



EMS 3642 Jus for eiendomsmeglere III

Studium

Bachelorstudiet i eiendomsmegling (3. år)

Kursansvarlig

Tore Bråthen

Institutt

Institutt for regnskap - revisjon og jus

Semester

Høst

Studiepoeng

15

Undervisningsspråk

Norsk

Innledning

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

Læringsmål

Kunnskapsmål

Målet med kurset Jus for eiendomsmeglere, del III er at studentene skal få kjennskap til regler om ulike eierformer og grundig kjennskap til rettsregler av særlig betydning for drift og omsetning av fast eiendom.

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.

- Studentene skal ha forståelse for selskapsrettslige regler av betydning for organisering av eiendomsmeglerforetak.
- Studentene skal ha kjennskap til relevante regler som regulerer arbeidsforhold i eiendomsmeglerbransjen.
- Studentene skal ha forståelse for reglene om forskjellige former for pengefordringer, oppgjør av pengefordringer, samt foreldelse av pengefordringer.
- Studentene skal videre ha forståelse for hvordan ulike kreditorer kan sikre sine krav i fast eiendom bl.a. gjennom pant og kausjon. Videre skal studentene ha forståelse for regler om tinglysning av dokumenter vedrørende fast eiendom.
- Studentene skal ha kjennskap til reglene om tvangsfullbyrdelse, gjeldsforhandling og konkurs. Det kreves forståelse for regler om tvangssalg av boligeiendommer.

Ferdighetsmål

Målet med kurset Jus for eiendomsmeglere, del III er at studentene skal ha kjennskap til rettsreglene om ulike eierformers kapital, organisasjon, adgang til overdragelse av andel samt organisasjonsmessige endringer.

- Studentene skal ha forståelse for selskapsrettslige regler om organisering av eiendomsmeglingsforetak.
- For å kunne være arbeidsgiver eller ansatt i eiendomsmeglingsforetak, skal studentene ha kjennskap til relevante regler om arbeidsforhold. Bl.a. fordi eiendomsmeglere må forstå oppgjør, skal studentene ha forståelse for utvalgte pengekravsrettslige spørsmål, samt forskjellige regler om sikkerhet og sikkerhetsstillelse i forbindelse med eiendomsfinansiering og inndrivelse av krav, herunder konkurs.
- Med bakgrunn i studiets øvrige fag, skal studentene kunne utforme kontrakter som brukes i forbindelse med eiendomsmegling.

Holdningsmål

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

Forkunnskaper

Forretningsjus, Markedsrett eller tilsvarende.

Obligatorisk litteratur

Bøker:

Bråthen, Tore. 2008. Selskapsrett. 3. utg. Universitetsforlaget. Kap.1, 2, 4 og 7
Bråthen, Tore. 2009. Sameie : kompendium for eiendomsmeglerstudiet. 5. utg. Norges eiendomsmeglerforbund
Falkanger, Thor. 2004. Introduksjon til panteretten : stiftelse og virkninger, herunder om tvangsfullbyrdelse. Universitetsforlaget
Langfeldt, Sverre F. og Tore Bråthen. Lov og rett for næringslivet. Siste utg. Universitetsforlaget : Focus forlag
Norges Eiendomsmeglerforbund. Norges Eiendomsmeglerforbunds håndbok. Siste utg.
Norges Eiendomsmeglerforbund. Tinglysning og dokumentavgift
Næssvik, Bodil. 2002. Tvangssalg gjennom eiendomsmegler. 2. utg. Norges eiendomsmeglerforbund

Annet:

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

Emneoversikt

1. Sammenslutningers rett

Rettsreglene om ulike eierformers kapital, organisasjon, adgang til overdragelse av andel samt organisasjonsmessige endringer.

Obligatorisk litteratur:

Bråthen, Tore. 2008. *Selskapsrett* . 3. utg. Oslo 2008: Fokus forlag/Universitetsforlaget. Kap.1, 2, 4 og 7
Bråthen, Tore. 2009. *Sameie: Kompendium for eiendomsmeglerstudiet*. 4. utg. Oslo: Norges Eiendomsmeglerforbund.

2. Arbeidsrett

Obligatorisk litteratur:

Langfeldt, Sverre F. og Tore Bråthen. *Lov og rett for næringslivet*. siste utg. Oslo: Focus Forlag og Universitetsforlaget. Kap 9.

3. Pengekravsrett

Pengekravenes innhold, enkle fordringer, gjeldsbrev, omsetningsgjeldsbrev, oppgjør av pengekrav, foreldelse, kausjon

Obligatorisk litteratur:

Langfeldt, Sverre F. og Tore Bråthen. *Lov og rett for næringslivet*. siste utg. Oslo: Focus Forlag og Universitetsforlaget. Kap 12 (unntatt 12.3 og 12.10), kap. 13.2.

4. Sikkerhetsrett

Obligatorisk litteratur:

Falkanger, Thor. 2004. *Introduksjon til panteretten* Oslo: Universitetsforlaget.

5. Tinglysningsrett

Tinglysningslovgivningen, herunder forskrift om tinglysning.

Gjennomgang av praktisk gjennomføring av tinglysningen, med sikte på den delen av studiet som tar for seg den praktiske eiendomsmeglingen.

Obligatorisk litteratur:

Norges Eiendomsmeglerforbund Håndbok 2011 Tinglysning og dokumentavgift
Rundskriv om tinglysning utgitt av Statens kartverk, http://www.statkart.no/nor/Tinglysning/Rundskriv_for_Tinglysningen/

6. Tvangsfullbyrdelse, gjeldsforhandling og konkurs

Rettsreglene om tvangsfullbyrdelse, gjeldsforhandling og konkurs, herunder regler om fast eiendomsstilling ved tvangsfullbyrdelse, gjeldsforhandling og konkurs.

Obligatorisk litteratur:

Langfeldt, Sverre F. og Tore Bråthen. *Lov og rett for næringslivet*. siste utg. Oslo: Focus Forlag og Universitetsforlaget. Kap 15.

Næssvik, Bodil. 1998. *Tvangssalg gjennom eiendomsmegler*. Oslo: Norges eiendomsmeglerforbund.

Dataverktøy

Det benyttes ingen spesielle dataverktøy i kurset.

Læreprosess og tidsbruk

Kurset gjennomføres med to undervisningskurs:

1. EMS 3643 Jus for eiendomsmeglere III, 1. semester - høst
2. EMS 3644 Jus for eiendomsmeglere III, 2. semester - vår

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	69
Foreleserstyrt arbeid i kollokviegrupper	16
Forberedelse til undervisning	90
Selvstudium/lese litteratur	100
Arbeid med oppgaver	120
Eksamen	5
Anbefalt tidsbruk totalt	400

Ressursbruk

69 timer - Forelesninger

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

5 timer - Administrere læreprosessen (Oppgaveretning sentralt med tilbakemelding)

90 timer totalt

Retting og tilbakemelding skal skje sentralt, og det er satt av 5 timer i hver kursgjennomføring til dette formålet. Ved gjennomføring ved fire studiesteder gir dette 20 timer.

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 36421 - Skriftlig eksamen som teller 100% for å oppnå endelig karakter i kurset EMS 3642 Jus for eiendomsmeglere III - 15 studiepoeng.

Hjelpemidler til eksamen

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

Kontinuasjon

Kontinuasjonseksamen tilbys hvert semester. Dette slik at de studenter som ikke får bestått på skriftlig eksamen eller som ønsker å forbedre karakteren, kan ta kontinuasjonseksamen ved neste eksamensarrangement.

Studenter som derimot ikke får godkjent innleveringsoppgaven, har ikke oppfylt arbeidskravet i kurset og får ikke ta eksamen. Det vil si at de må ta hele kurset/arbeidskravet på nytt ved senere ordinære gjennomføring, noe som kun tilbys i høstsemesteret.

Tilleggsinformasjon