det er oppfylt. Det er derfor ikke sannsynlig at Menti har fått noen strengere behandling enn øvrig praksis. At det likevel kan tenkes situasjoner der Finanstilsynet lar være å benytte sin myndighet til å treffe vedtak om tilbakekall, endrer uansett ikke at skjønnsutøvelsen overfor Menti var saklig.

Tilbakekall av Mentis tillatelse var etter rettens syn heller ikke vilkårlig eller grovt urimelig, selv om Menti opplever at tilbakekallet rammer ham hardt særlig fordi han som

såkalt overgangsmegler ved søknad om ny tillatelse blir undergitt krav om treårig utdanning. Ved denne vurderingen er det etter rettens syn avgjørende at terskelen i loven for tilbakekall er oppfylt og at ordningen med tilbakekall er ment å ivareta samfunnets tillit til eiendomsmeglere. Ut fra reguleringen i eiendomsmeglingsloven og overgangsforskriften er det etter rettens syn ikke grunnlag for å stille opp noen høyere terskel for tilbakekall av tillatelsene til overgangsmeglere enn til meglere som har fått tillatelse etter treårig utdanning. Det gjelder selv om overgangsmeglere som Menti ikke vil kunne få tilbake tillatelsen uten å avlegge tre års fulltidsstudium. Selv om virkningen for ulike meglere kan bli forskjellig, må det etter rettens syn være avgjørende at hensynene som begrunner reglene om tilbakekall er de samme og ment å ivareta samfunnets tillit til begge grupper av meglere.

Endelig er det rettens vurdering at Finanstilsynet heller ikke har misbrukt sin myndighet på noen annen måte i forbindelse med utøvelsen av kan-skjønnet. Det gjelder også i forbindelse med omgjøringsvedtaket i 2024. At det da ikke ble tatt hensyn til tiden som var gått siden vedtaket fra 2019, var slik retten ser det rettmessig. En annen sak er at tidsmomentet kan tale i Mentis favør dersom han søker om ny tillatelse etter først å ha oppfylt de krav til utdanning mv. som stilles i gjeldende regelverk eiendomsmeglere.

På denne bakgrunn er det rettens vurdering at det ikke foreligger myndighetsmisbruk fra Finanstilsynets side.

Etter dette har retten kommet til at Finanstilsynets vedtak av henholdsvis 4. september 2019 og 31. januar 2024 om tilbakekall av Mentis tillatelse, er gyldige.

4.3. Kravet om erstatning

Menti har fremsatt krav om erstatning begrunnet med at vedtakene om tilbakekall har påført ham et økonomisk tap i form av redusert inntekt. Det følger av rettens vurdering over at vedtakene er gyldige. Det foreligger dermed ikke noe ansvarsgrunnlag for erstatning, og kravet kan ikke føre frem alene av denne grunn.

4.4. Finanstilsynets avslag på Mentis søknad om ny tillatelse

4.4.1. Innledning

For det tilfellet at retten skulle komme til at vedtakene om tilbakekall er gyldige, har Menti fremsatt et subsidiært krav om at Finanstilsynets vedtak av 21. mars 2024 om å avslå hans søknad om ny tillatelse er ugyldig. I det videre tar retten stilling til dette kravet.

Menti fremsatte sin søknad om å få tilbake tillatelsen i brev av 14. 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. forskrift om overgangsregler av 23. november 2007 nr. 1282 (overgangsforskriften) § 5 fjerde ledd.

Bakgrunnen for denne delen av saken er som nevnt at eiendomsmeglingsloven som trådte i kraft 1. januar 2008, innførte kompetansekrav for å være ansvarlig megler. Det gjelder blant annet krav om bestått godkjent eiendomsmeglereksamen eller juridisk embetseksamen. Overgangsforskriften § 5 var 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.

4.4.2. Manglende hjemmelsgrunnlag og uriktig tolkning av forskriften?

Menti har anført at overgangsforskriften § 5 fjerde ledd ikke har tilstrekkelig hjemmel i lov, og at den i alle tilfeller må tolkes slik at den kun gjelder såkalte førstegangssøknader etter overgangsordningen og ikke ved en såkalt andregangssøknad etter tidligere tilbakekall.

Finanstilsynet tok i punkt 2 og 3 i vedtaket stilling til disse anførslene, og ga slik begrunnelse:

«Det følger av eiendomsmeglingsloven § 9-1 annet ledd, som opprinnelig var inntatt som lovens del II, at "Kongen kan fastsette overgangsregler."

I medhold av denne bestemmelsen har Finansdepartementet fastsatt overgangsforskriften § 5, som lyder:

> *§ 5.*
> *(1) Personer uten eiendomsmeglerbrev, jf. eiendomsmeglingsloven § 4-2, kan etter søknad til Finanstilsynet gis tillatelse til å være ansvarlig megler, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-2, dersom vedkommende på søknadstidspunktet:*
> *a. har minst tre års praktisk erfaring med eiendomsmegling, hvorav minst to år er opparbeidet de siste fem år før lovens ikrafttredelse,*
> *b. har bestått prøve godkjent av Finanstilsynet,*
> *c. oppfyller kravene i eiendomsmeglingsloven § 4-2 første ledd nr. 1, 4 og 5, og*
> *d. framlegger politiattest, jf. eiendomsmeglingsloven § 4-2 annet ledd.*
> *(2) Eiendomsmeglingsloven § 4-2 sjette ledd, § 4-6, § 6-1 annet ledd, § 8-1 og § 8-4 gjelder tilsvarende for personer med tillatelse etter første ledd.*
> *(3) Finanstilsynet kan i særlige tilfeller gjøre unntak fra kravet om at minst to års praktisk erfaring med eiendomsmegling skal være opparbeidet de siste fem år før lovens ikrafttredelse.*
> *(4) Søknad etter første ledd må fremmes innen fem år etter eiendomsmeglingslovens ikrafttredelse.*
> *(5) Personer med tillatelse etter første ledd kan benytte tittelen «megler», jf. eiendomsmeglingsloven § 4-5 annet ledd.*

Menti poengterer at femårsfristen i overgangsforskriften § 5 fjerde ledd ikke fremgikk av høringsnotatet til forskriften datert 25. juli 2007. Dette medfører riktighet, men Finanstilsynet kan ikke se at dette har betydning for bestemmelsens gyldighet.

Menti viser til sitater fra lovens forarbeider som viser at lovgiver ønsket overgangsregler som hensyntar situasjonen for de som arbeidet i bransjen ved lovens ikrafttredelse, og anfører at disse sitatene fra forarbeidene "taler klart for at det ikke kan oppstilles noen frister ved 2. gangs søknad som her."

Menti anfører at det ikke var lovgivers intensjon at det han kaller "2. gangs søknad" skulle begrenses til fem år etter lovens ikrafttredelse, med andre ord 1. januar 2013. Finanstilsynet anser at ordlyden i overgangsforskriften § 5 klart viser at Finanstilsynet ikke har hjemmel til å utstede tillatelse til å være ansvarlig megler etter 1. januar 2013, og Finanstilsynet kan ikke se at uttalelsene fra forarbeidene det vises til trekker i en annen retning. Finanstilsynet er derfor uenig i anførselen om at overgangsforskriften § 5 fjerde ledd ikke har hjemmel i eiendomsmeglingsloven § 9-1 annet ledd.»

[…]

Menti anfører at overgangsforskriften § 5 fjerde ledd ikke kan forstås slik at den gjelder ved "andre gangs søknad" og at når tillatelse først er gitt etter overgangsordningen, er det ikke holdepunkter for at det også skal gjelde en frist ved "andre gangs søknad". Menti anfører videre at ordlyden i forskriften ikke kan tillegges tilsvarende vekt som en lovtekst.

Finanstilsynet bemerker til dette at dersom personer som har fått tilbakekalt en personlig tillatelse på eiendomsmeglingsområdet, som for eksempel eiendomsmeglerbrev, søker om dette på nytt etter at det har gått en periode, vil disse etter en konkret egnethetsvurdering kunne få utstedt nytt eiendomsmeglerbrev. Det er imidlertid i slike tilfeller ikke tale om å gi tilbake eller tilbakelevere den tidligere utstedte tillatelse, men utstedelse av et nytt eiendomsmeglerbrev dersom søkeren oppfyller vilkårene for dette.

Eiendomsmeglingsloven § 4-2 gir Finanstilsynet hjemmel og plikt til å utstede eiendomsmeglerbrev til de som tilfredsstiller kravene for utstedelse av eiendomsmeglerbrev, men skiller, i likhet med overgangsforskriften § 5, slik Finanstilsynet vurderer det, ikke mellom det Menti beskriver som "1. gangs søknad" og "2. gangs søknad".

Slik retten ser det har Finanstilsynet i vedtaket lagt til grunn en riktig tolkning av overgangsforskriften § 5, og begrunnelsen som er gitt for at den har tilstrekkelig hjemmel i lov er i hovedsak dekkende også for rettens syn. Det samme gjelder vurderingen av at det ikke er grunnlag for å tolke overgangsforskriften § 5 fjerde ledd slik at den kun gjelder

såkalte førstegangssøknader etter overgangsordningen, og ikke ved en såkalt andregangssøknad etter tidligere tilbakekall.

Det sentrale er etter rettens syn at overgangsforskriften har direkte hjemmel i eiendomsmeglingsloven og at det ikke foreligger noen mangler ved dens tilblivelse eller grunnlag for å tolke bestemmelsen på noen annen måte enn det ordlyden gir uttrykk for. At fem-årsfristen i overgangsforskriften § 5 fjerde ledd først kom inn i forskriften etter høringen, endrer ikke at den har hjemmel i eiendomsmeglingsloven § 9-1, som i annet ledd slår fast at Kongen kan fastsette overgangsregler. Det er slik retten ser det ikke holdepunkter for at lovgiver har ment å begrense muligheten til å forskriftsfeste en frist for overgangsordningen.

Etter rettens vurdering er det heller ikke grunnlag for noen innskrenkende tolkning av overgangsforskriften § 5 fjerde ledd, eller noe rettskildemessig dekning for å oppstille et skille mellom såkalte første- og andregangssøknader. At overgangsordningen var ment å ta hensyn til meglere som hadde arbeidet konsesjonsfritt og ikke uten videre fylte vilkårene for å få tillatelse etter den nye ordningen, tilsier ikke at hverken eiendomsmeglingsloven eller overgangsforskriften skal tolkes slik at overgangsmeglere som Menti også skulle slippe de nye kravene dersom de fikk sine tidligere tillatelser tilbakekalt. Meglere som rettmessig får tilbakekalt sine tillatelser som følge av egne pliktbrudd, har slik retten ser det ingen beskyttelsesverdig interesse i å kunne få ny tillatelse til å opptre som ansvarlige megler uten at vilkårene som i dag følger av eiendomsmeglingsloven er oppfylt.

4.4.3. Grunnlovsstridig tilbakevirkning?

Endelig har Menti anført at reguleringen i overgangsforskriften og eiendomsmeglingsloven er i strid med tilbakevirkningsforbudet i Grunnloven § 97.

I vedtaket har Finanstilsynet begrunnet sitt syn på spørsmålet om tilbakevirkning slik:

«Finanstilsynet er ikke enig i at overgangsforskriften § 5 fjerde ledd er i strid med Grunnloven § 97. Da Menti begynte å arbeide innen eiendomsmegling, var eiendomsmeglingsloven av 1989 gjeldende rett, og det var ingen krav til kompetanse eller innehav av personlig tillatelse for å arbeide som megler i et eiendomsmeglingsforetak. 1. januar 2008 trådte eiendomsmeglingsloven av 2007 i kraft, som innførte krav til personlig tillatelse for å arbeide som ansvarlig megler, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-2, og kompetansekrav for å arbeide som eiendomsmeglerfullmektig, jf. eiendomsmeglingsloven § 4-5, begge nye titler som ble innført med den nye loven, kompetansekravet i eiendomsmeglingsloven § 6-2 trådte først i kraft tre og et halvt år etter lovens ikrafttredelse, 1. juli 2011, jf. overgangsforskriften § 1.

Menti hadde følgelig ikke noen tillatelse etter eiendomsmeglingsloven av 1989, idet eiendomsmegleryrket var åpent for enhver. Menti kunne arbeide som ansvarlig megler i

2008 og 2009 i kraft av overgangsforskriften § 1, som utsatte ikrafttredelsen av kompetansekravet for å være ansvarlig megler. Det var først ved Finanstilsynets vedtak av 14. januar 2010 at Menti fikk en personlig tillatelse til å være ansvarlig megler. Hjemmelen for utstedelse av denne tillatelsen var overgangsforskriften § 5 første ledd, som ble kunngjort 27. november 2007, samtidig med overgangsforskriften § 5 fjerde ledd, som inneholder femårsfristen som innebærer at Finanstilsynet ikke har hjemmel til å utstede nye tillatelser etter overgangsreglene dersom søknad er fremmet etter 1. januar 2013. Etter Finanstilsynets vurdering kan Menti heller ikke bli hørt med denne anførselen.»

Retten kan slutte seg til Finanstilsynets redegjørelse om reguleringen av eiendomsmeglerbransjen. I det videre vil retten redegjøre nærmere for sitt syn på hvorfor reguleringen i Mentis tilfelle ikke bryter med Grunnloven § 97, som slår fast at ingen lov må gis tilbakevirkende kraft.

Det er etter rettens vurdering et spørsmål om det overhodet foreligger noen tilbakevirkning for Mentis del. Slik retten ser det innebærer ordningen som eiendomsmeglingsloven og overgangsforskriften legger opp til, i høyden et beskjedent tilbakevirkende element. Det ble gjennom det nye regelverket utelukkende stilt krav til meglere fra og med tidspunktet loven trådte i kraft. Det er ikke snakk om en regulering som knytter tyngende rettsvirkninger til tidligere hendelser, men en regulering av eiendomsmeglerbransjen fremover i tid. Det kan videre stilles spørsmål ved om meglere som Menti overhodet hadde noen etablerte posisjoner da reguleringen ble gitt. I den grad de skal anses å ha hatt det, står vi uansett overfor en regulering av hvordan disse posisjonene skal utøves videre. Sagt på en annen måte står vi ikke overfor det som tidvis omtales som egentlig tilbakevirkning, men i høyden det som omtales som uegentlig tilbakevirkning.

Videre er det et spørsmål om hvilken grunnlovsnorm som skal anvendes. Hovedregelen ved inngrep i etablerte rettsposisjoner, er at det ikke er grunnlovsstridig og at lovgiver har et betydelig spillerom ved den nærmere utformingen av reglene, jf. HR-2016-389-A avsnitt 76 (Stortingspensjon) med videre henvisninger til blant annet Borthen-dommen i Rt-1996-1415. Videre følger det av avsnitt 77 i Stortingspensjons-dommen at det må skje en konkret avveining mellom de vernede interesser og de samfunnsmessige hensynene som gjør seg gjeldende. I tråd med den grunnlovsnormen Høyesterett har fastlagt ved inngrep i etablerte rettsposisjoner iblant annet Borthen-dommen, er det kun den særlige urimelige eller urettferdige tilbakevirkningen som strider med forbudet i Grunnloven § 97.

Ved den konkrete avveiningen tar retten utgangspunkt i at det ved innføringen av eiendomsmeglingsloven ble gjort endringer i reguleringen for eiendomsmeglere. Stillinger i meglerforetak som tidligere ikke krevde tillatelse fra Finanstilsynet, ble gjort konsesjonspliktige. Endringen var begrunnet med legitime samfunnsmessige hensyn knyttet til regulering av eiendomsmeglerbransjen. Regelverket skulle i tråd med formålsbestemmelsen i lovens § 1-1 «legge til rette for at omsetning av fast eiendom ved

bruk av mellommann skjer på en sikker, ordnet og effektiv måte, samt å legge til rette for at partene i handelen mottar uhildet bistand». For å oppnå dette formålet ble det blant annet stilt økte og til dels nye krav til eiendomsmeglere. Disse kravene ble utelukkende gitt virkning fremover i tid, og det ble i tillegg laget en tidsbegrenset overgangsordning som søkte å ivareta interessene til overgangsmeglere som Menti. I utgangspunktet er det derfor både snakk om en regulering som fremmer tunge samfunnshensyn og hvor lovgiver på en balansert måte har søkt å ivareta også interessene til de som allerede drev med eiendomsmegling.

Dernest er det et spørsmål om hvilke vernede interesser som gjør seg gjeldende for Mentis del. At ordningen for overgangsmeglere ble tidsbegrenset medfører at Menti og andre meglere som får tilbakekalt sine tillatelser, må fylle de nye kvalifikasjonskravene dersom de vil søke om å få en ny tillatelse etter tilbakekall. Det medfører for Mentis del at han vil måtte gjennomføre utdanning som eiendomsmegler over tre år for å kunne bli vurdert for en ny tillatelse. I motsatt fall vil han ikke kunne utøve sitt tidligere yrke som eiendomsmegler. Ved vurderingen av hvor sterk interesse Menti kan sies å ha i å unngå et slikt krav, kan det etter rettens syn ikke ses bort fra at det er en konsekvens av at han mistet tillatelsen som overgangsmegler på grunn av et pliktbrudd. Det er forhold han selv må bære ansvaret for, og det tilsier at hans vernede interesse i høyden må anses som svak. Selv om Menti opplever seg hardt rammet av tilbakekallet og kravet om utdanning for å få ny tillatelse, kan han etter rettens syn ikke anses å ha hatt noen berettiget forventing eller beskyttelsesverdig interesse av å unngå de nye kravene ved en søknad om ny tillatelse etter et gyldig vedtak om tilbakekall.

Den konkrete avveiningen må etter rettens syn føre til at reguleringen for Mentis del ikke kan anses som hverken særlig urimelig eller urettferdig. I lys av den normen som Høyesterett har stilt opp, foreligger det da ikke grunnlovsstridig tilbakevirkning. Grunnloven § 97 tilsier etter rettens vurdering heller ikke noen innskrenkende tolkning av eiendomsmeglingsloven eller overgangsforskriften.

Etter dette har retten kommet til at også Finanstilsynets vedtak av 21. mars 2024 er gyldig.

4.5. Konklusjon

Rettens konklusjon er etter dette at Finanstilsynets vedtak om å tilbakekalle tillatelsen til Menti er gyldig og ikke gir grunnlag for erstatning, og også at vedtaket om å avslå søknad om ny tillatelse er gyldig. Staten skal på denne bakgrunn frifinnes for Mentis krav.

4.6. Sakskostnader

Saksøkte staten v/ Finansdepartementet har vunnet saken og har etter hovedregelen i tvisteloven § 20-2 første ledd krav på dekning av sine sakskostnader.

Etter rettens syn foreligger det ikke tungtveiende grunner som samlet sett gjør det rimelig å gjøre unntak fra sakskostnadsansvaret etter § 20-2 tredje ledd. At styrkeforholdet mellom partene er ulikt og at saken anses å ha stor velferdsmessig betydning for Menti, er ikke i seg selv tilstrekkelig til å frita Menti for sakskostnadsansvar. Avgjørelsen av tvisten har etter rettens syn ikke vært tvilsom, og det er slik retten ser det heller ikke andre forhold som tilsier at Menti skal unntas fra ansvaret.

Advokat Eikeland har fremlagt en spesifisert sakskostnadsoppgave med krav om dekning av 148 800 kroner, jf. tvisteloven § 20-5 tredje ledd.

Kostnadene gjelder for det første salær til prosessfullmektig med 116 550 kroner til en timepris av 1850 kroner. Salæret til prosessfullmektigen må etter rettens syn anses som rimelige og nødvendige kostnader i denne saken, jf. tvisteloven § 20-5 første ledd.

I tillegg er det krevd 32 250 kroner til dekning av utgifter til det sakkyndige vitne Berg-Svendsen. Det er her fremlagt en faktura fra Veridian Analyse ved/ Berg-Svendsen, hvor det er fakturert 12 timer til timepris på 2150 kroner eksl. mva. Også disse kostnadene må etter rettens syn anses som rimelige og nødvendige i denne saken, fordi de er pådratt for å imøtegå Mentis anførsler og bevistilbud om verdsettelsen av eiendommene.

Menti dømmes på denne bakgrunn til å betale sakskostnadene til Staten v/ Finansdepartementet med kroner 148 800.

Dommen er avsagt innen lovens frist.

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.

Retten hevet

Martin Eiebakke

Veiledning om anke i sivile saker vedlegges.

Veiledning om anke i sivile saker

I sivile saker er det reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 som gjelder for anke. Reglene for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger er litt ulike. Nedenfor finner du mer informasjon og veiledning om reglene.

Ankefrist og gebyr
Fristen for å anke er én måned fra den dagen avgjørelsen ble gjort kjent for deg, hvis ikke retten har fastsatt en annen frist. Disse periodene tas ikke med når fristen beregnes (rettsferie):

- fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med annen påskedag
- fra og med 1. juli til og med 15. august
- fra og med 24. desember til og med 3. januar

Den som anker, må betale behandlingsgebyr. Du kan få mer informasjon om gebyret fra den domstolen som har behandlet saken.

Hva må ankeerklæringen inneholde?
I ankeerklæringen må du nevne

- hvilken avgjørelse du anker
- hvilken domstol du anker til
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hva du mener er feil med den avgjørelsen som er tatt
- den faktiske og rettslige begrunnelsen for at det foreligger feil
- hvilke nye fakta, bevis eller rettslige begrunnelser du vil legge fram
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det kravet ankesaken gjelder, og hvilket resultat du krever
- grunnlaget for at retten kan behandle anken, dersom det har vært tvil om det
- hvordan du mener at anken skal behandles videre f.eks. om det bør være muntlig behandling i rettsmøte, skriftlig behandling og/eller rettsmekling.

Hvis du vil anke en tingrettsdom til lagmannsretten
Dommer fra tingretten kan ankes til lagmannsretten. Du kan anke en dom hvis du mener det er

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i dommen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Hvis du ønsker å anke, må du sende en skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har behandlet saken. Hvis du fører saken selv uten advokat, kan du møte opp i tingretten og anke muntlig. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater, anker muntlig.

Det er vanligvis en muntlig forhandling i lagmannsretten som avgjør en anke over en dom. I ankebehandlingen skal lagmannsretten konsentrere seg om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet, og som det er knyttet tvil til.

Lagmannsretten kan nekte å behandle en anke hvis den kommer til at det er klar overvekt av sannsynlighet for at dommen fra tingretten ikke vil bli endret. I tillegg kan retten nekte å behandle noen krav eller ankegrunner, selv om resten av anken blir behandlet.

<u>Retten til å anke er begrenset i saker som gjelder formuesverdi under 250 000 kroner</u>
Hvis anken gjelder en formuesverdi under 250 000 kroner, kreves det samtykke fra lagmannsretten for at anken skal kunne bli behandlet.

Når lagmannsretten vurderer om den skal gi samtykke, legger den vekt på

- sakens karakter
- partenes behov for å få saken prøvd på nytt
- om det ser ut til å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket, eller ved behandlingen av saken

Hvis du vil anke en tingretts kjennelse eller beslutning til lagmannsretten
En *kjennelse* kan du som hovedregel anke på grunn av

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i kjennelsen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Kjennelser som gjelder saksbehandlingen, og som er tatt på bakgrunn av skjønn, kan bare ankes dersom du mener at skjønnsutøvelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan du bare anke hvis du mener

- at retten ikke hadde rett til å ta denne typen avgjørelse på det lovgrunnlaget, eller
- at avgjørelsen åpenbart er uforsvarlig eller urimelig

Hvis tingretten har avsagt dom i saken, kan tingrettens avgjørelser om saksbehandlingen ikke ankes særskilt. Da kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Kjennelser og beslutninger anker du til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anken avgjøres normalt ved kjennelse etter skriftlig behandling i lagmannsretten.

Hvis du vil anke lagmannsrettens avgjørelse til Høyesterett
Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Samtykke gis bare når anken gjelder spørsmål som har betydning utover den aktuelle saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta anker over *kjennelser* og *beslutninger* til behandling dersom anken ikke reiser spørsmål av betydning utover den aktuelle saken, og heller ikke andre hensyn taler for at anken bør prøves. Anken kan også nektes fremmet dersom den reiser omfattende bevisspørsmål.

Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelser og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.