



GJELDER FOR STUDIEÅRET 2009/2010

EMS 2224 Jus for eiendomsmeglere II

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 2224 Jus for eiendomsmeglere II, 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 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

Bedriftsøkonomistudiet 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 : Universitetsforlaget

Unneberg, Inge og Christina Lyngtveit. 2007. Familierett, arverett og odelsrett : kompendium

for eiendomsmeglerstudiet. 2. utg. Oslo: Norges Eiendomsmeglerforbund
Wyller, Christian Fr. 2009. Boligrett. 5. rev.utg. Stavanger : C. F. Wyller

Annet:

Landbruksdepartementets praktiseringsrundskriv M-2 / 2009 om konsesjon og boplikt (Internettutgave)

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

Bøker:

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

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)
- Konsesjonslovgivningen (Falkanger § 7)
- Eiers rådighet over fast eiendom. (Falkanger § 2)

Obligatorisk litteratur:

Falkanger, Thor. 2005. *Fast eiendoms rettsforhold* . 3. utg. Oslo: Universitetsforlaget
Landbruksdepartementets praktiseringsrundskriv M-2 / 2009 om konsesjon og boplikt (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: Familie-, arve- og odelsrett for eiendomsmeglere, kompendium for eiendomsmeglerstudiet, 2009.

5. Odels- og åsetesrett

Obligatorisk litteratur:

Unneberg, Inge: Familie-, arve- og odelsrett for eiendomsmeglere, kompendium for eiendomsmeglerstudiet, 2009.

- 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, alternativt studiemateriale som det opplyses om på forelesningene og som legges ut på blackboard

- 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 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 tilbys 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.