



GJELDER FOR STUDIEÅRET 2009/2010

EMS 2221 Jus for eiendomsmeglere I

Studium

Bachelorstudiet i eiendomsmegling (2. år)

Kursansvarlig

Institutt

Institutt for regnskap - revisjon og jus

Semester

Se studieplan for aktuelt studium

Studiepoeng

12

Undervisningsspråk

Norsk

Innledning

I henhold til ny lov om eiendomsmegling, gjeldende fra 01. januar 2008, innføres krav til formell eiendomsmeglingsfaglig eller juridisk kompetanse for personer som utøver meglingen i eiendomsmeglingsforetakene. I tilknytning til kompetansekravet er det gitt overgangsregler som innebærer at personer uten den formelle kompetansen loven krever, kan søke om å bli godkjent som "megler i eiendomsmeglingsvirksomhet"

Kurset EMS 2221 Jus for eiendomsmeglere I, er ett av fire kurs i en kompetansepakke som Kredittilsynet har godkjent jmf. Forskrift om overgangsregler til lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling § 5, pkt. b.

BI vil arrangere alle overgangseksamener hvert halvår til og med 01.01.2011.

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. 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.

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

Årsenhet i bedriftsøkonomi eller tilsvarende.

Obligatorisk litteratur

Bøker:

Bergsåker, Trygve. 1995. Eiendomshandel gjennom megler : avtaleinngåelse og avtalebrud. 2. utg. Oslo : Juridisk forlag

Bergsåker, Trygve. 2000. Kjøp av ny bolig : med kommentarer til bustadoppføringoppslova.

Oslo : T. Bergsåker : I samarbeid med Norges eiendomsmeglerforbund

Bergsåker, Trygve. 2003. Kjøp av fast eiendom : med kommentarer til avhendingsloven. 4. utg.

Oslo : T. Bergsåker : I samarbeid med Norges eiendomsmeglerforbund

Langfeldt, Sverre F. og Tore Bråthen. 2008. Lov og rett for næringslivet. 15. utg. Oslo :

Universitetsforlaget : Focus forlag
Rosén, Karl og Dag Torsteinsen. 2008. Eiendomsmegling : rettslige spørsmål. 2. utg. Oslo: Gyldendal Akademisk
Wyller, Christian Fr.. 2009. Boligrett. 5. rev.utg. Stavanger : C. F. Wyller

Anbefalt litteratur

Bøker:

Bergsåker, Trygve, Ingvild Ericson og Monica Viken, red. 2007. Rettspraksis om eiendomsmeglingsloven. Oslo : Rettspraksis.no

Emneoversikt

1. Innføring i juridiske fag

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

Obligatorisk litteratur:

Langfeldt, Sverre F. og Tore Bråthen. *Lov og rett for næringslivet*. Oslo: Focus Forlag og Universitetsforlaget. Siste utg. Kap 1.

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, 2. utg., Oslo 2008.

3. Alminnelig formuerett

Grunnleggende prinsipper om kontraktsinngåelse og rettskildesituasjonen i kontraktsretten. Rettslige problemstillinger forbundet med avtaleinngåelse gjennom eiendomsmegler. Hovedreglene i bustadoppføringslova.

Obligatorisk litteratur:

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:

Wyller, Christian Fr. 2009. Boligrett. 5 utg. Stavanger: Christian Fr. Wyller

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:

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

6. Kontroll med markedsføring

Markedsføringsloven

Obligatorisk litteratur:

Langfeldt, Sverre F. og Tore Bråthen. *Lov og rett for næringslivet*. Oslo: Focus Forlag og Universitetsforlaget. Siste utg. Utvalgte deler av kap 2.

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 eller annen trykt lovsamling, særutgaver av lover, lovutkast (bare lovteksten) og forskrifter. Etiske regler for Norges Eiendomsmeglerforbund. Studentene forutsettes selv å skaffe seg, og å bruke, siste utgave av relevante lover og forskrifter.

Under punktet eksamensinformasjon i studiehåndboken på web finnes det definisjoner av hjelpemidler ved skriftlig skoleeksamen. Legg særlig merke til bruk av kalkulator.
<http://www.bi.no/studiehandbok/hjelpemidler>

Kontinuasjon

Kontinuasjonseksamen vil bli satt opp hvert semester.

Tilleggsinformasjon

I forbindelse med revidering av Bachelorstudiene fra og med studieåret 2009/2010, blir det endringer i sammensetningen av kurs i studiene, samt endringer i de enkelte kurs.

Siste kontinuasjon er normalt våren 2012 for eksamener som fases ut av bachelorstudienes 2. år.

Ref. Lov om eiendomsmegling, som trådte i kraft 1. januar 2008 og forskrift om overgangsregler til lov om eiendomsmegling 29. juni 2007 nr. 73, § 5.

I og med at dette kurset inngår som ett av fire kurs for Studenter i Overgangsordning for eiendomsmeglere, er det satt en felles frist for kontinuasjon som gjelder begge studentgrupper.

Siste kontinuasjonseksamen i kursene nedenfor er høsten 2012.

Overgangskursene er:

- EMS 2221 Jus for eiendomsmeglere I (i eksisterende form)
- EMS 2224 Jus for eiendomsmeglere II (i eksisterende form)
- EMS 2225 Eiendomsmegling I (i eksisterende form)
- EMS 2802 Oppgjørsforståelse (i eksisterende form) - kun for overgangsmeglerne.