



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Praksiskrav for eiendomsmeglere

Forslag til endring i forskrift om eiendomsmegling

DATO:
30.04.2015

FORFATTERANSVARLIG:
MARIT SKJEVLING

SEKSJON/AVDELING:
SEKSJON FOR EIENDOMSMEGLING OG
INKASSO/MARKEDSAVDELINGEN

1 Bakgrunn

Finanstilsynet foreslår å innføre et nytt fjerde ledd i forskrift om eiendomsmegling av 23. november 2007 nr. 1318 (eiendomsmeglingsforskriften) § 4-4 om krav til praktisk erfaring for utstedelse av eiendomsmeglerbrev og tillatelse for jurist til å være fagansvarlig og ansvarlig megler.

Utgangspunktet for utstedelse av eiendomsmeglerbrev og juristtillatelse er at det kreves to års praktisk erfaring som dekker alle sider av ordinær eiendomsmeglingsvirksomhet ved omsetning av rettigheter til fast eiendom i Norge ("salgsmegling").

Selv om Finanstilsynet etter søknad kan godkjenne inntil ett års praktisk erfaring fra andre former for eiendomsmeglingsvirksomhet, kreves det i dag likevel minimum ni måneders praktisk erfaring med salgsmegling.

Som følge av en stadig økende spesialisering i bransjen, med for eksempel rene utleiemeglings- og oppgjørsselskap, innebærer gjeldende praksiskrav at mange eiendomsmeglerfullmektiger som etter utdannelsen starter i slike selskaper, ikke klarer å skaffe seg tilstrekkelig salgspraksis. Dette har særlig medført utfordringer for rekrutteringen for foretak som driver slik spesialisert virksomhet.

Det foreslås derfor å fastsette et krav om minimum gjennomførte salgsmeglingsoppdrag som et alternativ til minimum praksistid.

2 Gjeldende rett

Kravet til to års praksistid følger av eiendomsmeglingsloven §§ 4-2 første ledd nr. 3 og 4-3 første ledd nr. 2. Bestemmelsenes tredje ledd gir departementet adgang til å fastsette nærmere regler, herunder gjøre unntak fra kravet til praksis.

Eiendomsmeglingsforskriften § 4-4 lyder:

"§ 4-4. Krav til praktisk erfaring

(1) Som godkjent praktisk erfaring, jf. eiendomsmeglingsloven § 4-2 første ledd nr. 3 og § 4-3 første ledd nr. 2, regnes praksis som eiendomsmeglerfullmektig i eiendomsmeglingsforetak.

Tilsvarende gjelder praksis som eiendomsmeglerfullmektig hos advokat som driver tilstrekkelig omfattende eiendomsmegling. Arbeidsområdet må dekke alle sider av ordinær eiendomsmeglingsvirksomhet ved omsetning av rettigheter til fast eiendom i Norge.

(2) Finanstilsynet kan etter søknad godkjenne inntil ett års praktisk erfaring fra

- a) foretak eller filial som i det vesentlige kun forestår oppgjør,*
- b) foretak eller filial som i det vesentlige kun formidler leiekontrakter til fast eiendom,*
- c) foretak eller filial som i det vesentlige kun formidler eiendom beliggende i utlandet, og*
- d) eiendomsmeglingsvirksomhet i utlandet.*

(3) Dersom praktisk erfaring etter første ledd ikke har omfattet oppgjør, må søkeren ha tre måneders praktisk erfaring fra foretak eller avdeling/filial som kun forestår oppgjør, ha

gjennomført 30 oppgjør, eller fullført et oppgjørskurs som på forhånd er godkjent av Finanstilsynet.

(4) Finanstilsynet kan etter søknad godkjenne inntil ett års praktisk erfaring med oppgjørsvirksomhet som er avviklet før bestått eksamen."

Utgangspunktet for praksiskravet er to måneders praktisk erfaring med *salgsmegling* (av eiendom beliggende i Norge) inkludert gjennomføring av oppjøret i formidlingene. Dersom den praktiske erfaringen ikke har omfattet oppgjørsbehandling (normalt fordi dette er utkontraktert eller sentralisert i egen avdeling), gjelder unntaket i bestemmelsens tredje ledd: Søkeren må enten ha tre måneder praktisk erfaring fra oppgjørarbeid, alternativt gjennomført 30 oppgjør, eller fullført godkjent oppgjørskurs.

Søkere som har praksis fra utleiemegling, oppgjørsmegling eller utenlandsmegling, kan etter søknad få godskrevet inntil ett års praktisk erfaring fra slik virksomhet, jf. annet ledd, som innebærer unntak fra hovedregelen i første ledd. Den resterende praksistiden på ett år må da bestå av salgsmeglingspraksis, som angitt i hovedregelen i første ledd, eventuelt fratrukket tre måneders oppgjørpraksis, slik at den totale praksistiden utgjør minimum to år.

3 Finanstilsynets vurderinger

Etter Finanstilsynets vurdering vil et krav om minimum gjennomførte salgsmeglingsoppdrag som et alternativ til minimum praksistid bidra til større forutsigbarhet og fleksibilitet når det gjelder muligheter for praksisplass for eiendomsmeglerfullmektiger. Dette hensynet må veies opp mot behovet for at den praktiske erfaringen er tilstrekkelig til at fullmektigen tilegner seg nødvendig erfaring.

Tillatelse etter eiendomsmeglingsloven §§ 4-2 (eiendomsmeglerbrev) og 4-3 (jurister) gir innehaveren generell kompetanse både til å jobbe selvstendig som ansvarlig megler med alle former for eiendomsmegling, samt til å være fagansvarlig i eiendomsmeglerforetak, jf. eiendomsmeglingsloven §§ 2-9 og 4-1.

Fagansvarlig har en sentral rolle i eiendomsmeglingsforetakets internkontroll, noe som krever størst mulig bredde i den praktiske erfaringen. Dette tilsier at det må stilles krav om praksis fra salgsmegling av et visst omfang.

Finanstilsynet foreslår at det innføres et krav om minimum 20 gjennomførte salgsoppdrag, som et tilleggskrav for personer som får godkjent praktisk erfaring etter unntaksbestemmelsen i eiendomsmeglingsforskriften § 4-4 annet ledd. Finanstilsynet anser dette antallet rimelig ut fra en avveining av hensynet til nødvendig erfaring og mulighetene for praksisplass. Det vises til at gjennomsnittlig antall formidlinger per årsverk ligger på rundt 30 formidlinger.

Forslaget forutsetter at fullmektigen arbeider selvstendig med fullstendige salgsoppdrag fra start og til og med kontraktsinngåelse. Dette innebærer at det i tillegg til tiden som medgår til dette, må påregnes noe tid til opplæring i meglerforetakets rutiner m.m.

Forslaget innebærer også at begrensningen i eiendomsmeglingsforskriften § 4-4 annet ledd om "*inntil ett års praktisk erfaring*", oppheves, men det foreslås ikke unntak fra kravet til

totalt to års praksistid. En kandidat som for eksempel gjennomfører minimumskravet til salgsoppdrag i løpet av to måneder, må likevel ha praksistid på 22 måneder fra virksomhet nevnt i bestemmelsens annet ledd.

4 Forskriftsforslag

I forskrift 23. november 2007 nr. 1318 om eiendomsmegling gjøres følgende endringer:

§ 4-4. Krav til praktisk erfaring

- (1) Som godkjent praktisk erfaring, jf. eiendomsmeglingsloven § 4-2 første ledd nr. 3 og § 4-3 første ledd nr. 2, regnes praksis som eiendomsmeglerfullmektig i eiendomsmeglingsforetak. Tilsvarende gjelder praksis som eiendomsmeglerfullmektig hos advokat som driver tilstrekkelig omfattende eiendomsmegling. Arbeidsområdet må dekke alle sider av ordinær eiendomsmeglingsvirksomhet ved omsetning av rettigheter til fast eiendom i Norge.
- (2) Finanstilsynet kan etter søknad godkjenne praktisk erfaring fra
 - a) foretak eller filial som i det vesentlige kun forestår oppgjør,
 - b) foretak eller filial som i det vesentlige kun formidler leiekontrakter til fast eiendom,
 - c) foretak eller filial som i det vesentlige kun formidler eiendom beliggende i utlandet, og
 - d) eiendomsmeglingsvirksomhet i utlandet.
- (3) Dersom praktisk erfaring etter første ledd *og annet ledd* ikke har omfattet oppgjør, må søkeren ha tre måneders praktisk erfaring fra foretak eller avdeling/filial som kun forestår oppgjør, ha gjennomført 30 oppgjør, eller fullført et oppgjørskurs som på forhånd er godkjent av Finanstilsynet.
- (4) *Søker som har fått godkjent praksis etter annet ledd, må ha gjennomført minimum 20 salgsoppdrag i Norge.*
- (5) Finanstilsynet kan etter søknad godkjenne inntil ett års praktisk erfaring med oppgjørsvirksomhet som er avviklet før bestått eksamen.

