



EMS 3524 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

7,5

Undervisningsspråk

Norsk

Innledning

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

Læringsmål

Kunnskapsmål

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. I 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.

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 II er at studentene skal kunne ivareta oppgaver i et eiendomsmeglingsforetak knyttet til spørsmål om eierrådighet og samfunnsstyring, hevd, servitutter og fast eiendoms grenser, erverv av fast eiendom og rettsregler som setter skranker for hvordan fast eiendom kan nyttes. Studentene skal videre kunne forholde seg til familie-, arve- og skifterettslige spørsmål, herunder spørsmål vedrørende arveavgift odels- og åsetesrett. Endelig skal studentene kunne ta stilling til spørsmål om beskatning ved kjøp og salg av eiendom, i den grad dette i henhold til lovgivning og rettspraksis forventes av en eiendomsmegler.

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

JUR 3430 Forretningsjus eller JUR 3420 Markedsrett

Obligatorisk litteratur

Bøker:

Falkanger, Thor. 2005. Fast eiendoms rettsforhold. 3. utg. Oslo : Universitetsforlaget
Høviskeland, Hans Tore, red. 2005. Hva er miljøkriminalitet? : håndbok i bekjempelse av miljøkriminalitet. Oslo : Økokrim. Økokrims skriftserie ; nr 17, 0804-273X
Sønsthagen, Dag. 2009. Skatterett for eiendomsmeglere. Ski : D. Sønsthagen

Unneberg, Inge. 2009. Familierett, arverett og odelsrett for eiendomsmeglere. 2. utg. Høvik : I. Unneberg

Annet:

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

Anbefalt litteratur

Bøker:

Bull, Kirsti Strøm og Nikolai K. Winge. 2009. Fast eiendoms rettsforhold : kort og godt. Oslo : Universitetsforlaget

Emneoversikt

1. Rettsregler om eierrådighet og samfunnsstyring

- Plan- og bygningsloven og andre rettsregler av betydning for nybygg og endringer for bestående bygninger (Falkanger, Thor. 2005. Fast eiendoms rettsforhold. 3. utg. Oslo: Universitetsforlaget § 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:

Høviskeland, Hans Tore (red.), Rune B. Hansen, Jørn Holme. Hva er miljøkriminalitet? Økokrims skriftserie nr. 17. 2005

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: Familierett, arverett og odelsrett for eiendomsmeglere, kompendium for eiendomsmeglerstudiet, 2009.

5. Odel- og åsetesrett

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

Obligatorisk litteratur:

Unneberg, Inge: Familierett, arverett og odelsrett for eiendomsmeglere, kompendium for eiendomsmeglerstudiet, 2009.

6. Skatterett

- 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

Obligatorisk litteratur:

Sønsthagen, Dag: Skatterett for eiendomsmeglere, kompendium for eiendomsmeglerstudiet, 2009

Dataverktøy

Det benyttes ingen spesielle dataverktøy i kurset.

Læreprosess og tidsbruk

Som en del av undervisningsopplegget skal studentene deles i mindre kollokviégrupper 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 kollokviégrupper	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 35241 - Skriftlig eksamen som teller 100 % for å oppnå endelig karakter i kurset EMS 3524 Jus for eiendomsmeglere II - 7,5 studiepoeng.

Hjelpemidler til eksamen

Norges Lover eller annen trykt lovsamling, særutgaver av lover, og forskrifter, lovtekster og forskrifter, 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