



EMS 3666 Eiendomsmegling II

Studium

Bachelorstudiet i eiendomsmegling (3. år)

Kursansvarlig

Paul H Fjeldheim

Institutt

Institutt for rettsvitenskap

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 eiendomsmegler tjenesten og kulturminner 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.

Ferdighetsmål

Etter endt kurs skal studentene kunne:

- Løse konkrete oppgaver i tilknytning til eiendomshandler
- Kunne gjennomføre eiendomstransaksjoner innen jord- og skogbrukseiendommer, herunder 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.
- Kjenne de ulike vernekategoriene

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. 2013. Eiendomsmeglingsloven : lov av 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling : kommentarutgave. Universitetsforlaget. Kapittel 3
Rosèn, Karl og Dag Henden Torsteinsen. 2008. Eiendomsmegling : rettslige spørsmål. 2. utg. Gyldendal akademisk. Kapittel 2.4 (internkontroll), 5.7 (dekningssalg)
Sønsthagen, Dag. Skatterett for eiendomsmeglere. Siste utg. Dag Sønsthagen

Bokutdrag:

Falkanger, Thor. 2013. Landbruksrett. Universitetsforlaget. Kap. 4.5 (s. 66 - 105), kap. 4.10 (s. 120 - 128).

Artikler:

Falkanger, Thorunn. 2015. Ombygging og kulturminnevern. Tidsskrift for eiendomsrett. nr.1/2015. Gyldendal. Side 74 - 111.

Anbefalt litteratur

Annet:

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

Emneoversikt

1. Landbruk og skogbruk:

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

2. Dekningssalg

3. Kvalitetssikring av meglertjenesten herunder IKT-forskrift - krav til et eiendomsmeglerforetak

4. Kulturminner

5. 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

Dataverktøy

Dataverktøy benyttes ikke i dette kurset.

Læreprosess og tidsbruk

Kurset gjennomføres med forelesninger over 40 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 kollokviégrupper 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.

Aktivitet	Timebruk
Deltakelse i undervisning	34
Foreleserstyrt arbeid i kollokviégrupper	6
Forberedelse til undervisning	45
Selvstudium/lese litteratur	48
Arbeid med oppgaver	60
Eksamen	5
Anbefalt tidsbruk totalt	200

Ressursbruk

34 timer - Forelesninger

6 timer - Foreleserstyrt kollokviearbeid 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. I Studieåret 2013/2014 var det ca 220 3. års-studenter og dette gir da ca. 5,5 min pr. oppgave, som egentlig er litt lite. (Kommentar fra kursansvarlig).

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). 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

Kontinuasjon

Kontinuasjonseksamen tilbys hvert semester.

Tilleggsinformasjon