



EMS 2221 Jus for eiendomsmeglere I

Studium

Bachelorstudiet i eiendomsmegling (2. år)

Kursansvarlig

Tore Bråthen

Institutt

Regnskap - revisjon og jus

Semester

Se studieplan for aktuelt studium

Studiepoeng

12

Mål

Målet med kurset Jus for eiendomsmeglere I 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 delkurset Jus for eiendomsmeglere, del 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. Studentene skal ha grundig kjennskap til angitte emner innen boligretten og kjennskap til relevante regler i forsikringsforhold. Studentene skal få en innføring i reglene om markedsføring av eiendomsmeglerforetak, herunder Forbrukerombudets kompetanse og sanksjonsordninger. Markedsføringslovens betydning for utforming av boligannonser og salgsoppgaver vil også belyses.

Forkunnskaper

Årsenhet i bedriftsøkonomi eller tilsvarende.

Obligatorisk litteratur

Bøker:

Bergsåker, Trygve. 1995. Eiendomshandel gjennom megler: avtaleinngåelse og avtalebrudd. 2. utg.. Oslo: Juridisk forlag.
Bergsåker, Trygve. 2000. Kjøp av ny bolig: med kommentarer til bustadoppføringoppslova. Oslo: T.Bergsåker/Norges eiendomsmeglerforbund.
Bergsåker, Trygve. 2003. Kjøp av fast eiendom: med kommentarer til avhendingsloven. 4. utg. Oslo : T.Bergsåker/Norges eiendomsmeglerforbund
Bråthen, Tore, red.. 2001. Foretaksrett. 5. utg. Oslo: Gyldendal akademisk
Gundersen, Fridtjof Frank; Faafeng Langfeldt, Sverre; Bråthen, Tore. Lov og rett for næringslivet. Oslo: Focus Forlag og Universitetsforlaget. ISBN enda ikke tildelt
Rosén, Karl og Dag Torstensen. 2005. Eiendomsmegling : rettslige spørsmål. Oslo: Gyldendal akademisk
Wyller, Christian F. 2000. Boligrett. 4. utg. Stavanger: Christian Fr. Wyller. Kap 1,3, og 6.

Annet:

Odelstingsproposisjon nr. 30 (2002-2003). (side 22-24, 39-43, 90-156 og 165-210 pluss lovforslagene på s 320-360)
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.

Anbefalt litteratur

Emneoversikt

1. Innføring i juridiske fag

Oversikt over jus-fagene i studiet, studieteknikk, juridisk metode, domstolsapparatets oppbygning.

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:

Dag Torstensen og Karl Rosén: Eiendomsmegling - rettslige spørsmål, Gyldendal Akademisk, Oslo 2005.

3. Alminnelig formuerett

Grunnleggende prinsipper om kontraktsinngåelse og rettskildesituasjonen i kontraktsretten. Rettslige problemstillinger forbundet med avtaleinngåelse gjennom eiendomsmegler. Hovedreglene i bustadoppføringslova og om forsikring, herunder eierskifteforsikring, 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. 2003. *Kjøp av fast eiendom: Med kommentarer til avhendingsloven*. 4. utg. Oslo: T. Bergsåker.

Bergsåker, Trygve. 2000. *Kjøp av ny bolig: Med kommentarer til bustadoppføringoppslova*. Oslo: T. Bergsåker/Norges Eiendomsmeglerforbund.

4. Boligrett

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

Obligatorisk litteratur:

Ot prp nr 30 (2002-2003) s 22-24, 39-43, 90-156 og 165-210 pluss lovforslagene på s 320-360.

5. Stats- og forvaltningsrett

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

Obligatorisk litteratur:

Gundersen, Fridtjof F., Sverre F. Langfeldt og Tore Bråthen. *Lov og rett for næringslivet*. Oslo: Focus Forlag og Universitetsforlaget. Siste utg. Kap 16.

6. Kontroll med markedsføring

Markedsføringsloven

Obligatorisk litteratur:

Gundersen, Fridtjof F., Sverre F. Langfeldt og Tore Bråthen. *Lov og rett for næringslivet*. Oslo: Focus Forlag og Universitetsforlaget. Siste utg.. Kap 1, underpunkt 1.7, 1.10, 1.11, 1.13, 1.14 og 1.20

Dataverktøy

Dataverktøy benyttes ikke i dette kurset.

Gjennomføring

Heltid/deltid.

Kurset foreleses over 84 timer.

De enkelte delkursene forutsetter betydelig egeninnsats i form av lesing, kollokvier, oppgaveløsning m.v.

Eksamen

Kurset avsluttes med en fem timers individuell skriftlig eksamen.

Eksamenskode(r)

EMS 22211 Jus for eiendomsmeglere I - skriftlig eksamen som teller 100% for å oppnå karakter i EMS2221, 12 studiepoeng.

Hjelpemidler til eksamen

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

Kontinuasjon

Kontinuasjonseksamen ved neste ordinære gjennomføring av kurset.