



Läroplaner 1990:27

Läroplan Allmän del

för kommunal och statlig utbildning för vuxna

1990:27

Fastighetsmäklare. Försöksversion

*L*₈₂
VUX

Läroplan
886

REF

Innehåll

1990.27 Fastighetsmäklare, försöksversion	3
Timplan	4
Kursplan	4
Kommentarer	9





14000

000498164

Läroplan för kommunal och statlig utbildning för vuxna

1990-06-12

SÖ fastställer med stöd av vuxenutbildningsförordningen 1 kap 12 § del av läroplan för kommunal och statlig utbildning för vuxna avseende särskild yrkesinriktad kurs

FASTIGHETSMÄKLARE

Försöksversion

Gäller fr o m 1990-07-01 och
ersätter fr o m 1991-01-01 Läroplaner 1988:67

Kurskod i komvux:	53998 07
Kurslängd:	340 lektioner
Gruppstorlek högst:	30 studerande

Förutsättningar att följa kursen har den som har betyg i svenska 2, engelska 2, matematik 2, samhällskunskap 2 och företagsekonomi 2 eller motsvarande kunskaper och färdigheter.

Kursen skall anordnas i enlighet med bestämmelserna i Lvux 82, mål och riktlinjer, vuxenutbildningsförordningen (SFS 1985:288 med senare ändringar) samt SÖ:s föreskrifter och allmänna råd.

Betyg skall i varje ämne sättas enligt en tvågradig skala Godkänd - Icke godkänd.

Ansökan om att få tillämpa försöksplanen skall ställas till SÖ. Framställningen inges via länsskolnämnden som med eget yttrande vidarebefordrar den till SÖ. Av ansökan skall framgå resultatet av lokalt samråd med arbetsmarknadens parter.

Tim- och kursplanen har fastställts i samarbete med Sveriges fastighetsmäklarsamfund (SFS), Sparbankernas fastighetsbyrå (SPAFAB) samt Sveriges aktiva fastighetsmäklares riksförbund (SAF)

TIMPLAN

Ämne	Antal lektioner
Civilrätt med fastighetsrätt	115
Byggnadsteknik med fastighetsvärdering	50
Ekonomi	70
Fastighetsförmedling	105

Summa lektioner	340
-----------------	-----

Praktik

Kursdeltagarna bör beredas tillfälle till ca 50 timmars praktik hos registrerad fastighetsmäklare.

KURSPLAN

Utbildningsmål

Utbildningen skall ge den kompetens som enligt gällande lagstiftning krävs för att få registrering som fastighetsmäklare.

ÄMNE/Huvudmoment/Innehåll

CIVILRÄTT MED FASTIGHETSÄTT

Rättsväsendet

Rättsregler

Domstolar

Twistemål

Lagsökning, utmätning, exekutiv försäljning och konkurs

Lag om fastighetsmäklare

Fastighetsrätt med kontraktsrätt

Fastighetsbegreppet
Köp av fast egendom
Förvärvslagstiftningen
Lagfart
Skuldebrev
Inteckning och pantsättning
Borgen
Felregler
Servitut och nyttjanderätter
Samfälligheter
Köp och pantsättning av bostadsrätt
Hantering av pantbrev i samband med relaxering, dödning
och nyfastställelse

Familjerätt

Makars och sambors egendomsförhållande
Bodelning och arv
Underåriga, förvaltarskap enligt föräldrabalken

BYGGNADSTEKNIK MED FASTIGHETSVÄRDERING

Myndigheter och myndighetsbeslut

Fastighetsbildning

Avstyckning, klyvning, sammanläggning, fastighetsreglering
Fastighetsbeteckningar
Ekonomiska kartor

Planfrågor

Areal, förfoganderätt
Sanitära bestämmelser
Servitut
Plan- och bygglagen, byggnadsförbud

Byggnadsteknik

Byggnadsbestämmelser, byggnadssätt
Ventilation, uppvärmning, rör- och elinstallationer
Mäklarbesiktning
Vanliga fel
Kostnader för att åtgärda fel och brister

Värderingsmetoder

Ortspris- och produktionskostnadsmetoden samt avkastningsmetoderna:
tillämplighet vid försäljning, gåva, arvsskifte, belåning,
expropriation och taxering
Nomenklatur
Areaberäkning

EKONOMI

Samhällsekonomi

Det ekonomiska kretsloppet
Svensk ekonomisk politik
Svensk ekonomi i relation till omvärlden
Den svenska kapitalmarknaden

Privatekonomisk planering och budgetering

Olika sparformer
Skattejämkning
Fördelning av ägarandel och räntor mellan makar
Placeringsfrågor vid realisationsvinster

Beskattning och deklaration

Skatteberäkning för fysisk person
Arv och gåva
Inkomst av tjänst och kapital
Inkomst av annan fastighet*
Inkomst av tillfällig förvärvsverksamhet*
Beskattning vid innehav, uthyrning och försäljning av privat- bostäder
Inkomst av näringsfastighet (orientering)
Förmögenhetsbeskattning

Kalkylering och lönsamhetsbedömning i mäklarfirmor

Val av företagsform
Kostnadsbegrepp
Mäklarfirmans budget och utfall

* Dessa inkomstslag tillfaller inkomst av kapital 1991

Redovisning

Lagstiftning i samband med bokföring och bokslut
Bokslutsanalys
Företagsvärdering och överlåtelse av företag

Datortillämpning

Program för

skatteberäkning
deklaration
realisationsvinstberäkning
administration

FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklarlagen i praktisk tillämpning

Mäklarens ställning som mellanman
Mäklarens ansvar, närings- och civilrättsliga regler, registrering
Branschkunskap

Etiska regler

Kreditväsendet

Bankkunskap
Kreditgivare såsom banker, hypoteksinrättningar, kreditinstitut
Statliga bostadslån

Mäklaruppdrag

Uppdragstyp
Rätten till provision
Preliminär värdering

Försäkringar

Försäkring av bostaden
Personförsäkringar, t ex kapital-, pensions- och livförsäkringar
Mäklarens ansvarsförsäkring

Kontroll av uppgifter

Kontrollinstanser

Belastningar: nyttjanderätt, servitut, gatukostnader,
anslutningsavgifter, utmätning, byggförbud

Lånekontroll

Taxeringsvärden, areal

Byggnaders ålder, storlek och byggnadsätt

Försäkringar

Marknadsföring och marknadsföringslagen

Trycksaker, annonsering, marknadsföring

Säljträning och kundrelationer

Fastighetsbeskrivning

Mäklarlagens krav

Beskrivningen som ett led i marknadsföringen

Boendekostnadskalkyl

Framtagning av generell och individuell boendekalkyl

Kvar-att-leva-av-kalkyl

Kontraktskrivning

Handpenning, klientmedel

Mäklarens informationsskyldighet, säljarens upplysningsplikt,
köparens undersökningskyldighet

Svårv villkor, rådighetsinskränkningar, transportköp, friskrivning

Slutuppgörelse

Köpebrev, upprättande av likvidavräkning, reverser

Uppföljning, lagfart, gravationsbevis, försäkring, provision

Överlåtelse av bostadsrätter/andelar

Överlåtelse av speciella objekt (orientering)

Hyreshus, jordbruksfastighet, industrifastighet, rörelse, lokal,
byggnad på ofri grund

Objekt i utlandet

KOMMENTARER

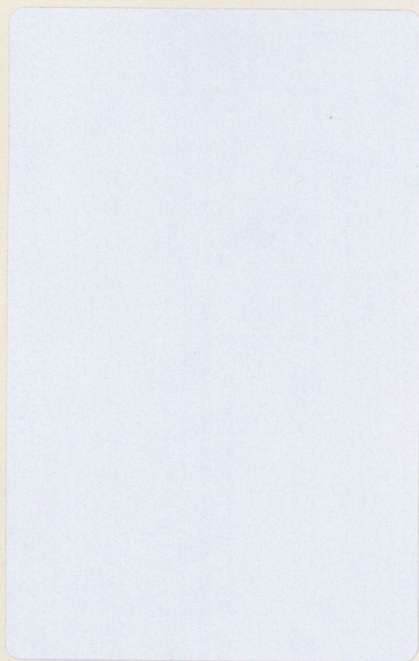
Kursplanen består av ett antal huvudmoment som skall behandlas under kursen. Vid såväl kursens planering som dess genomförande måste kursdeltagarnas gemensamma resurser i form av olika yrkeskunskaper, allmän livserfarenhet, intressen m m särskilt beaktas. Deras förkunskaper och behov bör avgöra vilken tyngd och omfattning de olika momenten skall ges i undervisningen.

Huvudmomentens ordningsföljd utgör inte någon given modell för kursplaneringen, utan de olika avsnitten integreras på ett naturligt sätt. Ämnena däremot bör om möjligt läsas enligt timplanens ordningsföljd. I synnerhet är det viktigt att ämnet fastighetsförmedling läses sist. Fältstudier hos registrerad fastighetsmäklare bör därvid ingå.

För att anpassa utbildningen till kursdeltagarnas olika behov är kurserna i komvux uppdelade i grund- och fördjupningsdel. En del av kursen prioriteras således på bekostnad av andra delar. Studierna kan t ex bedrivas i form av fördjupning inom ett huvudmoment eller utformas som problemområden eller teman som griper över flera huvudmoment.



PEDAGOGISKA
BIBLIOTEKET





Ansvarig utgivare: Leif Davidsson,
Skolöverstyrelsen, 106 42 Stockholm
Redaktör: Marja Bennerdt
Redaktionens adress: Skolöverstyrelsen, 106 42 Stockholm
Telefon: 08-783 24 32 redaktören direkt; SÖ:s vx 783 20 00
Separatexemplar till särskilt pris: Liber, Kundtjänst Utbildnings-
förlaget, 162 89 Stockholm. Telefon 08-739 96 60
Prenumeration: Liber, Prenumeration Utbildningsförlaget,
162 89 Stockholm. Telefon 08-739 96 10

Utges av Utbildningsförlaget
Gotab, Stockholm 1990

ISBN 91-47-03352-5
ISSN 0283-491X