



Ullevål Eiendomsmegling AS  
Sognsveien 70a  
0855 OSLO

VÅR REFERANSE  
21/6169

DERES REFERANSE

DATO  
30.08.2021

## Tilsynsrapport

### 1 Innledning

Finanstilsynet har undersøkt eiendomsmeglingsforetakets formidling av en boligeiendom i Oslo på bakgrunn av henvendelse fra en interessent, som mente eiendommen var lagt for en alt for lav pris og at det som var markedsført som enebolig, i realiteten var en tomannsbolig. Eiendommen ble solgt samme kveld som den ble lagt ut på Finn.no, uten at det var avholdt visninger.

Det vises til Finanstilsynets anmodning om redegjørelse av 3. juni 2021, foretakets svar av 21. juni 2021, Finanstilsynets anmodning om ytterligere opplysninger av 22. juni 2021, foretakets svar av 1. juli 2021 og foretakets brev av 10. august 2021.

### 2 Finanstilsynets undersøkelser

Finanstilsynet har innhentet fra foretaket all relevant skriftlig dokumentasjon i saken, herunder blant annet e-postkorrespondansen mellom megler og partene i handelen og aktivitetsloggen i saksbehandlingssystemet. I tillegg har både foretaket og ansvarlig megler redegjort for saken. Basert på gjennomgang av det samlede materialet, legger Finanstilsynet til grunn følgende faktiske forhold:

Ullevålsveien Eiendomsmegling AS inngikk oppdragsavtale om å selge eiendommen 28. oktober 2020. I denne oppdragsavtalen ble det i beregningen av meglers vederlag lagt til grunn en salgsverdi på 19 MNOK.

På bakgrunn av befaring 27. oktober 2020, utarbeidet ansvarlig megler en e-takst på eiendommen hvor verdien ble satt til 19,5 MNOK. Boligens areal ble oppgitt til 300 m<sup>2</sup> "*P-rom ifølge offentlige registre*". Foretaket har imidlertid forklart at arealet var stipulert av megler, og ikke hentet fra offentlig registre, og at ansvarlig megler valgte feil kildehenvisning i nedtrekksmenyen ved utarbeidelse av taksten. Det fremgår av verdivurderingen at gitt disse forutsetningene blir pris per m<sup>2</sup> kr 65.000, mens snittet i bydelen siste tre måneder var kr. 80.502. Eiendommene som er valgt ut som sammenligningsobjekter i taksten var fra 219 m<sup>2</sup> til 263 m<sup>2</sup>, med kjøpesummer fra 19 MNOK til 21,5 MNOK. Av underlagsmaterialet for denne e-taksten fremgår det at 81% av eiendommene i bydelen er solgt for høyere kvadratmeterpris, mens 13% av boligene i bydelen er solgt for en høyere kjøpesum.

Ny oppdragsavtale ble signert 18. mai 2021 i forbindelse med forlengelse av oppdraget. I denne oppdragsavtalen ble det ikke angitt noen salgsverdi i forbindelse med beregning av meglers vederlag.

Foretaket har opplyst at ansvarlig megler 18. mai 2021 hadde et fremdrifts- og planleggingsmøte med oppdragsgiver. På møtet ble det satt opp en fremdriftsplan, som ble ettersendt oppdragsgiver 21. mai 2021. Det ble blant annet planlagt publisering av Finn.no-annonsen 30. mai 2021 og fellesvisninger 6. og 7. juni 2021.

Takstmann befarte eiendommen 25. mai 2021 og avga 27. mai 2021 en tilstandsrapport på boligen. Det fremgår av tilstandsrapporten at boligens areal (P-rom) er på 364 m<sup>2</sup>. I tilstandsrapporten beskrives boligen som *"Enebolig – Generasjonsbolig"* og det fremgår innledningsvis i takstmannens konklusjon: *"Enebolig over 2 plan med kjelleretasje og kaldtloft samt dobbeltgarasje. Boligen ble i 1996-97 bygget om til generasjonsbolig medtilbygg."*

Ansvarlig megler utarbeidet 29. mai 2021 en ny e-takst på eiendommen hvor verdien ble satt til 16 MNOK, basert på en kvadratmeterpris på kr. 43.956. Snittet for bydelen de foregående tre måneder var kr 94.840. Tre andre eiendommer ble valgt ut som sammenligningsobjekter, boliger som er vesentlig mindre enn sammenligningseiendommene i den første e-taksten; fra 134 m<sup>2</sup> til 177 m<sup>2</sup>, og med en salgssum fra 16 MNOK til 17,1 MNOK. I denne taksten ble boligens areal oppgitt å være på 364 m<sup>2</sup>, dvs. 64 m<sup>2</sup> større enn i den første e-taksten. Dette er i samsvar med arealet som er oppgitt i tilstandsrapporten. Av underlagsmaterialet for denne e-taksten fremgår det at 99% av eiendommene i bydelen er solgt for høyere kvadratmeterpris, mens 46% av boligene i bydelen er solgt for en høyere kjøpesum. Det er denne seneste e-taksten som ble vedlagt salgsoppgaven.

Foretaket har forklart at avviket mellom verdivurderingen i den første og andre e-taksten hovedsakelig med forholdene som fremkom i takstmannens tilstandsrapporten. Foretaket har videre forklart at ansvarlig megler ved utarbeidelsen av begge e-takstene hadde vanskeligheter med å finne objekter som var direkte sammenlignbare med hensyn til størrelse og tilstand. Foretaket forklarer at ansvarlig megler ikke har vektlagt gjennomsnittlig kvadratmeterpris i bydelen i særlig grad ved fastsettelsen av verdivurderingen fordi eiendommen avviker noe fra "normal-boligen" i segmentet.

Foretaket har videre opplyst at prisantydningen på 16 MNOK ved markedsføringen av eiendommen ble satt i samråd med selger på bakgrunn av tilstandsrapporten.

Salgsoppgave og nettannonsen ble oversendt oppdragsgiver for gjennomlesning og godkjenning den 29. mai 2021 kl 15.16. Mandag 31. mai 2021 kl 19.39 bekreftet selger til foretaket at han godkjente nettannonsen og ett minutt senere bekreftet selger til foretaket at salgsoppgaven var godkjent. Eiendommen ble markedsført på [www.finn.no](http://www.finn.no) samme kveld kl 19.49 med overskriften *Stor villa/generasjonsbolig [...] to terrasser - to innganger*. Den ble lagt under kategorien *enebolig*.

Om lag to timer senere, kl 21.45, mottok selger en henvendelse på e-post direkte fra en interessent som opplyste at han drev med rehabilitering og oppussing av boliger og selv bodde i området. Han tilbød å kjøpe eiendommen for 20 millioner NOK. Budgiveren forutsatte aksept samme kveld innen kl. 22.30.

Basert på meglers aktivitetslogg legges det til grunn at selger, etter å ha mottatt budet, tok kontakt med megler for å rådføre seg, før budet ble akseptert. Selger aksepterte budet, noe han meddelte i e-post direkte til budgiveren kl 22.05.

Etter noe dialog mellom kjøper og selger etter avtaleinngåelsen, ble kjøpekontrakt inngått gjennom meglerforetaket 22. juli 2021.

Foretaket har opplyst at det ikke har inngått oppdrag med kjøper om videresalg av eiendommen.

### 3 Finanstilsynets vurderinger

Basert på den foreliggende dokumentasjonen har Finanstilsynet ikke grunnlag for å konkludere med at megler ikke overholdt sin rådgivningsplikt overfor selger i den situasjonen som oppsto sent på kvelden 31. mai 2021, da selger fikk et direkte bud fra en utbygger med kort frist kort tid etter at eiendommen ble markedsført på [www.finn.no](http://www.finn.no).

Kravet til god meglerskikk innebærer at megler har en lojalitetsplikt overfor oppdragsgiver til å arbeide for at selger får best mulig pris for eiendommen. Utover en hensiktsmessig salgsstrategi og markedsføring av eiendommen, ligger det blant annet i dette en plikt til å sette en mest mulig korrekt og realistisk prisantydning.

Når det gjelder meglers verdivurderinger har ikke Finanstilsynet grunnlag for å ta konkret stilling til disse. Finanstilsynet finner det imidlertid fremdeles vanskelig å forestå meglers utvalg av sammenlignbare eiendommer gitt eiendommens areal, meglers verdivurdering opp imot opplysninger om gjennomsnittlig kvadratmeterpris i området, og hvorfor opplysningene om eiendommens tilstand i tilstandsrapporten skulle ha så stor betydning for eiendommens verdi sammenlignet med meglers vurdering av verdien i den første e-taksten, som var basert på befarings av eiendommen.

Tilliten til meglers rolle i prisfastsettelsen er essensiell og rådgivningen knyttet til dette må være basert på forsvarlig faglig vurdering, og må inngå i meglerforetakets risikostyring- og internkontrollsystem.

Foretaket har redegjort for tiltak hvor ansvarlig megler alltid skal konfererer med en annen eiendomsmegler i foretaket før nye e-takster aktiveres. Tiltaket er iverksatt for å kvalitetssikre prisfastsettelsen; sammenligningsgrunnlaget som benyttes og begrunnelsen som gjøres i e-takstdokumentet. Finanstilsynet tar dette til etterretning.

For Finanstilsynet

Anne-Kari Tuv  
seksjonssjef

Johan Andreas Skartveit  
tilsynsrådgiver

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.*