



## EMS 9116 Jus for eiendomsmeglere II

### Studium

Eiendomsmeglerstudiet (2.år)

### Kursansvarlig

Tore Bråthen

### Institutt

Regnskap - revisjon og jus

### Semester

Heltid: Vår

### Vekttall

4

### Mål

Målet med Jus for eiendomsmeglere er at studentene skal få kunnskap om de rettsregler som utøvere av eiendomsmegleryrket berøres av. Dette er både rettsregler som setter rammer for utøvelse av eiendomsmegleryrket, og rettsregler som kan ha betydning for omsetning og utleie av fast eiendom. Betegnelse kjennskap, grundig kjennskap og forståelse viser hvilket faglig nivå som kreves. De mest omfattende kunnskaper kreves der betegnelsen forståelse er benyttet.

Målet med kurset Jus for eiendomsmeglere II er at studentene skal få kunnskap om rettsregler som regulerer adgangen til erverv av fast eiendom og rettsregler som setter skranker for hvordan fast eiendom kan nyttes, samt rettsregler om grensen mellom faste eiendommer. Studentene skal ha forståelse for rettsregler om eierrådighet og samfunnsstyring, rettsspørsmål i forbindelse med hevd, servitutter og fast eiendoms grenser, samt hvordan ulike kreditorer kan sikre sine krav i fast eiendom.

Videre skal studentene ha forståelse for regler om tinglysning av dokumenter vedrørende fast eiendom.

Studentene skal ha kjennskap til familie-, arve- og skifterett, samt odels- og åsetesrett, særlig med henblikk på reglens betydning ved omsetning av fast eiendom.

Innen fagområdet skatterett skal studentene ha kjennskap til rettsregler om formues- og inntektsbeskatning og grundig kjennskap til rettsreglene om beskatning av gevinst og fradrag for tap ved realisasjon av fast eiendom. Studentene skal også ha kjennskap til reglene om arveavgift.

Studentene skal ha kjennskap til rettsregler om tvangsfullbyrdelse, gjeldsforhandlinger og konkurs. Det kreves forståelse for regler om tvangssalg av boligeiendommer.

Med utgangspunkt i de juridiske fag skal studentene ha grundig kjennskap til utforming av kontrakter som inngås gjennom eiendomsmegler.

### Forkunnskaper

Bedriftsøkonomstudiet eller tilsvarende.

### Obligatorisk litteratur

Se under emneoversikten.

### Anbefalt litteratur

Ingen.

### Emneoversikt

#### 1. Rettsregler om eierrådighet og samfunnsstyring

##### Obligatorisk litteratur

Falkanger, Thor. 1997. *Fast eiendoms rettsforhold* . 2. utg. Oslo: Universitetsforlaget.

- Plan- og bygningsloven og andre rettsregler av betydning for nybygg og endringer for bestående bygninger (Falkanger § 7)
- Ekspropriasjonslovgivningen og rettsreglene om skjønn (Falkanger § 7)
- Konesesjonslovgivningen. (Falkanger § 7 s. 145-168)
- Eiers rådighet over fast eiendom. (Falkanger § 2 s. 39-57)
- Hovedpunkter i rettsregulering om vern av natur og miljø

## 2. Andre tingsrettslige emner

### Obligatorisk litteratur

Falkanger, Thor. 1997. *Fast eiendoms rettsforhold*. 2. utg. Oslo: Universitetsforlaget. § 3.5, § 4, § 5.5, § 10, § 12, § 14

- Rettsreglene om hevd av fast eiendom (Falkanger § 5.5)
- Rettsreglene om begrensede rettigheter i fast eiendom (servitutter) (Falkanger § 12)
- Rettsreglene om fast eiendoms grenser (Falkanger § 4)
- Faste eiendommers grenser (Falkanger § 10)
- Eiers rett og naboene (Falkanger § 10)
- Løsningsrettigheter (Falkanger § 3.5)
- Tomtefeste (Falkanger § 14)

## 3. Sikkerhetsrett

### Obligatorisk litteratur

Kjelstrup, Carl-Bernhard. 1996. *Liten panterrett*. 4. utg. Oslo: Tano Aschehoug.

Wyller, Christian F. 2000. *Boligrett*. 4. rev. utg. Stavanger: Christian Fr. Wyller. Kap 4

- Pant i innskuddsboligen (Wyller side 335 - 368)
- Pantesikkerhet for ansvaret for fellesutgifter (Wyller side 509 - 513)
- Rettsreglene om tilbakeholdsrett og arrest.

## 4. Tinglysningsrett

### Obligatorisk litteratur

Almaas, Knut. 1999. *Tinglysing*. 5. utg. Oslo: Norges eiendomsmeglerforbund.

- Tinglysningslovgivningen, herunder forskrift om tinglysning.
- Gjennomgang av praktisk gjennomføring av tinglysningen, med sikte på den delen av studiets annet år som tar for seg den praktiske eiendomsmeglingen.

## 5. Familie-, arve- og skifterett

### Obligatorisk litteratur

Unneberg, Inge. 1999. *Familierett, arverett og odelsrett: Kompendium for eiendomsmeglerstudiet*. Oslo: Norges Eiendomsmeglerforbund.

- Økonomiske virkninger av ekteskap, herunder avtaleinngåelse på vegne av ektefellen
- Rettsreglene om opphør av ekteskap og virkningene av dette
- Rettsreglene om ulike gruppers arverett (slekt/ektefeller), herunder pliktdelsreglene
- Rettsreglene om opprettelse av testament
- Rettsreglene om skifte
- Ugift samliv

## 6. Odels- og åsetesrett

### Obligatorisk litteratur

Unneberg, Inge. 1999. *Familierett, arverett og odelsrett: Kompendium for eiendomsmeglerstudiet*. Oslo: Norges Eiendomsmeglerforbund.

- Rettsreglene om adgangen til å overta odelsjord og om fremgangsmåten ved slik overtakelse
- Odelsretten
- Åsetesretten

## 7. Skatterett

### Obligatorisk litteratur

Wyller, Christian F. 2000. *Boligrett*. 4. rev. utg. Stavanger: Christian Fr. Wyller. Kap 5

- Skattelovens regler og Skattedirektoratets takseringsregler om formuesbeskatning av fast

- eiendom
- Skattelovens regler om inntektsbeskatning av fast eiendom i eiertid (direkte ligning og indirekte ligning)
- Skattelovens bestemmelser om beskatning av gevinst og fradrag for tap som oppstår ved realisasjon av fast eiendom
- Eiendomsskatt
- Skattesatser som nyttes ved de forskjellige beskatningsformer

## **8. Tvangsfullbyrdelse, gjeldsforhandling og konkurs**

### **Obligatorisk litteratur:**

Bråthen, Tore, red. 2001. *Foretaksrett*. 5. utg. Oslo: Gyldendal Akademisk. Kap. XVI

Næssvik, Bodil. 1998. *Tvangssalg gjennom eiendomsmegler*. Oslo: Norges eiendomsmeglerforbund.

- Rettsreglene om tvangsfullbyrdelse, gjeldsforhandling og konkurs, herunder regler om fast eiendomsstilling ved tvangsfullbyrdelse, gjeldsforhandling og konkurs.

## **9. Kontraktskriving**

- Utforming av kontrakter som inngås gjennom eiendomsmegler.

### **Lovtekster m.v.**

Relevante lovtekster (Norges Lover, særtrykk m.v.) er meget sentrale i studiet. Studentene forutsettes å bruke siste utgave av lovsamlingen Norges Lover, samt særtrykk som det opplyses om i undervisningen.

### **Dataverktøy**

Benyttes ikke i kurset.

### **Gjennomføring**

Kurset foreleses over 84 kurstimer. Kurset forutsetter betydelig egeninnsats i form av lesing, kollokvier, oppgaveløsning m.v.

### **Eksamen**

Kurset avsluttes med en fem timers skriftlig eksamen.

### **Eksamenskoder**

EMS 91161 Jus for eiendomsmeglere II - Skriftlig eksamen, teller 100% for å oppnå karakter i kurset EMS 9116, 4 vekttall.

### **Hjelpemidler til eksamen**

Norges Lover, særutgaver av lover, fotokopier av lover, lovutkast (bare lovteksten) og forskrifter. Ethiske regler for Norges Eiendomsmeglerforbund.

### **Kontinuasjon**

Kontinuasjonseksamen neste semester.