

Oppgave 1-4 er relativt bredt behandlet i pensum, samt at det er forelest i emnene. Oppgave 5 er kanskje noe mer sporadisk behandlet i pensum, men det er forelest i temaet.

1. Redegjør for aktuelle regler i eiendomsmeglerloven og eiendomsmeglingsforskriften vedrørende organisering av et eiendomsmeglerforetak?

Oppgaven henviser til de formelle krav som stilles til et foretak, jf. eml. og emf. kap 2. Loven og forskriftens kapitel kan langt på vei fungere som en disposisjon for oppgaven. Organiseringen rundt advokaters og andres organisering falle utenfor oppgaven.

Lov og forskrift uttaler for øvrig direkte de fleste momenter av betydning. Kandidatene bør imidlertid klare å gjøre stoffet til «sitt eget», samt komme med noe utfyllende informasjon ut over det som fremkommer av lovteksten. Det og utelukkende ramse opp eller skrive av lovtekst gir svært begrenset uttelling.

Bakgrunnen for innføringen av de ulike kvalitetskravene, og herunder kravene til foretakenes organisering, bør nevnes. Ordningen med at en må ha en tillatelse av Finanstilsynet som konsesjonsmyndighet ble innført med 1989 loven og videreført i den nye loven. Motstykket til innføringen av konsesjonskrav var at bransjen skulle regulere seg selv ved de mekanismer som råder ved den frie konkurranse. Tanken var i så fall at de useriøse aktørene ikke ville få oppdrag.

Uansett ble det innført et krav til tillatelse. Omsetning av fast eiendom utgjør en betydelig verdi for samfunnet og ikke minst for den enkelte. Konsesjonsordningen bidrar til at en ivaretar viss grunnleggende hensyn, herunder partenes behov for uhildet assistanse, sikker behandling av klientmidler og samfunnets interesse i en velordnet eiendomshandel.

Omsetning av fast eiendom kan by på kompliserte økonomiske, juridiske og tekniske spørsmål og en har funnet et behov for å beskytte publikum mot en useriøs del av bransjen.

Meglerforetakene må ha tillatelse fra Finanstilsynet (bevilling) til å drive sin virksomhet, jf. Eml. §2-1. Det er dermed et krav om en offentlig bevilling (konsesjon) for å kunne opptre som mellommann ved omsetning av fast eiendom m.m.

Finanstilsynet er tilsynsorganet, jf. eml. § 8-1

I eiendomsmeglingsloven § 2-1 første ledd nr. 1 er det «foretak» som er adressaten for Finanstilsynets tillatelse, med henvisning til § 2-3 første ledd.

Det følger av § 2-3 første ledd første punktum at Finanstilsynet «kan gi» foretaket bevilling når følgende krav er oppfylt:

Krav til foretaksform § 2-4: Endringen innebærer at ansvarlig selskap som reguleres av lov av 21. juni 1985 nr. 83 om ansvarlige selskaper og kommandittselskaper (selskapsloven) ikke kan få konsesjon, med mindre det gis forskrift som åpner for å gi slike foretak bevilling og at kravene i

forskrift er oppfylt. Under betegnelsen «ansvarlig selskap» faller både ansvarlige selskaper med fullt solidaransvar (ANS-selskaper) og selskaper med delt ansvar (DA-selskaper), jf. selskapsloven § 1-2 første ledd bokstav a. Enkeltmannsforetak omfattes også av selskapslovens virkeområde.

Bakgrunnen for denne endringen er at foretakets styrende organer i større grad skal ha ansvar for sentrale deler av den faglige kvaliteten på eiendomsmeglingen, og det er gitt kvalifikasjons- og egnethetskrav for de som skal tildeles de sentrale posisjonene i foretakene. En følge av at vesentlige ansvarsforhold «flyttes opp et trinn» er at foretakene som skal få tillatelse til å drive med megling må ha en struktur som er tilpasset oppgavene de blir tildelt. Sentralt i denne materien er blant annet kravene til internkontroll i virksomheten, se kapittel 2.4.

Krav til fast kontorsted i Norge § 2-5: Regelen er både begrunnet i hensynet til mulighetene for å gjennomføre en effektiv offentlig stedlig kontroll, og at forbrukerne har behov for å kunne møte eiendomsmeidlerne på et fast sted for å få en betryggende ramme rundt avtaleinngåelsen.

Tilsvarende gjelder for filial: Krav om tillatelse til å opprette filial § 2-2 som må ha fast kontorsted og en egen fagansvarlig.

§ 2-5 Finanstilsynet kan i enkeltvedtak gjøre unntak fra kravet til fast kontorsted, forutsatt at foretakets dokumenter som gjelder oppdrag som omfattes av eml., oppbevares på et fast sted her i riket på en ordnet og forsvarlig måte.

Krav til økonomi § 2-6:

(1) Foretak som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1 må:

være i stand til å oppfylle sine forpliktelser etter hvert som de forfaller, - betyr at selskapet må være likvid

2. ha en egenkapital som er forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten i foretaket, et forsvarlighetskrav

3. ha eiendeler som har en verdi som overstiger foretakets samlede forpliktelser,

4. ha fullt innbetalt aksjekapital på søknadstidspunktet, dersom virksomheten er organisert som aksjeselskap eller allmennaksjeselskap.

Kravet til økonomi kommer i tillegg til kravet til sikkerhetsstillelse etter § 2-7, jf. Ot.prp. nr. 24 (1998-99) s. 12-13. Regelen skal bidra til å redusere risikoen for økonomiske misligheter, jf.

Ot.prp. nr. 24 (1998-99) s. 14. Finanstilsynet kan kalle tilbake bevilling til å drive eiendomsmegling dersom en person eller foretak med bevilling til å drive eiendomsmegling ikke lenger er i stand til å oppfylle sine forpliktelser etter hvert som de forfaller, jf. § 8-2 (1).

Et lignende krav følger av aksjeloven § 3-4, allmennaksjeloven § 3-4 og bustadbyggjelagslova § 3-3. Finanstilsynet har kompetanse til å gripe inn i forhold til foretak som ikke har forsvarlig egenkapital, jf. § 8-2 (1) nr. 2.

Krav til sikkerhetsstillelse § 2-7: Krav om sikkerhetsstillelse, jf. Eml. §2-7 og emf. §§ 2-2 – 2-4

Minimum kr 30 mill. jf. Emf. § 2-2 (2). Sikkerheten skal dekke ansvar som eiendomsmeglerforetaket kan pådra seg i forbindelse med eiendomsmeglervirksomheten

I praksis er det snakk om en polise i et forsikringsselskap. Det kreves bare garanti for virksomheten. Foretaket kan også tegne en formueskadeforsikring i tillegg - for å sikre seg mot regress fra forsikringsselskapet.

Dagsaktuelt er Finanstilsynets forslag om å øke denne sikkerheten.

Krav til egnethet og aksjeeierstruktur § 2-8 og krav til foretakets ledelse § 2-9:

Etter lovene av 1989 og 2007 så er det innført en rekke kvalifikasjonskrav til de personene som er involvert i eiendomsmegling. Bl.a. et krav til egnethetskravet. Egnethetskravet er bl.a. knyttet til personlige konsesjoner eller tillatelser, slik som eiendomsmeglerbrevet, juristtillatelsen til å drive eiendomsmegling, og de meglerne som har bestått overgangseksamen.

Egnethetskravet gjelder også lederne av foretaket. Det er krav til at eierne skal være egnet, at styremedlemmer skal være egnet og at daglig leder skal være egnet.

Det er innført et krav om at eiere av betydelig eierandel skal være egnet som eiere av et eiendomsmeglingsforetak. Det følger av § 2-8 (1). Eier av betydelig eierandel i eiendomsmeglingsforetak, jf. § 2-1 første ledd nr. 1, skal være egnet til å sikre at foretaket drives i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk. Kravet skal sikre en forsvarlig drift av selskapet.

Det fremgår av forarbeidene (Ot.prp. nr. 96 (2001-2002) kap. 3.4 s. 5-7) at bestemmelsen særlig tok sikte på personer (både eiere og ansatte) fra foretak som tidligere er blitt fratatt tillatelsen til å drive eiendomsmegling på grunn av brudd på lov eller forskrifter, og som vil drive videre som eiere av et nytt foretak med andre som faglig leder. Tilbakekall av tillatelse til å drive eiendomsmegling kan skje etter § 8-2 første ledd nr. 1.

Med betydelig eierandel menes direkte eller indirekte eierandel som representerer minst 10 prosent av aksjekapitalen eller stemmene, eller som på annen måte gjør det mulig å utøve betydelig innflytelse over forvaltningen i selskapet.

Litt kort om Egnethetsvurdering:

Krav om egnethet hos eiere med betydelig eierandel, jf. § 2-8 (1) VIS

Sikre forsvarlig drift i samsvar med lover, forskrifter og god meglerskikk

Krav til egnethet hos styremedlemmer og daglig leder § 2-9 VIS

hederlig vandel, politiattest, kvalifikasjoner, tilbørlig adferd

Styrets ansvar for utarbeidelse av rutiner § 3-3 VIS

Utarbeide, oppdatere og bekrefte skiftelig

Det kan stilles vilkår for tillatelsen, herunder at foretaket er tilsluttet klagenemnd som beskrevet i § 2-10, jf. § 2-3 første ledd siste punktum.

Kravene knyttet til foretakets tillatelse skal være oppfylt til enhver tid. Foretaket har selv ansvar for å påse at kravene er oppfylt.

Foretak med bevilling skal ha styre og daglig leder, samt ha fagansvarlige, jf. kvalifikasjonskrav som følger av §§4-2, 4-3. Selve kravet til å ha styret og daglig leder følger av aksjelovgivningen, jf. al. § 6-1.

De styrende organer i foretaket skal ha det formelle ansvaret også for det eiendomsfaglige

Fagansvarlig skal besørge forsvarlig internkontroll ihht retn. fra styret, dokumentasjon, overvåking og kontroll. I tillegg oversikt over utdanning og praksis. Det skal være en fagansvarlig for hver filial, jf. emf kap 2.

Emf Kap 2 ha utfyllende krav for tillatelse:

Sikkerhetsstillelse, §§ 2-2, 2-3 og 2-4

Opplysninger om foretakets eiere, § 2-5

Foretakets styremedlemmer, daglig leder og fagansvarlig, § 2-6

Foretaksform, § 2-6 b

Politiattest, § 2-7

Særlige bestemmelser om fagansvarlig, § 2-8

Rapporteringsplikt til Finanstilsynet, § 2-9

Opphør av eiendomsmeglervirksomheten, § 2-10

2. Redegjør for Finanstilsynets organisering og hovedoppgaver i forhold til eiendomsmegling.

Oppgaveteksten angir en todeling av tema i forhold til Finanstilsynets organisering og hovedoppgaver i forhold til eiendomsmegling.

Oppgaven har sin rettslige regulering i minst to lover. Delvis er det regulert i Finanstilsynsloven, og delvis i eiendomsmeglingsloven. Til en viss grad kunne en også anføre forvaltningsloven, og sikkert flere aktuelle lover, men det er de to førstnevnte kandidatene bør kjenne.

Forslag til mulig disposisjon av oppgaven:

1. Innledning / generelt om Finanstilsynet – tildeler konsesjon til foretakene, tilsynsmyndighet, tolker og presiserer regelverk i f.eks. rundskriv,
2. Organiseringen
 - a. Styret, jf. Finanstilsynslovens § 2 (2) – Fem medlemmer, oppnevnes av Kongen. Kongen utpeker styrets leder og nestleder. For en periode på 4 år. To ansatte supplerer styret ved behandlingen av administrative saker, jf. § 2 (3)
 - b. Styrets oppgaver – lede tilsynet på en god og hensiktsmessig måte, lede på et generelt og prinsipielt plan, ansvaret for den løpende driften ligger hos Finansdirektøren.
 - c. Finansdirektøren – utnevnes av Kongen for en periode på 6 år, § 2 (2)
 - d. Dekning av Finanstilsynets utgifter, dekkes av de institusjoner Finanstilsynet har tilsyn med, jf. § 9. Fast settes egne regler av Finansdepartementet, men utgangspunktet er at foretakenes vederlagsinntekter er grunnlaget for utligningen.
3. Finanstilsynets oppgaver:
 - a. Finanstilsynets hovedoppgave er å bidra til finansiell stabilitet og velfungerende markeder. Viktige samfunnsmessige hensyn og ønsket om å beskytte forbrukere og investorer ligger bak dette.
 - b. Seksjonen for eiendomsmegling har som hovedoppgave å se til at kjøpere og selgere i eiendomsmarkedet tilbys et formidlingsapparat som muliggjør en trygg og effektiv omsetning av fast eiendom. Dette gjøres bl.a. ved å stille en rekke krav til aktørene, jf. for eksempel eml kap. 2. De færreste kjøpere og selgere har forutsetninger for å vurdere sentrale forhold ved eiendomshandler og tilbudene fra ulike tilbydere av eiendomsmeglingstjenester.
 - c. Tilsynet hovedoppgave og «formålsparagraf» fremkommer av finanstilsynslovens § 3.
 - d. Tilsynsoppgavene fremkommer av finanstilsynslovens § 3 (2) og (3). I eml § 8-1 er det gitt særlige bestemmelser om tilsyn i forbindelse med eiendomsmegling.
 - e. Tilsynsformer:
 - i. Stedlig tilsyn – stikkord: Opplysninger fra innsendte rapporter, årsregnskap, klager fra publikum etc. kan det foretas stedlige tilsyn. Finanstilsynet gjennomfører også tematisyn. Går som regel gjennom regnskap og journaler, instruks, rutiner og ansvarsområder, styre- og revisjonsprotokoller, internkontrollsystemer. Det tas også normalt en kontroll av saksmapper for enkeltomsetninger for å danne et

- bilde av det faglige nivået. Kan resultere i offisielle merknader og pålegg.
- ii. dokumentbasert tilsyn/halvårsrapportering – stikkord: Absolutte krav: Oppbevaring av klientmidler isolert fra egne midler, eiendomsmeglingsforetakene suffisiente (positiv egenkapital) og solvente (oppfylle forpliktelser). Halvårsrapportering, jf. emf § 2-9
 - f. Tildeler tillatelser og personlige konsesjoner, jf. eml. §§ 2-1 og 4-2 og 4-3

4. Pålegg og sanksjoner:

- a. Pålegg, eml § 8-1 og finanstilsynslovens §§ 3 og 4. Vanlig dersom virksomheten ikke forgår på lovlig måte. Eks: Pålegg om opplysninger, pålegg om å innrette virksomheten i samsvar med lov, eller pålegge om å justere internkontrollsystemet etc.
- b. Dagmulkt, finanstilsynslovens § 10 (2)
- c. Politianmeldelse, finanstilsynslovens § 6
- d. Advare publikum mot useriøse aktører
- e. Tilbakekall av tillatelser, Foretak, eml § 8-2, eiendomsmeglerbrev § 8-4, jurist § 8-5
- f. Suspensjon av retten til å drive eiendomsmegling, § 8-7
- g. Straff, § 8-9

3. Redegjør for reglene om internkontroll. Oppgaven skal særlig redegjøre for rollefordelingen mellom styret, daglig leder og fagansvarlig i et eiendomsmegler foretak.

Det forventes at kandidaten forsøker å definere hva internkontroll er for noe, og at det det forsøkes å redegjøre noe for hvorfor det er innført regler om internkontroll. Det eksisterer vel ikke noen helt entydig definisjon av temaet, så her må en kunne akseptere flere rimelige definisjoner. Kandidatene bør også hjemle at eiendomsmeglerforetakene er underlagt virkeområdet for Forskrift om risikostyring og internkontroll, jf. § 1 nr. 10.

Det forventes at kandidaten er kjent med hovedinnholdet i eml. §§ 3-3 og 2-9, samt emf § 2-8. Kandidatene forventes også å ha kjennskap til forskrift om risikostyring og internkontroll.

Oppgaveteksten angir rollefordelingen mellom styret, daglig leder og fagansvarlig i et eiendomsmeglerforetak som et sentralt element eller «kjerneområde» i oppgaven. Det er grunn til å tro at denne delen av oppgaven da vil utgjøre hoveddelen i besvarelsene. Oppgaven er imidlertid videre formulert enn som så. En bør kunne forvente noe mer av en helhetlig fremstilling av emnet for å benytte helt øverste del av karakterskalaen. Men de som klarer å få frem en mer eller mindre helhetlig fremstilling av temaet bør belønnes for dette. Det bør ikke stilles for strenge krav i forhold til innhold og omfang utenfor oppgavetekstens «kjerneområde». En bør også kunne forvente at kandidatene berører sentrale elementer som forholdsmessighet og risikostyring.

Kandidaten må kunne plassere hovedansvaret for å påse en internkontroll hos foretakets styre, jf. eml § 3-3. Videre må kandidaten kunne plassere hovedansvaret for å etablere og iverksette, samt vedlikeholde og oppdatere internkontrollsystemene hos fagansvarlig og daglig leder. Kandidatene må

få frem at fagansvarligs ansvarsområde relaterer seg til den eiendomsmevlingsfaglige utøvelsen av virksomheten, mens daglig leder har ansvaret for øvrige deler av foretakets virksomhet. Det kan ikke stilles særlige krav i forhold til redegjørelse for de øvrige deler av virksomheten. Rollen som tildeles daglig leder i bl.a. Forskrift om risikostyring og internkontroll § 4 deles altså mellom daglig leder og fagansvarlig. Noen vil kanskje også få frem at rollen som dagligleder og fagansvarlig ofte innehas av samme person.

Det er først og fremst strukturen i emnet som bør presenteres. Det kan i mindre grad forventes at det innholdsmessig redegjøre noe om et materielt internkontrollsystem. At kandidatene får frem noe fornuftig om innholdet som bl.a. fremkommer av Forskrift om risikostyring og internkontroll §§ 3 og 4 er positivt, men bør det ikke stilles for strenge krav. Utelates dette bør det heller ikke trekke særlig, eller om noe, ned.

Derimot så bør kandidatene kunne si noe om forholdsmessighetsvurderingen etter § 2. Herunder å nevne momenter som kan inngå i en slik vurdering.

Dette innebærer at de kravene som stilles til internkontrollen ikke nødvendigvis er de samme for alle foretak. Et lite selskap med få ansatte har kanskje andre behov/risiko- og sårbarhetsområder, enn et større foretak med mange ansatte. Store foretak har kanskje andre utfordringer enn små. Risikoen for feil eller manglende måloppnåelse kan ligge på andre plan i disse selskapene.

Driver foretaket kun med megling av boligeiendommer, så er behovet for hva som må dekkes av internkontrollen et annet enn om det i tillegg drives næringsmegling, prosjektmegling, megling ved salg av fritidseiendom eller salg av landbrukseiendommer.

Andre elementer som bestemmer omfanget og innretningen av eller detaljeringsgraden i internkontrollen er antall ansatte, kompetansenivå, omsetningsvolum, strategier, de markedene man opererer på, hvor hyppige endringer det er i markedene og hvilken mulighet kundene selv har til å vurdere kvaliteten på tjenesten

Tilsvarende bør kandidaten kunne si noe om risikovurderinger/risikostyring, jf. § 6.

§ 6 Risikostyring

Foretaket skal løpende vurdere hvilke vesentlige risikoer som er knyttet til virksomheten.

Formålet med § 6 er å medvirke til en betryggende risikovurderingsprosess og bevisstgjøring om risiko i foretaket. Risikovurderingen er utgangspunktet for å vurdere behovet for nye og endrede kontrolltiltak, og skal gjennomføres forut for endringer i organisasjon, lansering av nye produkter og utvidelser til nye markeder. Det er viktig at det også gjøres risikovurderinger ved større interne eller eksterne uforutsette hendelser.

En mulig grovdisposisjon av oppgaven kan være:

1. Innledning/definisjoner/avgrensninger
2. Forholdsmessighet, Forskrift om risikostyring og internkontroll § 2

3. Styrets ansvar, Eml § 3-3 og Forskrift om risikostyring og internkontroll § 3
4. Dagligleders ansvar, Forskrift om risikostyring og internkontroll § 4
5. Fagansvarligs ansvar, Eml § 2-9 og emf § 2-8, jf. Forskrift om risikostyring og internkontroll § 4
6. Risikostyring, Forskrift om risikostyring og internkontroll § 6
7. Dokumentasjon og rapportering, Forskrift om risikostyring og internkontroll § 8
8. Internrevisjon og uavhengig bekreftelse, Forskrift om risikostyring og internkontroll §§ 9 og 10

4. Følgende begreper er sentrale ved tvangssalg av fast eiendom. Redegjør utfyllende for begrepet

Det fremkommer at oppgaveteksten at det skal redegjøres utfyllende. Det forventes derfor betydelig mer enn korte definisjoner av begrepene.

a. Dekningsprinsippet

Prinsippet er hjemlet i tvfbl. § 11-20 (1), og fastslår at tvangssalg bare kan gjennomføres dersom høyeste bud er tilstrekkelig til å dekke alle pengeheftelser med nedre prioritet enn saksøkers krav. Heftelser som ikke er pengeheftelser og har bedre prioritet enn saksøkers må overtas av kjøper i tillegg til kjøpesummen.

Siden oppgaveteksten ber om en utfyllende redegjørelse, bør kandidaten redegjør noe for sentrale begreper slik som prioritet og prioritetsrekkefølge og pengeheftelser.

Kandidatene bør helst vise forståelse av prinsippet og illustrerer prinsippet ved eksempler.

Kandidaten bør få frem at det ikke kan avtales med foranstående kreditorer at prinsippet ikke skal gjelde, og at tvangssalg skal gjennomføres selv om dekningsprinsippet ikke er oppfylt.

En bør belønnes dersom kandidaten får frem at det er tingretten som til sist stadfester bud, og at tingretten skal nekte stadfestelse dersom budet ikke dekker heftelser med bedre prioritet enn saksøkers krav, jf. Tvfb. § 11-30(2) nr. 2.

Bestemmelsen i § 11-20 (2) sier også noe om meglers plikter og virkninger dersom prinsippet ikke er oppfylt. Dersom medhjelperen mener at det ikke kan oppnås bud som tilfredsstiller første ledd, skal medhjelperen underrette saksøkeren og tingretten.

b. Omsorgsplikten og bestemmelsen om fravikelse

Oppgaven åpner for en felles behandling av to forhold, nemlig omsorgsplikten og adgangen til å begjære fravikelse. Det kan lett tenkes at omsorgsplikten og dermed også en plikt til å begjære fravikelse aktualiseres i samme situasjon.

Kandidaten bør først og fremst forklare hva fravikelse innebærer.

Kandidatene bør redegjøre for og eksemplifisere aktuelle situasjoner der pliktene kan aktiveres. Som eksempel kan nevnes der saksøkte bebor eiendommen, men der den forsømmes eller påføres direkte skade for å gjøre den mindre attraktiv, nekte interessenter adgang til visning eller opptre truende. Tvangsfullbyrdelsesloven gir da adgang til å begjære fravikelse av eiendommen, jf. tvfbl. § 11-14.

Begjæring om fravikelse må fremsettes for tingretten, og avgjørelsen treffes ved kjennelse. Tingretten kan f.eks. beslutte at eiendommen må fraflyttes, eller at saksøker må fravike eiendommen under visninger.

Det følger av § 11-15 at medhjelperen skal så langt det er mulig påse at formuesgodet ikke forringes under salget. Medhjelper skal så lang som mulig sørge for at formuesgodet ikke forringes under salgsprosessen.

Plikten omfatter en plikt til å anbefale at det foretas rydding, rengjøring eller enkelt vedlikehold på eiendommen, jf. § 11-15 (1). Kandidater som klarer å koble plikten med de alminnelige pliktene om og i vareta begge parter interesser, jf. eml § 6-3 (2), på en fornuftig måte, bør belønnes for det. Megler kan etter begjæring fra en kreditor iverksette slike tiltak. Utgiftene forskutteres og dekkes av den som har begjært tiltaket.

Ved akutte tilfeller som kan forårsake skade, slik som vannskader, må megler om han ikke kan få tak i kreditorer, på eget tiltak selv iverksette tiltak for å redusere skadeomfanget, jf. annet ledd.

For øvrig bør megler være oppmerksom på at tiltak som iverksettes bør være i kreditorenes interesse. Spesielt i forhold til kreditorer som har pant på lavere prioritet. Megler bør være varsom med å iverksette tiltak som blir kostbare, og bør fokusere på tiltak som kan få opp prisen eller i det minste hindre fall i verdi.

5. Hvordan skal du som nyutdannet og nyansatt eiendomsmegler kunne skaffe deg selv og foretaket du jobber for oppdrag?

Oppgaven er betydelig mer åpen enn de øvrige oppgavene, og en må kunne akseptere et videre syn.

Kandidatene bør vise at de har et reflektert forhold til at det kreves en del innsats for å lykkes og for å få oppdrag.

Noen momenter:

1. Bruk dit eget nettverk
2. Markedsfør deg merkevarebyggende og «ad hoc»
3. Vær på tilbudssiden i firmaet – ta på deg oppgaver, visninger – som gir deg mulighet til å synliggjøre deg på en viktig arena.
4. Sørg for alltid å ha visittkort tilgjengelig, få på en fornuftig måte frem i «alle» samtaler at du er eiendomsmegler.
5. Bygg merkevare, vær på «tilbudssiden» uformelle samtaler i forhold til enkel gratis rådgivning – disse vil ofte komme tilbake
6. Planlegg hva som skal til for å lykkes
7. Vær tilgjengelig, imøtekommende, blid og utstrål faglig sikkerhet og trygghet. Arbeidsdagen slutter nødvendigvis ikke kl 16:30. Kunder har kanskje først tid til å ringe deg etter sin arbeidsdag?
8. Vær bevist på «meglerrollen», vær alltid upartisk overfor interessenter/kjøper og selger
9. Vær bevist din fremtoning og kroppsspråk
10. Bruk meglerverktøy – loggbok og kundeoppfølgingsverktøy, kundedatabase
11. Før befaring – vær forberedt!
12. Vær bevist på hva en boligselger i ulik grad er opptatt av:
 - Oppnå best mulig pris på boligen
 - Eiendomsmeglers erfaring og lokalkunnskap
 - En redelig og pålitelig megler som ivaretar mine interesser
 - Motiverte og interesserte meglere
 - Konkurransedyktig pris på meglertjenesten
 - God markedsføringspakke og annonsering av boligen
 - Stort nettverk av potensielle kjøpere
 - Høy servicegrad og tett oppfølging
 - Relevant informasjon om alle forhold
 - Gode referanser
 - Tilgjengelighet
13. Selge inn Eiendomsmeglertjenesten, det vil si firmaet du jobber i, tjenesten dere yter, tjenesten som våre leverandører yter og ikke minst hva du som megler leverer.
14. Selge inn deg som person
15. Prat positivt om deg selv, ikke negativt om konkurrentene
16. **Kunnskap om det man selger** – Eiendomsmeglertjeneste, hvor du er hoveddelen av tjenesten – kunnskap om markedet nasjonalt, lokalt og "mini" lokalt, kunnskap om boligen man skal ut å selge, kunnskap om aktuelle kjøpere for den aktuelle boligen
17. **Trygghet i forhold til den tjenesten man leverer** - Man må kunne lovverket rundt en eiendomshandel, man må vite hvilke markedsføringskanaler som anbefales og man må vite hvilke av kundens forventninger man kan innfri.
18. **En viss porsjon salgsaura** – Entusiasme for jobben som skal gjøres- boligen som skal selges- og for menneskene du snakker med. Det må skinne gjennom at du er den selvskrevne megleren til jobben.
19. Man selger aldri en bolig, men et hjem
20. Finn riktig beslutningstaker
21. Forsterk det kunden opplever som positivt ved boligen

- 22. Eliminer/begrens usikkerheter; mye trafikk, mye oppussing, mangler et soverom, lite sol m.m.
- 23. Man selger aldri en bolig, men et hjem
- 24. Finn riktig beslutningstaker
- 25. Forsterk det kunden opplever som positivt ved boligen
- 26. Eliminer/begrens usikkerheter; mye trafikk, mye oppussing, mangler et soverom, lite sol m.m.

Sensorveiledningen er ment som et hjelpemiddel for sensor og ikke fullt ut en mal for hva som forventes av studentene. Sensorveiledningen innebærer et løsningsforslag, men er ikke noe uttømmende beskrivelse av hva som er riktig besvarelse av oppgaven.