



EMS 3521 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

7,5

Undervisningsspråk

Norsk

Innledning

Kurset skal gi studentene kunnskap om den rettslige reguleringen av eiendomsmegling.

Læringsmål

Kunnskapsmål

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 kjennskap til reglene om markedsføring av eiendomsmeglingsforetak, herunder Forbrukerombudets kompetanse og sanksjonsordninger, samt markedsføringslovens betydning for utforming av boligannonser og salgsoppgaver.

Studentene skal ha tilstrekkelig kunnskap om de emner som er omfattet av fagområdet. Betegnelsene kjennskap, grundig kjennskap og forståelse viser hvilket faglig nivå som kreves. De mest omfattende kunnskaper kreves der betegnelsen forståelse er benyttet.

Ferdighetsmål

Målet med kurset Jus for eiendomsmeglere del I er at studentene innenfor rammebetingelsene for utøvere av eiendomsmegleryrket skal kunne ivareta oppgaver i et eiendomsmeglingsforetak knyttet til kontraktsinngåelse mellom selger og kjøper av fast eiendom, utleie av fast eiendom, boligrett, samt kjennskap til lovbestemte krav for markedsføring av eiendomsmeglingsforetak og fast eiendom.

Holdningsmål

For å kunne utføre sine oppgaver på en måte som ivaretar de interesser som er involvert i en eiendomstransaksjon, må en eiendomsmegler ha tilstrekkelig etisk refleksjon og holdning samt solide faglige kunnskaper innenfor de juridiske fagområder som behandles i kurset.

Forkunnskaper

Forretningsjus eller markedsrett

Obligatorisk litteratur

Bøker:

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

utg. Oslo : T. Bergsåker : I samarbeid med Norges eiendomsmeglerforbund

Bergsåker, Trygve. 2009. Eiendomshandel gjennom megler : avtaleinngåelse og avtalebrudd.

3. utg. Oslo : Gyldendal akademisk

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

Universitetsforlaget : Focus Forlag. Kap 1, kap. 16.

Rosén, Karl og Dag Henden. 2008. Eiendomsmegling : rettslige spørsmål. 2. utg. Oslo :

Gyldendal akademisk

Wyller, Christian Fr.. 2009. Boligrett. 5. rev.utg. Stavanger : C. F. Wyller

Anbefalt litteratur

Emneoversikt

1. Innføring i juridiske fag

Oversikt over jus-fagene i studiet, studieteknikk, juridisk metode, domstolsapparatets oppbygning, betydningen av Reklamasjonsnemndas praksis, Kredittilsynets rundskriv.

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 eiendomsmeglingsloven, forskrift om eiendomsmegling, regler om markedsføring og etiske regler.

Obligatorisk litteratur:

Dag Torsensen 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, herunder bl.a. fullmakter og budgivning. Relevante regler i avhendingslova.

Obligatorisk litteratur:

Bergsåker, Trygve. 2009. Eiendomshandel gjennom megler: Avtaleinngåelse og avtalebrudd. 3. utg. Oslo: Gyldendal Akademisk.

Bergsåker, Trygve. 2003. Kjøp av fast eiendom: Med kommentarer til avhendingsloven. 4. utg. Oslo: T. Bergsåker.

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.

Dataverktøy

Det er ingen krav om bruk av dataverktøy i kurset

Læreprosess og tidsbruk

Kurset gjennomføres med forelesninger over 45 kurstimer, fordelt på de ulike emner i pensum. Fordeling av de ulike emnervil fremgå av en forelesningsplan.

Som en del av undervisningsopplegget skal studentene deles i mindre kollokviegrupper og jobbe med oppgaveløsning tilknyttet hvert emne. Oppgavene er gjenstand for drøftelser og diskusjon i plenum, i etterkant av kollokviearbeidet. Forelesningsformen forutsetter at studentene før hver forelesning har satt seg inn i pensumstoffet og rettsreglene for det aktuelle emnet. Det forutsettes at hjelpemidlene og særlig lovsamling medbringes til forelesningene, og at studentene blir fortrolige med dem gjennom studiet av de ulike emner. Deler av pensum må tilegnes på egen hånd (selvstudium).

Arbeidskrav

Det gis en obligatorisk innleveringsoppgave i kurset. Oppgaven rettes av foreleser eller annen fagperson.

Aktivitet	Timebruk
Deltakelse i undervisning	34
Foreleserstyrt arbeid i kollokviegrupper	11
Forberedelse til undervisning	45
Selvstudium/lese litteratur	45
Arbeid med oppgaver	60
Eksamen	5
Anbefalt tidsbruk totalt	200

Ressursbruk

34 timer - Forelesninger

11 timer - Foreleserstyrt kollokviearbeid med oppgaveløsning fordelt på de enkelte emner

45 timer totalt

Arbeidskrav

Det er en forutsetning for å kunne avlegge eksamen at innleveringsoppgaven er besvart og godkjent.

Eksamen

Kurset avsluttes med en fem timers individuell skriftlig eksamen.

Eksamenskode(r)

EMS 35211 - Skriftlig eksamen som teller 100% for å oppnå endelig karakter i kurset EMS3521 Jus for eiendomsmeglere I - 7,5 studiepoeng.

Hjelpemidler til eksamen

Norges Lover eller annen trykt lovsamling, særutgaver av lover, og forskrifter, lovtekster, lovutkast (bare lovteksten). Etiske regler for Norges Eiendomsmeglerforbund. NEFs Håndbok. 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. <http://www.bi.no/studiehandbok/hjelpemidler>.

Kontinuasjon

Kontinuasjonseksamen tilbys hvert semester.

Studenter som ikke får godkjent innleveringsoppgaven, har ikke oppfylt arbeidskravet i kurset og får ikke ta eksamen. Det vil si at de må ta hele kurset på nytt ved senere gjennomføring. Studenter som ikke får bestått på skriftlig eksamen eller som ønsker å forbedre karakteren, kan ta kontinuasjonseksamen ved neste eksamensarrangement.

Tilleggsinformasjon