



EMS 9515 Jus for eiendomsmeglere I

Studium

Eiendomsmeglerstudiet (2.år)

Kursansvarlig

Tore Bråthen

Institutt

Regnskap - revisjon og jus

Semester

Høst

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. Betegnelsene 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 I er at studentene skal få forståelse for rettsregler som fastsetter rammebetingelsene for utøvere av eiendomsmegleryrket. Studentene skal ha kjennskap til kontraktsretten og forståelse for rettsregler som regulerer rettsforholdet mellom selger og kjøper av fast eiendom når kontrakter inngås gjennom eiendomsmegler, herunder rettsregler som kommer til anvendelse ved kontraktsbrudd, samt relevante regler om pengefordringer. Studentene skal ha grundig kjennskap til angitte emner innen boligretten og kjennskap til relevante regler i forsikringsforhold.

Studentene skal ha kjennskap til reglene om statens høyeste organer (Stortinget, Regjeringen og domstolsapparatet), samt sentral- og lokalforvaltning. Dette innebærer at studentene skal ha kjennskap til bl.a. forvaltningsloven og offentlighetsloven.

I fagområdet sammenslutningers rett, herunder sameie, skal studentene gis grundig kjennskap til rettsregler av særlig betydning for drift og omsetning av fast eiendom. Studentene skal ha forståelse for regler av betydning for organisering av eiendomsmeglerforetak.

Studentene skal ha kjennskap til relevante regler som regulerer arbeidsforhold i eiendomsmeglerbransjen.

Forkunnskaper

Grunnfag i bedriftsøkonomi eller tilsvarende.

Obligatorisk litteratur

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

Bech, Stig og Trond Hasfjord. 1995. *Eiendomsmeglingsloven* . 2. utg. Oslo: Universitetsforlaget.

Bergsåker, Trygve. 1995. *Eiendomshandel gjennom megler: Avtaleinngåelse og avtalebrudd* . 2. utg. Oslo: Juridisk forlag.

Bergsåker, Trygve. 2000. *Kjøp av fast eiendom: Med kommentarer til avhendingsloven*. 3.utg. Oslo : Norges Eiendomsmeglerforbund.

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

Bråthen, Tore. 1998. *Sameie: Kompendium for eiendomsmeglerstudiet*. 3. utg. Oslo: Norges Eiendomsmeglerforbund.

Relevante lovtekster (Norges Lover, særtrykk m.v.)

Anbefalt litteratur

Ingen.

Emneoversikt

1. Innføring i juridiske fag

Obligatorisk litteratur

Bråthen, Tore, red. 2001. *Foretaksrett* . 5 . utg. Oslo: Gyldendal Akademisk. Kap. I pkt. 2, kap. XV.

2. Eiendomsmeglerrett del 1

Rettsregler om utøvelse av eiendomsmegleryrket, herunder eiendomsmeglerloven, forskrift om eiendomsmegling, regler om markedsføring og etiske regler.

Obligatorisk litteratur

Bech, Stig og Trond Hasfjord. 1995. *Eiendomsmeglingsloven* . 2. utg. Oslo: Universitetsforlaget.

3. Alminnelig formuerett

Grunnleggende prinsipper om kontraktsinngåelse og rettskildesituasjonen i kontraktsretten. Rettslige problemstillinger forbundet med avtaleinngåelse gjennom eiendomsmegler, samt reglene om fordringers betalingstid og sted, overdragelse av fordringer og foreldelse av fordringer. Hovedreglene om forsikring og erstatning.

Obligatorisk litteratur

Bråthen, Tore, red. 2001. *Foretaksrett* . 5 . utg. Oslo: Gyldendal Akademisk. Kap. IV, V, XI og XII.

Bergsåker, Trygve. 1995. *Eiendomshandel gjennom megler: Avtaleinngåelse og avtalebrudd* . 2. utg. Oslo: Juridisk forlag.

Bergsåker, Trygve. 2000. *Kjøp av fast eiendom: Med kommentarer til avhendingsloven*. 3.utg. Oslo : Norges Eiendomsmeglerforbund. Følgende sider er ikke pensum: 28-48,54-58,62-68,127-132,141-147,317-321,332-338,356-360,365-367.

4. Boligrett

Boligsamvirket (boligbyggelag/borettslag og boligaksjeselskaper). Regler om eierseksjoner og etablering av disse. Rettsreglene om leie av fast eiendom.

Obligatorisk litteratur

Wyller, Christian F. 2000. *Boligrett*. 4. rev.utg. Stavanger: Christian Fr. Wyller. Kap 1,2,3 og 6.

5. Stats- og forvaltningsrett

Grunnleggende regler om statens, fylkeskommunenes og kommunenes organisasjon. Forvaltningslovens regler om behandling av forvaltningssaker og offentlighetslovens regler om innsynsrett.

6. Sammenslutningers rett

Rettsreglene om ulike eierformers kapital, organisasjon, adgang til overdragelse av andel samt organisasjonsmessige endringer.

Obligatorisk litteratur

Bråthen, Tore, red. 2001. *Foretaksrett* . 5 . utg. Oslo: Gyldendal Akademisk. Kap. II.2, kap.III

Bråthen, Tore. 1998. *Sameie: Kompendium for eiendomsmeglerstudiet*. 3. utg. Oslo: Norges Eiendomsmeglerforbund.

7. Eiendomsmeglerrett del 2

Rettsregler om organisering av eiendomsmeglerforetak.

Obligatorisk litteratur

Se under sammenslutningers rett.

8. Arbeidsrett

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

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

Det benyttes ikke dataverktøy i dette 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.

Eksamenskode(r)

EMS 95151 Jus for eiendomsmeglere I - Skriftlig eksamen, teller 100% for å oppnå karakter i kurset EMS 9515, 4 vekttall.

Hjelpemidler til eksamen

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

Kontinuasjon

Kontinuasjonseksamen ved neste ordinære gjennomføring av kurset.