



EMS 2308 Jus for eiendomsmeglere III

Studium

Bachelorstudiet i eiendomsmegling (3. år)

Kursansvarlig

Tore Bråthen

Institutt

Regnskap - revisjon og jus

Semester

Se studieplan for aktuelt studium

Studiepoeng

12

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. Betegnelse kjennskap, grundig kjennskap og forståelse viser hvilket faglig nivå som kreves. De mest omfattende kunnskaper kreves der betegnelsen forståelse er benyttet.

Mål

Målet for kurset Jus for eiendomsmeglere III:

Målet for fagområdet sammenslutningers rett herunder sameie, er at studentene skal få kjennskap til regler om ulike eierformer og 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. Studentene skal ha forståelse for reglene om forskjellige former for pengefordringer, oppgjør av pengefordringer, samt foreldelse av pengefordringer. Studentene skal videre ha forståelse for hvordan ulike kreditorer kan sikre sine krav i fast eiendom bl.a. gjennom pant og kausjon. Videre skal studentene ha forståelse for regler om tinglysning av dokumenter vedrørende fast eiendom. Studentene skal ha kjennskap til reglene om tvangsfullbyrdelse, gjeldsforhandling og konkurs. Det kreves forståelse for regler om tvangssalg av boligeiendommer. Med utgangspunkt i de juridiske fag skal studentene ha grundig kjennskap til utformingen av kontrakter som inngås gjennom eiendomsmegler.

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:

Almaas, Knut. 2004. Tinglysing. 8. utg. Oslo: Norges eiendomsmeglerforbund
Bråthen, Tore, red.. 2001. Foretaksrett. 5. utg. Oslo: Gyldendal akademisk
Bråthen, Tore. 1998. Sameie: kompendium for eiendomsmeglerstudiet. 3. utg. Oslo: Norges eiendomsmeglerforbund.
Falkanger, Thor. 2004. Introduksjon til panteretten : stiftelse og virkninger, herunder om tvangsfullbyrdelse. Oslo: Universitetsforl.
Gundersen, Fridtjof Frank, Sverre Faafeng Langfeldt, Tore Bråthen. 2006. Lov og rett for næringslivet. 13. utg. Oslo: Focus Forlag og Universitetsforlaget.
Næssvik, Bodil. 1998. Tvangssalg gjennom eiendomsmegler. Oslo: Norges eiendomsmeglerforbund
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.

Anbefalt litteratur

Emneoversikt

1. 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.

2. Eiendomsmeglerrett del 2

Rettsregler om organisering av eiendomsmeglerforetak.

Obligatorisk litteratur:

Se under sammenslutningers rett.

3. Arbeidsrett

Obligatorisk litteratur:

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

4. Pengekravsrett

Pengekravenes innhold, enkle fordringer, gjeldsbrev, omsetningsgjeldsbrev, oppgjør av pengekrav, foreldelse, kausjon

Obligatorisk litteratur:

Gundersen, Fridtjof Frank, Sverre Faafeng Langfeldt, Tore Bråthen. 2004. *Lov og rett for næringslivet*. 11. utg. Oslo: Focus Forlag og Universitetsforlaget. Kap 12 (unntatt 12.3og 12.10), kap. 13.2.

5. Sikkerhetsrett

Obligatorisk litteratur:

Falkanger, Thor. 2004. *Introduksjon til panteretten*. Oslo: Universitetsforlaget.

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. Her finnes ikke skriftlig pensum.

6. Tinglysningsrett

Obligatorisk litteratur:

Almaas, Knut. 2002. *Tinglysing*. 7. 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.

7. Tvangsfullbyrdelse, gjeldsforhandling og konkurs

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

Obligatorisk litteratur:

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

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

.

8. Kontraktskriving

Utforming av kontrakter som inngås gjennom eiendomsmegler.

Dataverktøy

Dataverktøy benyttes ikke i dette kurset.

Gjennomføring

Heltid/deltid.

Kurset foreleses over 72 timer. Kurset forutsetter betydelig egeninnsats i form av lesing, kollokvier, oppgaveløsning m.v.

Kurset gjennomføres med to undervisningskurs:

- EMS 2309 Jus for eiendomsmeglere III, 1. semester - høst
- EMS 2310 Jus for eiendomsmeglere III,, 2. semester - vår

Eksamen

Kurset avsluttes med en fem timers individuell skriftlig eksamen.

Eksamenskode(r)

EMS 23081 Jus for eiendomsmeglere III - Skriftlig eksamen, teller 100% for å oppnå karakter i kurset EMS 2308, 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.