



**FINANSTILSYNET**

THE FINANCIAL SUPERVISORY  
AUTHORITY OF NORWAY

Rundskriv

# Krav til etterutdanning for eiendomsmeglere

**RUNDSKRIV:**

7/2019

**DATO:**

27.05.2019

**RUNDSKRIVET GJELDER FOR:**

Eiendomsmeglingsforetak  
Advokater med rett til å drive  
eiendomsmegling  
Personer som har tillatelse til  
å drive eiendomsmegling

**FINANSTILSYNET**

Postboks 1187 Sentrum  
0107 Oslo

# 1 Innledning

Reglene om obligatorisk etterutdanning for personer som er engasjert i eiendomsめglingsvirksomhet trådte i kraft 1. januar 2011. Kravet til obligatorisk etterutdanning følger av lov 29. juni 2007 nr. 73 (eiendomsめglingsloven) § 4-6. Nærmere regler for etterutdanning og krav til dokumentasjon av dette framgår av forskrift 23. november 2007 nr. 1318 (eiendomsめglingsforskriften) §§ 4-10 og 4-11.

Formålet med dette rundskrivet er å utdype innholdet i kravet til obligatorisk etterutdanning. Rundskrivet erstatter rundskriv 6/2012. Innholdet er i det aller vesentligste det samme, men forutsetningene for såkalt nullstilling av etterutdanningskravet er presisert.

## 2 Generelt

Etterutdanningskravet gjelder for personer som er engasjert i eiendomsめgling og som har eiendomsめglerbrev, tillatelse som meglер etter overgangsreglene eller tillatelse som jurist. I tillegg gjelder det for advokater og rettshjelpere som driver eiendomsめgling.

Det er ikke krav til obligatorisk etterutdanning for medhjelpere og eiendomsめglerfullmektiger.

Kravet gjelder ikke bare personer som utfører meglерoppdrag. Fagansvarlige, kvalitetssjefer og andre som har kontrollfunksjoner og/eller driver opplæring av ansatte som utøver eiendomsめgling, må også oppfylle etterutdanningskravet.

Hensynet bak kravet til etterutdanning er at eiendomsめglere skal være tilstrekkelig faglig oppdatert til å gjennomføre meglingen i samsvar med gjeldende regelverk.<sup>1</sup> For at den enkelte eiendomsめgler skal få godkjent deltakelse på kurs, er det en forutsetning at kurset har gitt vedkommende oppdatert fagkunnskap eller innføring på nye områder som er relevant for utøvelsen av yrket. Dersom man deltar flere ganger på kurs med likt innhold i samme toårige etterutdanningsperiode, vil ikke dette oppfylle etterutdanningskravet.

## 3 Hva kravet til etterutdanning omfatter

Personer som driver eiendomsめgling, skal kunne dokumentere minimum 15 timer etterutdanning i løpet av de to foregående kalenderårene innenfor de emnene som følger av studieplanen for eiendomsめglereksamen:

- Regelverk som berører eiendomsめglingsyrket
- Eiendomsめgling i praksis, inkludert dokumentbehandling
- Regnskap, økonomi, oppgjør og behandling av klientmidler

---

<sup>1</sup> Jf. NOU 2006: 1 *Eiendomsめgling*, side 82

Godkjente utdanningsinstitusjoner, samt organisasjoner som representerer eiendomsmeglingsforetak, eiendomsmeglere, jurister og/eller advokater, kan arrangere etterutdanning. For tiden gjelder dette Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge, Advokatforeningen, Norges Juristforbund, Juristenes Utdanningssenter, Eiendomsadvokatenes Servicekontor og Rettshjelperforeningen.

Andre arrangører kan søke Finanstilsynet om å få godkjent enkeltkurs innenfor de samme emnene som nevnt over. Den enkelte kursdeltaker skal ikke selv oversende kursbevis til godkjenning av Finanstilsynet.

Ved en søknad om godkjenning av kurs fra arrangør skal følgende vedlegges:

- Informasjon om arrangøren
- Navn på foredragsholder(e) og beskrivelse av vedkommendes kompetanse
- Dokumentasjon av kursets innhold (disposisjon, presentasjon etc.)
- Estimert varighet av kursets foredrag
- Tidspunkt for gjennomføring av kurset

Finanstilsynet kan godkjenne kurset (foredraget) for en bestemt dato, eller for en lengre definert periode dersom det samme kurset skal holdes flere ganger. Godkjenning for en lengre periode forutsetter at innholdet eller foredragsholderen ikke endres eller byttes ut. Dersom slike vesentlige endringer skjer i den godkjente perioden, må arrangørene søke Finanstilsynet særskilt om godkjenning av endringene.

## 4 Omfang og dokumentasjon av etterutdanningen

Den enkelte kan gjennomføre etterutdanningen ved enten

- a) å delta på godkjent etterutdanningskurs, jf. punkt 3, eller
- b) å bestå eksamener fra emner innen eiendomsmeglerstudiet. Ett studiepoeng tilsvarer da fire timer etterutdanning. Tilsvarende gjelder dersom eiendomsmegleren kan dokumentere å ha deltatt på minst 75 prosent av undervisningsopplegget til en slik eksamen.

Forelesninger på kurs som nevnt under punkt 3 regnes som relevant etterutdanning på lik linje med deltakelse.

Personer som starter i bransjen, må kunne dokumentere etterutdanningen fra og med det tredje årsskiftet etter at vedkommendes engasjement i eiendomsmeglingsvirksomheten ble påbegynt, eventuelt fra tidspunktet vedkommende mottok sin personlige meglergodkjennelse som utløser etterutdanningskravet.

### **Eksempel 1:**

*Dersom person A ble engasjert som megler 6. april 2017, må hun kunne dokumentere 15 timers etterutdanning fra og med årsskiftet ved det tredje året etter at hun begynte i jobben*

– det vil si fra og med 1. januar 2020. Etterutdanningen må ha vært gjennomført i perioden 1. januar 2018 til 31. desember 2019. Neste dokumentasjonsfrist vil være 1. januar 2021, og hun må da ha gjennomført etterutdanningen i perioden 1. januar 2019 til 31. desember 2020.

Kravet til etterutdanning gjelder ved sammenhengende engasjement i eiendomsめglingsvirksomhet i to år. Ved lengre tids fravær, for eksempel i forbindelse med fødselspermisjon, vil en ny toårsperiode starte opp igjen når vedkommende igjen begynner i arbeid som meгler.

**Eksempel 2:**

*Person A går ut i fødselspermisjon 10. april 2018 og er tilbake i arbeid igjen 10. januar 2019. Etter hovedregelen ville A måtte gjennomføre 15 timers etterutdanning i løpet av 2018 og 2019, som må dokumenteres fra og med 1. januar 2020. På grunn av fraværet fra bransjen «nullstilles» etterutdanningskravet ved at A regnes for å ha startet sitt engasjement igjen i eiendomsめglingsvirksomheten 10. januar 2019. A vil derfor måtte gjennomføre 15 timers etterutdanning i perioden 1. januar 2020 til 31. desember 2021. Dette må dokumenteres fra og med 1. januar 2022.*

Finanstilsynet legger til grunn at «nullstilling» forutsetter at fraværet må vare i minst seks sammenhengende måneder. Plikten til å gjennomføre etterutdanning gjelder fram til fraværet faktisk har strukket seg over en periode på minst seks måneder. Ved kortere opphold, for eksempel i forbindelse med sykefravær, kortere permisjoner eller ved jobbskifte, vil etterutdanningskravet og dokumentasjonsfristen gjelde som normalt (se eksempel 1).

Den enkelte meгler må selv kunne dokumentere at etterutdanningskravet til enhver tid er oppfylt. Kopi av kursbevis eller tilsvarende dokumentasjon skal gis til den fagansvarlige i foretaket. Det understrekes at meгlere ikke skal sende inn kursdokumentasjon til Finanstilsynet med mindre dette eksplisitt etterspørres.

Manglende oppfyllelse av etterutdanningskravet vil kunne føre til tilbakekall av den personlige tillatelsen. Foretaket – ved styret og fagansvarlig – har et selvstendig ansvar for å påse at etterutdanningskravet følges av de ansatte i foretaket. Den fagansvarlige skal løpende kontrollere at ansattes etterutdanning til enhver tid oppfyller minstekravene i eiendomsめglingsforskriften § 4-10. Den fagansvarlige skal påse at dokumentasjon for etterutdanningen blir oppbevart. Eventuell manglende oppfyllelse skal rapporteres til foretakets styre.

Dokumentasjonen skal inneholde navn på kursets arrangør, emneområdet, deltakerens navn, tidspunkt og sted for gjennomføring av kurset samt antall godkjente etterutdanningstimer.

## 5 Spesielt om etterutdanningskravet for advokater

Obligatorisk etterutdanning gjelder også for advokater som driver eiendomsめgling i medhold av eiendomsめglingsloven § 2-1 første ledd nr. 2.

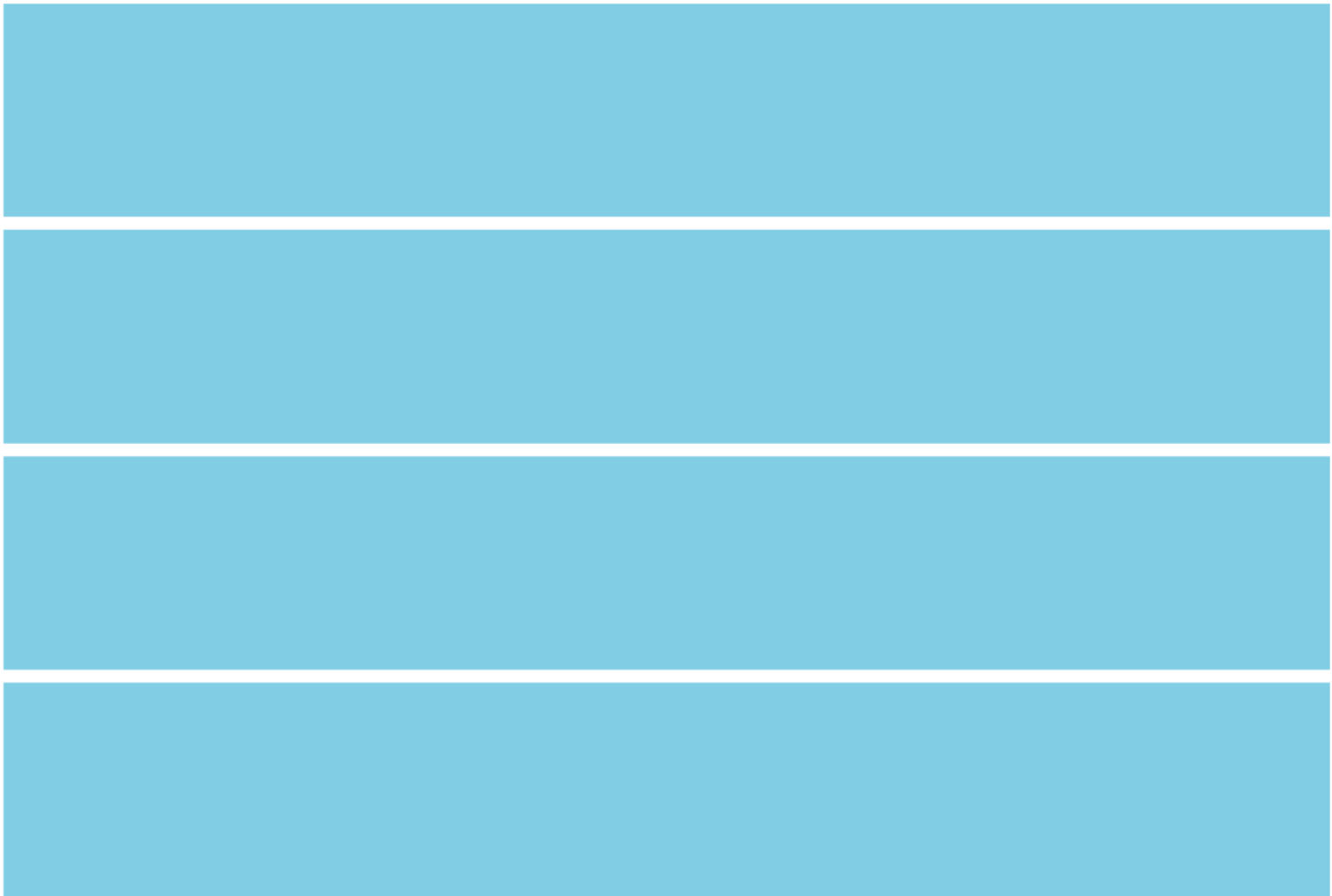
Finanstilsynet legger som utgangspunkt til grunn at advokater som har stilt sikkerhet etter eiendomsめglingsloven § 2-7, driver eiendomsめgling som en del av advokatvirksomheten.

For advokater som på annen måte er engasjert i eiendomsmeglingsvirksomhet, jf. punkt 2, må det vurderes konkret om tilknytningsforholdet utløser etterutdanningskrav.

For advokater som i visse perioder likevel ikke driver eiendomsmegling, gjelder unntaket om avbrudd i minimum seks måneder tilsvarende, jf. punkt 4. Det som er avgjørende for kravet til etterutdanning, er hyppigheten av eiendomsmeglingsoppdragene og ikke omfanget eller gjennomsnittlig antall oppdrag i en periode. Plikten til å gjennomføre etterutdanning gjelder fram til oppholdet faktisk har strukket seg over en periode på minst seks måneder.

**Eksempel 3:**

*Advokaten avslutter et eiendomsmeglingsoppdrag 1. september 2018 og påtar seg ikke eiendomsmeglingsoppdrag igjen før 1. mai 2019. Advokaten må på vanlig måte gjennomføre 15 timer etterutdanning i løpet av 2017 og 2018, som må dokumenteres fra og med 1. januar 2019. Kravet til etterutdanning «nullstilles» 1. mars 2019, idet oppholdet har strukket seg over en periode på seks måneder. Advokaten gjenopptar sitt engasjement i eiendomsmeglingsvirksomheten ved inngåelsen av oppdraget 1. mai 2019. Advokaten vil derfor måtte gjennomføre 15 timers etterutdanning i løpet av 2020 og 2021, som må dokumenteres fra og med 1. januar 2022.*



**FINANSTILSYNET**

Postboks 1187 Sentrum

0107 Oslo

[POST@FINANSTILSYNET.NO](mailto:POST@FINANSTILSYNET.NO)

[WWW.FINANSTILSYNET.NO](http://WWW.FINANSTILSYNET.NO)