

# Ansvarlig meglers kontroll med eiendomsmeglerfullmektiger

Formålet med innføring av kompetansekravet for eiendomsmeglere er å sikre den faglige kvaliteten på oppdragsutførelsen. I lys av dette vil eiendomsmeglingsbransjen være tjent med å få i stand gode ordninger for opplæring av de mange eiendomsmeglerkandidatene som er på vei ut til foretakene. Loven legger opp til at det enkelte oppdrag utføres ved arbeid i et team<sup>1</sup>, bestående av én ansvarlig megler og en eller flere eiendomsmeglerfullmektiger, for eksempel en erfaren og en mindre erfaren (nyutdannet) fullmektig. Spørsmålet blir da hvilke ansvar og plikter som påhviler ansvarlig megler.

//Av Tilsynsrådgiver i Finanstilsynet, **Anne-Kari Tuv**, Seksjon for eiendom og inkasso//

Hovedregelen er at ansvarlig megler selv skal utføre de vesentligste elementene i meglingen, men kan benytte seg av medhjelper til mindre vesentlige oppgaver og oppgaver av rutinemessig eller teknisk karakter<sup>2</sup>. Dette kravet er ikke til hinder for at ansvarlig megler overlater de vesentligste elementene i meglingen til fullmektiger som oppfyller kravene til utdanning<sup>3</sup>. Fullmektigenes utførelse av hele eller deler av oppdraget må imidlertid skje under ansvarlig meglers tilsyn<sup>4</sup>.

Dette innebærer at ansvarlig megler ikke kan påta seg ansvaret for flere oppdrag enn at han eller hun til enhver tid og på en forsvarlig måte, kan ivareta sine tilsyns- og kontrollplikter.

Det følger også uttrykkelig av loven at ansvarlig megler selv må signere oppdragsavtalen<sup>5</sup>. Dette kravet skaper notoritet omkring ansvaret for oppdraget, både utad og internt, og vil kunne forbygge proformaordninger.

Mens det i forskrift er gitt konkrete regler for arbeidsfordelingen mellom ansvarlig megler og medhjelper<sup>6</sup>, er det ingen nærmere regulering av ansvarlig meglers oppfølging og kontroll med fullmektigers oppdragsutførelse. En ansvarlig megler som kun stiller sin personlige tillatelse til disposisjon for foretaket uten å foreta noen nærmere oppfølging av oppdragsutførelsen, opptrer klart i strid med regelverket.

Loven sier imidlertid ikke noe om hvor tett ansvarlig megler skal følge et oppdrag som han eller hun ikke selv utfører fullt ut. Det er imidlertid uttalelser i lovens forarbeider<sup>7</sup> som gir holdepunkter for å oppstille følgende fire retningslinjer:

1. Utvelgelsen av fullmektigen skal være forsvarlig
2. Oppfølgingen av fullmektigen skal være faglig betryggende
3. Ansvarlig megler skal følge opp hvert enkelte oppdrag han eller hun er ansvarlig for
4. Ansvarlig megler skal være tilgjengelig for oppdragsgiver, interessenter og alle internt i foretaket

Både utvelgelsen av hvem som skal utføre oppdraget/oppgaven (punkt 1), samt intensiteten i oppfølgingen (punkt 2) vil bero på konkrete omstendigheter ved fullmektigen og hva slags oppdrag eller oppgave det dreier seg om. En uerfaren og nyutdannet eiendomsmeglerkandidat vil måtte ha en viss opplæringstid før han eller hun i det hele tatt kan utføre noen av de vesentlige elementene i meglingen. For eksempel vil det verken være forsvarlig eller faglig betryggende å overlate budrunden til en nyutdannet og uerfaren fullmektig, eller sende vedkommende på befaring alene. På den annen side vil en fullmektig, som snart er i mål med sin praksisperiode, langt på vei kunne utføre hele oppdraget uten omfattende kontrollhandlinger fra ansvarlig meglers side. Hovedtyngden og utfordringene ligger imidlertid ulike steder mellom disse ytterpunktene.

Når det gjelder oppdragets eller oppgavens art, må det både ses hen til omfanget og kompleksiteten, samt den risiko (skadepotensiale) som er forbundet med den eller de oppgaver fullmektigen skal utføre. Generelt kreves det for eksempel langt mer fra ansvarlig meglers side ved et oppdrag



som omfatter et større boligprosjekt enn ved formidling av en selveierleilighet i en alminnelig bygård. Videre vil det normalt være større utfordringer knyttet til borettslagsleiligheter enn andre typer boliger. Det kreves også normalt betydelig mer erfaring og aktsomhet å håndtere en budrunde enn å avholde kontraktsmøte.

Ansvarlig megler må selv foreta de konkrete vurderingene i hvert enkelte oppdrag, men det er fagansvarlig som skal sørge for arbeids- og kontrollrutiner som er tilstrekkelig til å sikre at foretaket overholder kompetansekravet og dets formål<sup>8</sup>. Rutinene bør være så fleksible at de tar høyde for de konkrete forskjellene både når det gjelder fullmektigenes erfaring og kvalifikasjoner, samt ulikhetene i oppdragstypene og opp-