



EMS 3666 Eiendomsmegling II

Studium

Bachelorstudiet i eiendomsmegling (3. år)

Kursansvarlig

Paul H Fjeldheim

Institutt

Institutt for regnskap - revisjon og jus

Semester

Se studieplan for aktuelt studium

Studiepoeng

7,5

Undervisningsspråk

Norsk

Innledning

Eiendomsmegling II tar for seg en del spesialområder innen eiendomsmegling. Studiet bygger videre på undervisningen i Eiendomsmegling I med fordypning i emnene dekningsalg, jord- og skogbrukseiendommer og skatt. Kvalitetssikring av eiendomsmeglertjenesten er også tema i dette faget.

Undervisningen har nær tilknytning til undervisningen i kursene Jus for eiendomsmeglere og Oppgjør av eiendomshandler. Studenten skal også etter gjennomført studium kunne lage rutiner for å sikre at eiendomsmeglingen skjer innenfor de praktiske rammer og de lovbestemte rammer som har betydning for å gjennomføre et korrekt oppdrag.

Læringsmål

Kunnskapsmål

I løpet av kurset skal studentene:

- Opparbeide kunnskap om hvilke praktiske konsekvenser de krav publikum, kunder, offentlige myndigheter, eiendomsmeglerbransjen osv. stiller til utøvelsen av eiendomsmegleryrket på spesifikke områder.
- 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.

Ferdighetsmål

Etter endt kurs skal studentene kunne:

- Løse konkrete oppgaver i tilknytning til eiendomshandler
- Kunne gjennomføre eiendomstransaksjoner innen jord- og skogbrukseiendommer. Gjennomføre transaksjonen og klargjøre denne for oppgjør.
- Kunne anvende rettsreglene for den aktuelle transaksjonstypen i praksis.
- Kunne håndtere all dokumentbehandling knyttet til transaksjonen, herunder utforme kontrakter tilknyttet hver enkelt transaksjon.
- 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

Studentene skal vise evne til kritisk refleksjon og etisk bevissthet knyttet til eiendomstransaksjoner samt ha et bevisst forhold til de rettslige standarder og etiske prinsipper som ligger til grunn for reglene i eiendomsmeglingslovgivingen.

Forkunnskaper

Kurset bygger på undervisningen i Eiendomsmegling I.

Obligatorisk litteratur

Bøker:

Bråthen, Tore og Margrethe Røse Solli, red. 2012. Lærebok i praktisk eiendomsmegling. Del 2. Rev. utg. Norges eiendomsmeglerforbund. Kapittel 1 - 5.

Bråthen, Tore, red. 2011. Moderne forretningsjus II. Fagbokforlaget. Side 152 - 167: Thorunn Falkanger; Odelsrekkefølgen - slik den er etter lovendringene i 2009

Rosèn, Karl og Dag Henden Torsteinsen. 2008. Eiendomsmegling - rettslige spørsmål. 2. utg. Gyldendal Norsk Forlag AS. Kapittel 2.4 (internkontroll), 5.7 (dekningssalg)

Sønsthagen, Dag. 2012. Skatterett for eiendomsmeglere. 3. utg. Dag Sønsthagen

Anbefalt litteratur

Annet:

Det kongelige landbruks- og matdepartement. 2009. Rundskriv M-2/2009 - Konsesjon og boplikt

Emneoversikt

1. Landbruk og skogbruk:

- Likheter/forskjeller ved boligomsetning
- Verdiberegninger
- Konsesjon/odels betydning for salget
- Utforming av salgsoppgave/prospekt
- Markedsføring
- Kontrakt m/tilhørende dokumenter

2. Dekningssalg

3. Kvalitetssikring av meglertjenesten

4. IKT-forskrift - krav til et eiendomsmeglerforetak

5. Presentasjon av rutiner og verktøy som kan benyttes

Obligatorisk litteratur:

Bråthen, Tore og Margrethe Røse Solli, red. Lærebok i praktisk eiendomsmegling, del 2.

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.

Dataverktøy

Dataverktøy benyttes ikke i dette kurset.

Læreprosess og tidsbruk

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

Som en del av undervisningsopplegget kan 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	8
Forberedelse til undervisning	45
Selvstudium/lese litteratur	48
Arbeid med oppgaver	60

Eksamen	5
Anbefalt tidsbruk totalt	200

Ressursbruk

34 timer - Forelesninger

8 timer - Foreleserstyrt kollkviarbeid med oppgaveløsning fordelt på de enkelte emner

3 timer - Administrere læreprosessen (Oppgaveretting sentralt med tilbakemelding)

45 timer totalt

Retting og tilbakemelding skal skje sentralt, og det er satt av 3 timer i hver kursgjennomføring til dette formålet. Ved gjennomføring ved fire studiesteder gir dette 12 timer. I Studieåret 2010/2011 var det ca 200 3. års-studenter og dette gir da ca. 3,6 min pr. oppgave som egentlig er litt lite. (Kommentar fra kursansvarlig).

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 36661 - Skriftlig eksamen som teller 100% for å oppnå endelig karakter i kurset EMS 3666
Eiendomsmegling II - 7,5 studiepoeng.

Hjelpemidler til eksamen

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