



GJELDER FOR STUDIEÅRET 2011/2012

EMS 2225 Eiendomsmegling I - KONTINUASJONSEKSAMEN

Studium

Kontinuasjonseksamener

Kursansvarlig

Paul H Fjeldheim

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 2225 Eiendomsmegling I, er ett av fire kurs i en kompetansepakke som Finanstilsynet 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 Eiendomsmegling I er å gi studentene kunnskap om hvilke praktiske konsekvenser de krav publikum, kunder, offentlige myndigheter, eiendomsmeglerbransjen osv. stiller til utøvelsen av eiendomsmegleryrket, herunder krav til eiendomsmeglerens faglige og personlige atferd. Studentene skal lære å løse konkrete oppgaver i tilknytning til eiendomshandler, inkludert markedsføring, salg, utforming av avtaledokumenter og ulike kontrakter.

Etter fullført studium skal studenten kunne gjennomføre alle typer eiendomstransaksjoner, med unntak av jord- og skogbrukeiendommer, næringseiendommer og salg av nyprosjekter som det undervises i faget Eiendomsmegling II. Studenten skal kunne gjennomføre transaksjonen og klargjøre denne for oppgjør. Studenten skal kunne anvende rettsreglene for de aktuelle transaksjonstyper i praksis. Studenten skal kunne håndtere all dokumentbehandling knyttet til transaksjonen, herunder utforme kontrakter tilknyttet hver enkelt transaksjon. Undervisningen har nær tilknytning til undervisningen i kursene Jus for eiendomsmeglere og Oppgjør av eiendomshandler.

Forkunnskaper

Bedriftsøkonomstudiet eller tilsvarende.

Obligatorisk litteratur

Bøker:

Bråthen, Tore og Margrethe R. Solli, red. 2008. Lærebok i praktisk eiendomsmegling, Del 1. 3. utg. (revidert). Oslo: Norges eiendomsmeglerforbund
Edvardsen, Knut Ivar og Trond Ramstad ; redaksjon: Trond Haug ; tegning: Jonny Saltnes, Per Erlend Grindalen og Knut Helle. 2006. Trehus. Oslo : Norges byggforskningsinstitutt.
Dokumentet er del av serien Håndbok / Norges byggforskningsinstitutt ; 53

Artikkelsamling:

Arne Lie Christensen. 2004. Byggeskikk og boligforhold i Norge fra 1850 til i dag : artikkelsamling EMS 2225. Oslo: Handelshøyskolen BI

Annet:

Fortidsminneforeningen, Norsk kulturråd. 1992. Gode råd om hus og stil. Fortidsvern ; 14 nr 2. Oslo: Fortidsminneforeningen.
Norges Eiendomsmeglerforbunds Håndbok.
Relevante lovtekster (Norges Lover, særtrykk m.v.)

Anbefalt litteratur**Bøker:**

Næssvik, Bodil. 2002. Tvangssalg gjennom eiendomsmegler. Oslo: Norges eiendomsmeglerforbund

Emneoversikt

Generell innføring

- Historikk, hvordan har profesjonen oppstått og hvordan har den utviklet seg
- Innføring i eiendomsmeglerens rolle og arbeidsoppgaver. Klargjør hvilket ansvarsforhold eiendomsmegleren står i overfor sine kunder. Klargjøring av mellommannsbegrepet.
- Innføring i begrepet god meglerskikk. Hva bidrar til å danne begrepet god meglerskikk. Bevisstgjøre studentene at begrepet god meglerskikk og etikk i praksis er sentralt under utøvelsen av eiendomsmegleryrket. Etikk vil gå igjen som en rød tråd i hele undervisningen, og foreleserne vil gjennom eksempler vise hvilke etiske dilemmaer en eiendomsmegler kan stå overfor i hverdagen.
- Rammebetingelser for utøvelse av eiendomsmegleryrket. Forholdet til offentlige myndigheter såsom Finanstilsynet, Konkurransetilsynet, forbrukermyndigheter og skattemyndigheter.
- Gjennomføring av forskjellige typer oppdrag fra oppdraget skaffes til oppgjøret er gjennomført

Delelener:

- Hvem kan utføre hvilke oppgaver i en eiendomshandel?
- Hvordan skaffe oppdrag
- Tilbudsutforming
- Gjennomføring av en befaring
- Innhenting av nødvendige opplysninger
- Oppdragsavtalen
- Markedsføring og markedsaktiviteter
- Arealmåling
- Utforming av salgsoppgave
- Utforming av annonse
- Utforming av andre salgsdokumenter
- Gjennomføring av en visning
- Budgivning
- Gjennomføring av ulike typer eiendomsomsetninger
- Seksjonering
- Fullmakter
- Tvangssalg ved bruk av medhjelper
- Taksering
- Bygningslære / -historikk
- Planlegging og utbygging
- Byggesak
- Eiendomsfinansiering

Dataverktøy

Rettsdata.no

Gjennomføring

Kurset gjennomføres over to semestre med totalt 84 kurstimer. Undervisningen skjer ved forelesninger, gruppearbeid og praktisk problemløsning. I tillegg vil det bli utdelt oppgaver og cases som forutsettes løst på individuell basis.

Kurset gjennomføres med to undervisningskurs:

- EMS 2226 Eiendomsmegling I, 1. semester - høst
- EMS 2227 Eiendomsmegling I, 2. semester - vår

Eksamen

Kurset avsluttes med en fem timers individuell skriftlig eksamen.

Eksamenskode(r)

EMS 22251 - Skriftlig eksamen, eksamen teller 100% for å oppnå karakter i kurset EMS 2225 Eiendomsmegling, 12 studiepoeng.

Hjelpemidler til eksamen

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

Norges Eiendomsmeglerforbundets håndbok.
Etske regler for Norges Eiendomsmeglerforbund.

Under punktet eksamensinformasjon i studiehåndboken på web finnes det definisjoner av hjelpemidler ved skriftlig skoleeksamen, <http://www.bi.no/studiehandbok/hjelpemidler>.

Kontinuasjon

Kontinuasjonseksamen vil bli satt opp hvert semester til og med høsten 2012 (se nedenfor).

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.