



EMS 3642 Jus for eiendomsmeglere III

Studium

Bachelorstudiet i eiendomsmegling (3. år)

Kursansvarlig

Thorunn Falkanger

Institutt

Institutt for rettsvitenskap

Semester

Se studieplan for aktuelt studium

Studiepoeng

15

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 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 eiendomsmeglingsforetak.
- 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.
- Studentene skal ha kjennskap til natur- og miljørettslige regler av betydning for omsetning av fast eiendom.

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

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

Obligatorisk litteratur

Bøker:

Bråthen, Tore og Margrethe Røse Solli, red. 2011. Lærebok i praktisk eiendomsmegling. Del 1. Rev. utg. Norges eiendomsmeglerforbund

Bråthen, Tore. 2009. Sameie : kompendium for eiendomsmeglerstudiet. 5. utg. Norges eiendomsmeglerforbund

Bråthen, Tore. 2013. Eiendomsmeglingsloven : lov av 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling : kommentarutgave. Universitetsforlaget

Bråthen, Tore. 2013. Selskapsrett. 4. utg. Universitetsforlaget

Falkanger, Thor. 2013. Introduksjon til panteretten : stiftelse, virkninger og tvangsfullbyrdelse. 2. utg. Universitetsforlaget

Høvinkeland, Hans Tore, Rune B. Hansen, Jørn Holme. 2005. Hva er miljøkriminalitet? : håndbok i bekjempelse av miljøkriminalitet. Økokrim. Økokrims skriftserie nr. 17. 2005

Håndbok for Norges eiendomsmeglerforbund. Siste utg. Norges Eiendomsmeglerforbunds servicekontor.

Tinglysing og dokumentavgift

Langfeldt, Sverre Faafeng og Tore Bråthen. Lov og rett for næringslivet. Siste utg. Universitetsforlaget : Focus forlag. kap. 12, 13.2, 13.3, 15 og 16

Artikler:

Rundskriv om tinglysing utgitt av Statens kartverk. <http://kartverket.no/Eiendom-og-areal/Tinglysing-av-eiendom/Rundskriv-for-Tinglysingen/>

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. 2013. *Selskapsrett*. 4. utg. Oslo 2013: Fokus forlag/Universitetsforlaget. Kap.1, 2, 4 og 7

Bråthen, Tore. 2009. *Sameie: Kompendium for eiendomsmeglerstudiet*. 5. utg.

Oslo: Norges Eiendomsmeglerforbund., Bråthen, Tore, Eiendomsmeglingsloven, Kommentarutgave, 2013 kap.2

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, kap. 13.2, 13.3.

4. Sikkerhetsrett

Obligatorisk litteratur:

Falkanger, Thor. 2013. *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, Siste utgave Tinglysing og dokumentavgift

Rundskriv om tinglysing utgitt av Statens

kartverk, http://www.statkart.no/nor/Tinglysing/Rundskriv_for_Tinglysingen/

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.

Bråthen, Tore og Margrethe Røse Solli. 2011. Lærebok i praktisk eiendomsmegling, Del 1. Rev.utg. Norges eiendomsmeglerforbund. Kap 16.

7. 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

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 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	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. 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 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.

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

Kontinuasjon

Kontinuasjonseksamen tilbys hvert semester.

Tilleggsinformasjon