



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Rundskriv

Oppfølging av eigedomsmeklarfullmektigar

RUNDSKRIV:

7/2017

DATO:

22.08.2017

RUNDSKRIVET GJELD FOR:

Eigedomsmeklingsforetak
Advokatar med rett til å drive eigedomsmekling

FINANSTILSYNET

Postboks 1187 Sentrum

0107 Oslo

Innleiing

Det skal peikast ut ein ansvarleg meklar for kvart eigedomsmeklingsoppdrag, og den ansvarlege meklaren skal sjølv utføre dei vesentlege elementa i meklinga. Dette kravet er ikkje til hinder for at heile, eller delar av oppdraget, blir utført av ein eigedomsmeklarfullmektig. Fullmektigen sitt arbeid skal skje under tilsyn av den ansvarlege meklaren¹.

Verken lova eller forskrifta gir nærmare reglar om kva for oppfølging og kontroll eigedomsmeklarfullmektigane skal ha. Uttale i forarbeida² til lova tilseier likevel at utvelginga av fullmektigen skal vere forsvarleg, at oppfølginga av fullmektigen skal vere fagleg trygg, at den ansvarlege meklaren skal følge opp kvart enkelt oppdrag han eller ho er ansvarleg for, og at den ansvarlege meklaren skal vere tilgjengeleg for oppdragsgivaren, interessentar og alle internt i føretaket.

Ansvaret for at eigedomsmeklarfullmektigane får ei forsvarleg opplæring og oppfølging ligg både hos eigedomsmeklingsføretaket og den enkelte ansvarlege meklaren.

Hensikta med dette rundskrivet er å klargjere kva for ansvar og plikter som etter Finanstilsynet si oppfatning kviler på eigedomsmeklingsføretaket og den ansvarlege meklaren i oppfølginga av eigedomsmeklarfullmektigar.

Oppfølginga av fullmektigar

Eigedomsmeklingsføretaket må – basert på ei risikovurdering – etablere rutinar for eigedomsmeklingsfullmektigane si utføring av oppgåver knytte til eigedomsmeklingsoppdraga og for den ansvarlege meklaren sin kontroll og oppfølging av den enkelte fullmektigen. Den ansvarlege meklaren har ansvar for at kontrollen skjer i tråd med rutinane til føretaket, og har dessutan plikt – uavhengig av rutinane – til å sørge for forsvarleg oppfølging av fullmektigane på oppdraga sine. Kva som er forsvarleg, vil variere ut frå kompetansen og erfaringa til fullmektigen og arten og kompleksiteten til oppdraget.

Forsvarleg utvelging av fullmektig omfattar både tilsetting av fullmektigar i føretaket, og utvelginga av kven som skal arbeide på det enkelte oppdraget.

Ei forsvarleg utvelging av kven som skal tilsettast i eigedomsmeklingsføretaket, inneber at eigedomsmeklingsføretaket må vere sikker på at vedkommande har bestått godkjend eigedomsmeklareksamen eller norsk juridisk embetseksamen.

Eigedomsmeklingslova er ikkje til hinder for at ein person som har fått tilbakekalt eigedomsmeklarbrevet eller juristløyvet sitt, jobbar som eigedomsmeklarfullmektig. Årsaka til tilbakekall er ofte grove eller gjentekne brot som gjer at ein kan stille spørsmål ved vedkommande si evne eller vilje til å utøve eigedomsmeklingsverksemd i tråd med lov,

¹ Eigedomsmeklingslova § 6-2 tredje ledd

² NOU 2006:1, punkt 6.5.6

forskrifter og god meklarskikk. Eigedomsmeklingsføretak som vurderer å tilsette ein person som har fått tilbakekalt meklingsløyvet, må derfor gjere ei særskild vurdering av dette for at ei eventuell tilsetning skal kunne reknast for forsvarleg. Føretaket må vurdere ikkje berre risikoen for nye brot på regelverket frå fullmektigen si side, men òg om ei tilsetning vil kunne svekke tilliten til integriteten og sjølvstendet til føretaket og bransjen. Vurderinga må dokumenterast. Ved ei eventuell tilsetning må særlege risikoreduserande tiltak, som avgrensingar i arbeidsoppgåvene eller særleg tett oppfølging og kontroll, vurderast.

Både utvelginga av kven som skal arbeide på det enkelte oppdraget, og kva for oppfølging som er nødvendig, vil vere avhengig av konkrete omstende ved fullmektigen og kva slags oppdrag eller oppgåve det dreier seg om. Den ansvarlege meklaren må sjølv gjere dei konkrete vurderingane i kvart enkelt oppdrag, men det er den fagansvarlege som skal sørge for at det er etablert dei arbeids- og kontrollrutinane som er nødvendige for å sikre at føretaket si gjennomføring av oppdrag er forsvarleg.

Rutinane bør vere så fleksible at dei tek høgde for dei konkrete forskjellane, både når det gjeld fullmektigane si erfaring og sine kvalifikasjonar, og ulikskapane i oppdragstypene og oppgåvene. Når det gjeld ulikskapane i oppdragstypene og oppgåvene, må ein sjå på både omfanget og kompleksiteten, og den risikoen som er forbunde med oppdraget eller oppgåva. Generelt krevst det for eksempel langt meir frå meklaren si side ved eit oppdrag som omfattar eit større nytt bustadprosjekt enn ved formidling av ei alminneleg burettslagsleilegheit.

Ein uerfaren og nyutdanna eigedomsmeklarfullmektig vil måtte ha ei viss opplæringstid før han eller ho i det heile kan utføre nokre av dei vesentlege elementa i meklinga aleine. For eksempel vil det verken vere forsvarleg eller fagleg fullgodt å overlata bodrunden til ein fersk fullmektig, sende vedkommande på synfaring aleine, eller la vedkommande gi individuell rådgiving til oppdragsgivaren eller interessentar. På den andre sida vil ein fullmektig som er i ferd med å avslutte praksisperioden sin, langt på veg kunne utføre heile oppdraget utan omfattande kontrollhandingar frå den ansvarlege meklaren si side.

Kompliserte arbeidsoppgåver der faren for å gjere feil er høg, eller oppgåver der eventuelle feil vil kunne få store konsekvensar, må den ansvarlege meklaren følge særleg opp og kontrollere. Synfaringa, salsforhandlingane/bodrunden og gjennomføringa av oppgjeret er eksempel på fasar av oppdraget der feil vil kunne få store konsekvensar. Dei mest sentrale dokumenta i oppdraget – salsoppgåva, akseptbrev, bodjournalen, kjøpekontrakten og oppgjersoppstillingane – bør normalt kontrollerast av ansvarleg meklar før publisering og utsending. Når det gjeld salsoppgåva, bør den ansvarlege meklaren ikkje berre kontrollere at salsoppgåva inneheld dei minimumsopplýsningane som lova³ krev. Den ansvarlege meklaren bør gå gjennom underlagsinformasjonen om eigedommen og forsikre seg om at alle vesentlege opplysningar er gitt i salsoppgåva, og at dei er presenterte på ein dekkande og forståeleg måte. Kontrollen som den ansvarlege meklaren gjer, må dokumenterast, for eksempel ved å bruke sjekklister eller signering.

Den ansvarlege meklaren skal følge opp kvart enkelt oppdrag han eller ho er ansvarleg for. Dette inneber at den ansvarlege meklaren ikkje kan ta på seg ansvaret for fleire oppdrag enn at han eller ho til kvar tid og på ein forsvarleg måte, kan vareta tilsyns- og kontrollpliktene sine. Den ansvarlege meklaren sitt tilsyn med oppdraget og fullmektigane som arbeider på det, skal skje løpande, og den ansvarlege meklaren må derfor ha oversikt over oppdragsstatus

³ Eigedomsmeklingslova § 6-7 andre ledd

for alle eigne oppdrag. Det er ikkje tilstrekkeleg at den ansvarlege meklaren berre gjer ein kontroll i etterkant av fullmektigen si utføring av eit oppdrag.

Ein annan føresetnad for at den ansvarlege meklaren kan ta på seg eit oppdrag, er at han eller ho har kapasitet til å vere tilgjengeleg for kundane til oppdraget og dei fullmektigane som skal arbeide på oppdraget. Det er ikkje krav om at den ansvarlege meklaren er fysisk til stades på kontoret til kvar tid, men han eller ho må kunne kontaktast – innanfor ordinær arbeidstid – i den perioden oppdraget er aktivt.

Fullmektigane sitt arbeid skjer under løyvet til både føretaket og den ansvarlege meklaren. Den ansvarlege meklaren vil kunne bli halde ansvarleg for fullmektigen si feilaktige oppdragsutføring for det enkelte oppdraget, medan eiedomsmeklingsføretaket vil kunne bli halde ansvarleg dersom slike feil skuldast manglar ved risikovurderingane eller føretaket sine arbeids- og kontrollrutinar.

Anne Merethe Bellamy
direktør for marknadstilsyn

Anne-Kari Tuv
seksjonssjef

FINANSTILSYNET

Postboks 1187 Sentrum

0107 Oslo

POST@FINANSTILSYNET.NO

WWW.FINANSTILSYNET.NO