



Norges Eiendomsmeglerforbund
Apotekergata 10, 0180 Oslo
Tlf.: 22 54 20 80
firmapost@nef.no
nef.no

Veileder til inngåelse av arbeidsavtale eiendomsmeglerfullmektig

En arbeidsavtale skal inneholde opplysninger om forhold som er av vesentlig betydning i arbeidsforholdet.

NEF har utarbeidet en arbeidsavtalemal for eiendomsmeglerfullmektiger. NEF har også utarbeidet denne veilederen som kan være til hjelp for inngåelse av arbeidsavtalen.

Veilederen inneholder de viktigste punktene som man bør være oppmerksom på før avtaleinngåelse. Der punktene i veilederen referer til NEFs arbeidsavtalemal for fullmektiger, er dette opplyst.

A. Fast eller midlertidig ansatt? – se NEFs arbeidsavtalemal pkt. 2

NEF anbefaler at alle fullmektiger ansettes i fast stilling,

Dette bør også stå i avtalen, for eksempel innledningsvis der det skal fremgå informasjon om navnet på stillingen (eiendomsmeglerfullmektig) og stillingsprosent.

Dersom tilbudet skulle gjelde en midlertidig stilling, skal forventet varighet på arbeidsforholdet og grunnlaget for midlertidig ansettelse opplyses.

B. Særlig uavhengig stilling

En eiendomsmeglerfullmektig er i en opplæringsstilling styrt av omgivelsene, og har ikke en såkalt «særlig uavhengig stilling». Dette skal derfor ikke stå i arbeidsavtalen.

Slike stillinger er for ansatte i seniorroller med et betydelig ansvar. Disse har frihet til å prioritere sine egne arbeidsoppgaver, og kan i stor grad bestemme når og hvordan arbeidet utføres. De har som regel også myndighet til å delegere arbeidsoppgaver til andre ansatte.

En stilling som «særlig uavhengig» er unntatt fra de fleste reglene om arbeidstid i arbeidsmiljøloven, jf. lovens § 10-12 annet ledd. I slike stillinger forventes det at man legger inn den arbeidsinnsatsen som stillingen krever, uten rett på overtidsbetaling. Til gjengjeld vil lønnen være høyere enn for «vanlige» ansatte som da gjenspeiler det særlige ansvaret som ligger til stillingen.

Selv om fullmektiger ikke har en «særlig uavhengig stilling» krever yrket fleksibilitet i arbeidstid og arbeidssted. Derfor legger arbeidsavtalemalen opp til avtale om gjennomsnittsberegning av arbeidstid, se arbeidsavtalemalen pkt. 6 og pkt. D.1 i denne veilederen.

C. Hva skjer når fullmektigen får utstedt meglerbrev? – se NEFs arbeidsavtalemal pkt. 4

Arbeidsforholdet fortsetter når fullmektigen får eiendomsmeglerbrev, men det bør inngås en ny arbeidsavtale som regulerer arbeidsforholdets nye status og vilkår. Når fullmektigen går fra en opplæringsstilling til rollen som ansvarlig megler, kan det avtales at arbeidstaker har en «særlig uavhengig stilling».

D. Arbeidstid og pauser – se NEFs arbeidsavtalemal pkt. 6

D.1. Arbeidstid og gjennomsnittsberegning

Arbeidsmiljøloven fastsetter at arbeidstaker maksimalt kan arbeide 9 timer i døgnet og 40 timer i uken. Loven åpner imidlertid for at det kan avtales at arbeidstiden kan gjennomsnittsberegnes over en periode på 52 uker, jf. arbeidsmiljøloven § 10-5. I så fall kan arbeidstaker bli pålagt å arbeide opp til 10 timer i løpet av 24 timer og 48 timer i løpet av 7 dager, likevel slik at arbeidstiden i en periode på 52 uker ikke gjennomsnittlig skal overstige 40 timer pr. uke. Grensen på 48 timer i løpet av syv dager kan gjennomsnittsberegnes over en periode på åtte uker, likevel slik at den alminnelige arbeidstiden ikke overstiger 50 timer i noen enkelt uke.

D.2. Overtid

Dersom arbeidstaker blir pålagt av arbeidsgiver å arbeide utover disse rammene, har arbeidstaker krav på overtidbetalt etter arbeidsmiljøloven § 10-6 ellefte ledd. Dette må fremgå av arbeidsavtalen. Se for øvrig også pkt. B om «særlig uavhengig stilling».

D.3. Søndagsarbeid

Dersom det i foretakets område er vanlig med søndagsvisninger, må fullmektigen forvente å bli pålagt å jobbe også på søndager.

I utgangspunktet skal arbeidstaker ha fri annenhver søndag, jf. arbeidsmiljøloven § 10-8 fjerde ledd. Loven åpner imidlertid for at det kan avtales gjennomsnittsberegning av søndagsarbeidet. I så fall skal arbeidstaker i gjennomsnitt, over en periode på 26 uker, ha fri fra jobb annenhver søndag. Selv med slik gjennomsnittsberegning skal arbeidstaker likevel ha fri minst hver fjerde søndag.

D.4. Pauser

Arbeidstaker skal ha minst én pause dersom den daglige arbeidstiden overstiger fem og en halv time. Pausene skal til sammen være minst en halv time hvis den daglige arbeidstid er minst åtte timer. Dersom arbeidstaker ikke fritt kan forlate arbeidsplassen under pausen eller det ikke finnes tilfredsstillende pauserom, skal han/hun få betalt for pausen.

E. Lønn og provisjon– se NEFs arbeidsavtalemal pkt. 7

Avlønning for eiendomsmeglerfullmektig varierer fra foretak til foretak.

Det anbefales en lønnsmodell med kombinasjon av fastlønn/garantilønn og provisjon, minimum de første 12 månedene.

Arbeidsgiver oppfordres til å sikre fullmektigen et minste inntektsnivå, og vise rimelighet under hensyn til kostnadsnivå der fullmektigen bor og arbeider, f.eks. fordi husleien vil variere mye mellom byer og områder av landet.

NEF anbefaler at fullmektigen de første 12 månedene sikres en årsinntekt på minimum kr 400 000-500 000. Feriepenger kommer i tillegg.

I arbeidsavtalemalen pkt. 7 må foretakets til enhver tid gjeldende vilkår for provisjon beskrives. Det er vanlig at foretaket utbetaler arbeidstakers andel av provisjonen forskuddsvis, dvs. første lønnsutbetaling etter budaksept, selv om meglers vederlag på dette tidspunktet ikke er betalt av kunden. Det skal ikke avtales at arbeidsgiver, dersom betaling fra kunde helt eller delvis ikke skjer, kan motregne i fullmektigens provisjon og forskudd på provisjon. Det betyr at risikoen for at oppdragsgiver/kunde betaler må ligge hos arbeidsgiver.

Arbeidsgiver må også sørge for at fullmektigen ikke kommer i gjeld til Arbeidstaker når garantilønn avregnes og nullstilles. Det innebærer at Arbeidsgiver ikke skal kunne fremme tilbakebetalingskrav mot fullmektigen eller motregne på annen måte ved avregning.

F. Betalt fravær av arbeidsgiver – se NEFs arbeidsavtalemal pkt. 8

Det må fremgå av arbeidsavtalen om den gir rett på fri med full fastlønn ved omsorgspermisjon etter arbeidsmiljøloven § 12-3. Denne lovbestemmelsen gir arbeidstaker rett på to ukers permisjon dersom partner skal føde felles barn, eller ved omsorgsovertakelse som adoptiv- eller fosterforeldre. Loven gir imidlertid ikke krav på lønn under permisjonen, så dette må eventuelt følge av arbeidsavtalen.

G. Oppsigelsesfrist – se NEFs arbeidsavtalemal pkt. 11

Arbeidsmiljøloven gir alle arbeidstakere rett på én måneds oppsigelsestid, men det er vanlig i Norge at arbeidsgiver og arbeidstaker avtaler tre måneder. For de fleste innebærer tre måneders oppsigelsesfrist en ekstra trygghet. NEF anbefaler tre måneders oppsigelsestid.

Relevante kilder

Arbeidsmiljøloven: [Lov om arbeidsmiljø, arbeidstid og stillingsvern mv. \(arbeidsmiljøloven\) - Lovdata](#)

Eiendomsmeglingsloven: [Lov om eiendomsmegling \(eiendomsmeglingsloven\) - Lovdata](#)

Finanstilsynets rundskriv om oppfølging av eiendomsmeglerfullmektiger (dato 22. august 2017): <https://nef.no/wp-content/uploads/2017/08/rundskriv-7-2017.pdf>