



## EMS 3524 Jus for eiendomsmeglere II

### Studium

Bachelorstudiet i eiendomsmegling (2. år)

### Kursansvarlig

Thorunn Falkanger

### Institutt

Institutt for rettsvitenskap

### Semester

Se studieplan for aktuelt studium

### Studiepoeng

7,5

### Undervisningsspråk

Norsk

### Innledning

Kurset skal gi studentene kunnskap om rettslige reguleringer i forbindelse med utøvelse av eiendomsmeglingsvirksomhet

### 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 grundig kjennskap til regler innen familie-, arve- og skifterett, samt kjennskap til odels- og åsetesrett, særlig med henblikk på reglenes betydning ved 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.

#### 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.

#### 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

EMS 3416 Jus og eiendomsmegling, JUR 3420 Forretningsjus eller JUR 3430 Markedsrett

### Obligatorisk litteratur

#### Bøker:

Bråthen, Tore og Margrethe Røse Solli, red. 2012. Lærebok i praktisk eiendomsmegling. Del 2. Rev. utg. Norges Eiendomsmeglerforbund. kap. 6

Falkanger, Thor. 2011. Fast eiendoms rettsforhold. 4. utg. Universitetsforlaget

Norges lover. Siste utg. Fagbokforlaget Vigmostad & Bjørke

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

## Anbefalt litteratur

### Bøker:

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

## Emneoversikt

### 1. Rettsregler om eierrådighet og samfunnsstyring

- Plan- og bygningsloven og andre rettsregler av betydning for nybygg og endringer for bestående bygninger, Bråthen/Røse Solli (red.): Lærebok i praktisk eiendomsmegling, del II, kap. 6, herunder forvaltningsloven, Lov og rett for næringslivet kap. 16
- Konesjonslovgivningen (Falkanger § 7.6)
- Eiers rådighet over fast eiendom. (Falkanger § 2)

Obligatorisk litteratur:

Falkanger, Thor. 2011. Fast eiendoms rettsforhold. 4. utg. Oslo: Universitetsforlaget

### 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. 2011. Fast eiendoms rettsforhold. 4. utg. Oslo: Universitetsforlaget § 3.5, § 4, § 5.5, § 11, § 12, § 13.

- 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. 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.

Obligatorisk litteratur:

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

### 4. Odels- 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.

## Dataverktøy

Det benyttes ingen spesielle dataverktøy i kurset.

## Læreprosess og tidsbruk

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).

Studentene vil få anledning til å levere inn et skriftlig arbeid for retting og tilbakemelding.

Anbefalt tidsbruk for studentene:

| Aktivitet                                | Timebruk |
|------------------------------------------|----------|
| Deltakelse i undervisning                | 34       |
| Foreleserstyrt arbeid i kollokviegrupper | 6        |
| Forberedelse til undervisning            | 45       |

|                                 |            |
|---------------------------------|------------|
|                                 |            |
| Selvstudium/lese litteratur     | 50         |
| Arbeid med oppgaver             | 60         |
| Eksamen                         | 5          |
| <b>Anbefalt tidsbruk totalt</b> | <b>200</b> |

### Ressursbruk

34 timer - Forelesninger

6 timer - Foreleserstyrt kollkvearbeid med oppgaveløsning fordelt på de enkelte emner

5 timer - Administrere læreprosessen (Oppgaveretting sentralt med tilbakemelding)

45 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. Grunnet stort antall studenter kan dette bli for lite og retting utover dette dekkes av instuttet.

### 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. Studentene forutsettes selv å skaffe seg, og å bruke, siste utgave av relevante lover og forskrifter.

Bruk av hjelpemidler ved skriftlig skoleeksamen er forklart under punktet Eksamensinformasjon på studentportalen @BI. Legg særlig merke til bruk av kalkulator. [https://at.bi.no/NO/Pages/Exa\\_Hjelpemidler-til-eksamen.aspx](https://at.bi.no/NO/Pages/Exa_Hjelpemidler-til-eksamen.aspx)

### Kontinuasjon

Kontinuasjonseksamen tilbys hvert semester.

### Tilleggsinformasjon