



EMS 2224 Jus for eiendomsmeglere II

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 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, del 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. Studentene skal ha kjennskap til natur- og miljørettslige regler av betydning for omsetning av fast eiendom. Studentene skal ha grundig kjennskap til regler innen familie-, arve- og skifterett, samt kjennskap til odels- og åsetesrett, særlig med henblikk på reglens betydning ved omsetning av fast eiendom. Innen fagområdet skatterett skal studentene få kjennskap til rettsregler om formues- og inntektsbeskatning og grundig kjennskap om rettsreglene om beskatning av gevinst og fradrag for tap ved realisasjon av fast eiendom. Studentene skal også ha kjennskap til reglene om arveavgift.

Relevante lovtekster (Norges Lover, særtrykk m.m.) er meget sentrale i studiet. Studentene forutsettes selv å skaffe seg, og å bruke, siste utgave av relevante lover og forskrifter.

Forkunnskaper

Bedriftsøkonomstudiet eller tilsvarende.

Obligatorisk litteratur

Bøker:

Backer, Inge Lorange. 2002. Innføring i naturressurs- og miljørett. 4. utg. Oslo: Gyldendal akademisk.

Falkanger, Thor. 2005. Fast eiendoms rettsforhold. 3. utg. Oslo: Universitetsforl.

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

Annet:

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.

Unneberg, Inge. 1999. Familierett, arverett og odelsrett: kompendium for eiendomsmeglerstudiet. Oslo: Norges eiendomsmeglerforbund

Anbefalt litteratur

Emneoversikt

1. **Rettsregler om eierrådighet og samfunnsstyring**
- Plan- og bygningsloven og andre rettsregler av betydning for nybygg og endringer for bestående bygninger (Falkanger § 7)

- Ekspropriasjonslovgivningen og rettsreglene om skjønn (Falkanger § 7)
- Konesjonslovgivningen (Falkanger § 7)
- Eiers rådighet over fast eiendom. (Falkanger § 2)

Obligatorisk litteratur:

Falkanger, Thor. 2005. *Fast eiendoms rettsforhold*. 3. utg. Oslo: Universitetsforlaget
Landbruksdepartementets praktiseringsrundskriv M-5 / 2003 om konsesjonsloven av 2003
(Internettutgave)

2. Andre tingsrettslige emner

- Rettsreglene om hevd av fast eiendom
- Rettsreglene om begrensede rettigheter i fast eiendom (servitutter, tomtefeste)
- Rettsreglene om fast eiendoms grenser
- Naborett
- Løysingsrett

Obligatorisk litteratur:

Falkanger, Thor. 2005. *Fast eiendoms rettsforhold*. 3. utg. Oslo: Universitetsforlaget § 3.5, § 4, § 5.5, § 11, § 12, § 13, § 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)
- Eiers rett og naboene (Falkanger § 13)
- Løsningsrettigheter (Falkanger § 3.5)
- Tomtefeste (Falkanger § 11)

3. Natur- og miljørett

Hovedpunkter i rettsreguleringen om vern av natur og miljø.

Obligatorisk litteratur:

Backer, Inge Lorange. 2002. *Innføring i naturressurs- og miljørett*. 4. utg. Oslo: Ad Notam Gyldendal.

4. Familie-, arve- og skifterett

- 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.
- Arveavgift.

Obligatorisk litteratur:

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

5. Odels- og åsetesrett

Obligatorisk litteratur:

Unneberg, Inge: *Familierett, arverett og odelsrett, kompendium for eiendomsmeglerstudiet*, 1. utg. 1999, kapittel 5.

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

6. 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
- Formuesskatt
- Eiendomsskatt
- Skattesatser som nyttes ved de forskjellige beskatningsformer

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 22241- skriftlig eksamen som teller 100% for å oppnå karakter i EMS 2224 Jus for eiendomsmeglere II, 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.