



EMS 3525 Eiendomsmegling I

Studium

Bachelorstudiet i eiendomsmegling (2. år)

Kursansvarlig

Paul H Fjeldheim

Institutt

Institutt for rettsvitenskap

Semester

Se studieplan for aktuelt studium

Studiepoeng

15

Undervisningsspråk

Norsk

Innledning

I henhold til lov om eiendomsmegling, gjeldende fra 01. januar 2008, ble det innført krav til formell eiendomsmeglingsfaglig eller juridisk kompetanse for personer som utøver meglingen i eiendomsmeglingsforetakene.

Læringsmål

Kunnskapsmål

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.

Ferdighetsmål

Studentene skal lære å løse konkrete oppgaver i tilknytning til eiendomshandler, utforming av ulike avtaledokumenter. Etter fullført kurs skal studenten kunne gjennomføre alle typer eiendomstransaksjoner, med unntak av jord- og skogbrukseiendommer, næringseiendommer og salg av nye prosjekter som ligger under fagene Eiendomsmegling II og III. 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.

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

Bedriftsøkonomistudiet eller tilsvarende.

Obligatorisk litteratur

Bøker:

Bråthen, Tore og Margrethe Røse Solli, red. Lærebok i praktisk eiendomsmegling. Del 1. Siste utgave. Norges eiendomsmeglerforbund. Hele boken unntatt kap. 16

Bråthen, Tore. 2013. Eiendomsmeglingsloven : lov av 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling : kommentarutgave. Universitetsforlaget. Kapittel 1, 4, 5, 7, 8.

Edvardsen, Knut Ivar ... [et al.]. 2009. Boligkjøperboka : undersøk boligen før du kjøper. SINTEF Byggforsk. SINTEF Byggforsk Håndbok ; 2

Norges Eiendomsmeglerforbund. Håndbok for Norges Eiendomsmeglerforbund. Siste utg. Norges Eiendomsmeglerforbund

Wyller, Christian Fr. 2009. Boligrett. 5. rev. utg. C. F. Wyller

Annet:

Relevante lovtekster (Norges Lover, særtrykk m.v.)

Anbefalt litteratur

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 megleskikk 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 herunder Finanstilsynet, Konkurransetilsynet, forbrukermyndigheter og skattemyndigheter.
- Gjennomføring av forskjellige typer oppdrag fra oppdraget skaffes til oppgjøret er gjennomført. Rettsregler om leie av fast eiendom.

Delemner:

- 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
- Dokumentavgift
- Seksjonering
- Taksering
- Bygningslære / -historikk
- Byggesak
- Utleie av fast eiendom
- Utdypende om eierformer

Dataverktøy

Det benyttes ingen spesielle dataverktøy i kurset, men følgende web-adresse er viktig; www.retsdata.no og www.tinglysing.no

Læreprosess og tidsbruk

Kurset gjennomføres over to semestre med totalt 85 kurstimer. Undervisningen skjer ved forelesninger, gruppearbeid og praktisk problemløsning. I tillegg vil det bli utdelt oppgaver og cases som forutsettes løst på individuell basis.

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

Kurset gjennomføres med to undervisningskurs:

- EMS 3526 Eiendomsmegling I, 1. semester - høst
- EMS 3527 Eiendomsmegling I, 2. semester - vår

Anbefalt tidsbruk:

Aktivitet	Timebruk
Deltagelse i undervisning	70
Foreleserstyrt oppgavetrening	15
Forberedelse til undervisning	90
Selvstudium/lese litteratur	100
Arbeid med case/oppgaver	120
Eksamen	5
Anbefalt tidsbruk totalt	400

Ressursbruk

70 timer - Forelesninger

15 timer - Foreleserstyr oppgavetrening

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 35251 - Skriftlig eksamen, eksamen teller 100% for å oppnå karakter i kurset EMS 3525 Eiendomsmegling, 15 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. 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 tilbudt hvert semester.

Tilleggsinformasjon

Dette kurset tilfredsstiller kvalifikasjonskravet for medhjelpere til ansvarlig megler ref. Lov om eiendomsmegling § 4-4 Medhjelpere til ansvarlig megler, 1. ledd og Forskrift om eiendomsmegling § 4-9 Medhjelpereksamen, 1. ledd.