



**KTH Arkitektur
och samhällsbyggnad**

Fastighetsvetenskap

Kurs-PM

AI1516 Allmän fastighetsrätt för fastighetsutvecklare och fastighetsförmedlare & AI1509 Allmän fastighetsrätt

Läsåret 23/24

Kursanvisningar

Allmän fastighetsrätt

Allmän fastighetsrätt (AI1509) ingår som en obligatorisk kurs i årskurs 2 i kandidatprogrammet Fastighet och finans medan Allmän fastighetsrätt för fastighetsutvecklare och fastighetsförmedlare (AI1516) ingår som en obligatorisk kurs i årskurs 1 i kandidatprogrammet Fastighetsutveckling med fastighetsförmedling. Allmän fastighetsrätt omfattar 7,5 hp medan Allmän fastighetsrätt för fastighetsutvecklare och fastighetsförmedlare omfattar 9 hp. De två kurserna överensstämmer med varandra med den skillnaden att en pm-uppgift om 1,5 hp ingår i Allmän fastighetsrätt för fastighetsutvecklare och fastighetsförmedlare. Undervisningen i de två kurserna är, med undantag för pm-uppgiften, samordnad under period 4.

Kurserna behandlar de civilrättsliga reglerna om fastigheter och rättigheter i fastigheter som främst finns i jordabalken, men även i bostadsrättslagen, hyresförhandlingslagen och i utsökningsbalken. Även inskrivningsväsendet tas upp. Kursen kan grovt sett sägas vara uppdelad i fyra ämnesmässiga avsnitt. Det första inledande avsnittet innehåller en kort och översiktlig genomgång/repetition av rättsordningen, juridisk metod och allmän förmögenhetsrätt. Därefter följer de tre fastighetsrättsliga avsnitten, som är de centrala avsnitten i kursen. Det första fastighetsrättsliga avsnittet omfattar dels tillbehör, dels fastighetsköp. Fokus ligger på fastighetsköp, men för att kunna bestämma vad som säljs behandlas även begreppet fastighet och vad som är fastighetstillbehör. Det andra fastighetsrättsliga avsnittet handlar om nyttjanderätt och servitut. Här ligger fokus på hyra medan arrende, servitut och bostadsrätt behandlas mera översiktligt. Hyreslagstiftningen har mycket stor betydelse både när det gäller bostäder och när det gäller lokaler för kommersiell verksamhet. Det tredje fastighetsrättsliga avsnittet handlar om panträtt i fast egendom. I detta avsnitt behandlas inteckningar (som resulterar i pantbrev), hur pantsättning sker, verkan av pantsättningen och exekutiv försäljning av fast egendom.

Undervisningen sker i form av föreläsningar och workshops. Varje avsnitt inleds med en eller flera föreläsningar och avslutas med workshops. Avsikten är att den första delen av respektive avsnitt ska ägnas åt inläsning av litteraturen och att fokus under den senare delen ska ligga på de tillämpningsproblem som behandlas vid workshoparna. Föreläsningarna är frivilliga medan aktivt deltagande vid workshoparna är obligatoriskt. (Se vidare nedan under Undervisning.)

Lärandemål

Det övergripande målet med kursen är att ge kunskap om den rättsliga regleringen av fast egendom, dess indelning i fastigheter, förfoganden över fastigheter och begränsade rättigheter i fastigheter, så att studenten ska kunna tillämpa dessa kunskaper vid lösande av praktiska tillämpningsproblem.

Efter att ha genomgått kursen ska studenten kunna:

- 1) Identifiera juridiska problem och identifiera tillämpliga rättsregler avseende fast egendom och dess rättsliga tillstånd.
- 2) Tillämpa och motivera användandet av rättsregler vid lösandet av juridiska problem gällande fastighetsrätt och fastigheters rättsliga tillstånd.

Kursens tyngdpunkt ligger på fastighetsköp, hyra och panträtt i fast egendom.

Administration

Kursen ges av KTH Fastighetsvetenskap som finns på Teknikringen 10B, plan 6.

Studentexpeditionen

Frågor gällande registrering, tentor, betyg och andra administrativa frågor hanteras av kursens administration/studentexpeditionen som nås på e-post: studenten.fob@abe.kth.se.
Besök gärna Studentexpeditionens hemsida för mer information.

Kursansvarig och examinator

Jonny Flodin (kursansvarig och examinator)

telefon: 070 – 607 39 21

E-post: jonny.flodin@abe.kth.se

Mottagningstid efter överenskommelse, plan 6, Teknikringen 10B.

Anmälan och registrering

För att du ska få läsa kursen krävs att du är anmäld (dvs terminsregistrerad) till kursen. Har du missat att anmäla dig till kursen ska du kontakta din studievägledare.

För att få följa undervisningen, ha tillgång till Canvas och för att få tentera måste du registrera dig. Detta görs genom Mina sidor i samband med kursstarten. Om du av någon anledning inte kunnat registrera dig via Mina sidor vänder du dig till Studentexpeditionen (studenten.fob@abe.kth.se) för att registrera dig.

Observera att du måste vara både anmäld (terminsregistrerad) OCH kursregistrerad för att kunna tentera.

Förkunskaper

Avklarad moment ÖVN A (Övning 0,5hp) i AI1550 Juridisk översiktskurs.

Kursfordringar

För slutbetyg i **AI1516** krävs minst godkänt betyg på följande examinationsmoment:

- NÄR1 – Närvaro, 0 hp, betygsskala: P, F,
- INL1 – Inlämningsuppgift (PM), 1,5 hp, betygsskala: P, F,
- TENA – Skriftlig tentamen, 6,5 hp, betygsskala: A, B, C, D, E, FX, F och
- ÖVNA - Workshops, 1,0 hp, betygsskala: P, F.

Godkänd närvaro är en förutsättning för att få skriva tentamen.

För slutbetyg i **AI1509** krävs minst godkänt betyg på följande examinationsmoment:

- NÄR1 – Närvaro 0 hp, betygsskala: P, F,
- TENB – Skriftlig tentamen, 6 hp, betygsskala: A, B, C, D, E, FX, F,
- ÖVNC - Workshops, 1,5 hp, betygsskala: P, F.

Godkänd närvaro är en förutsättning för att få skriva tentamen.

Meddelande och löpande information

Viktig information under kursen kommer att anslås i huvudsak som Anslag i Canvas.

Det är viktigt att ni redigerar era inställningar i Canvas så att ni får notifieringar till er mail/telefon när Anslag läggs ut. I annat fall riskerar ni att missa akuta schemaändringar och liknande. Det gör ni genom att gå in på Konto → Inställningar där ni kan lägga till den email-adress ni vill ha notiser till (om det är någon annan än er KTH-mailadress). Sedan måste ni göra så att notifieringar kommer till mailadressen direkt när Anslag läggs ut, vilket ni gör genom att gå in på Konto → Mina inställningar → Inställningar för notifieringar, sedan väljer du direktnotifieringar. Om ni har frågor om det här går det bra att kontakta administrationen (se ovan) eller gå till IT-supporten vid KTH Entré.

Studentexpedition

Institutionen för Fastigheter och Byggnad har en gemensam Studentexpedition. Studentexpeditionen nås på studenten.fob@abe.kth.se.

Behov av särskilda hjälpmedel

Du som har en funktionsnedsättning, och behöver särskilda hjälpmedel eller stödåtgärder under utbildningen, kontakta samordnaren för funktionshindrade på avdelningen för studentservice senast i samband med att du blivit antagen till program/kurs vid KTH. E-post: funka@kth.se.

Det är sedan viktigt att du omgående, absolut senast vid kursstart, kontaktar funka@kth.se och lämnar information, och vid behov intyg från KTH:s samordnare. Detta måste göras för att vi som håller i kursen ska få möjlighet att ta hänsyn till dina specifika behov.

Observera att du minst två veckor innan varje nytt examinationstillfälle måste kontakta tentafunka@kth.se så att vi kan ta hänsyn till dina specifika behov i samband med examinationen.

Undervisning & obligatorier

Detaljschema för kursen finns separat i Canvas. Observera att det är detaljschemat i Canvas som gäller före exempelvis Timedit-scheman och liknande. För aktuella schemaändringar, se Canvas.

Var alltid förberedd inför föreläsningar och workshopar samt seminarium (AI1516).

Undervisningen består av föreläsningar och workshopar samt ett seminarium (AI1516). Närvaro vid föreläsningarna är frivilligt medan närvaro och aktivt deltagande vid workshoparna och vid seminariet i princip är obligatoriskt, se närmare "examination" nedan. Kursen är indelad i fyra ämnesmässiga avsnitt (inklusive det inledande avsnittet). Det inledande avsnittet innehåller en kort och översiktlig genomgång av rättsordningen, juridisk metod och allmän förmögenhetsrätt, därefter följer de tre fastighetsrättsliga avsnitten. Det första fastighetsrättsliga avsnittet omfattar dels tillbehör, dels fastighetsköp. Det andra avsnittet behandlar nyttjanderätter och servitut och det avslutande, tredje avsnittet behandlar fastighetspant.

För att kunna få slutbetyg på kursen krävs att du uppfyllt erfordrad närvaro på workshoparna, för dispens se "examination" nedan.

Föreläsningar

Varje kursavsnitt inleds med i huvudsak introducerande föreläsningar och avslutas med en eller flera workshoppar. Syftet med de introducerande föreläsningarna är att presentera kursavsnittens delar inför självstudier och det arbete som ska göras inför workshopparna. Föreläsningarna kan också ta upp och diskutera mer svårtillgängliga delar av kurslitteraturen eller lagstiftningen i avsikt att underlätta för inläsningen. Det kan framhållas att till föreläsningarna är det av värde att läsa kurslitteratur som hör till aktuellt ämnesområde för att därmed lättare kunna tillgodogöra sig det som tas upp. En sådan förberedelse innebär också en möjlighet att ställa frågor på sådant som uppfattats som svårt vid inläsningen.

Juridik är ett litteraturläst ämne. Föreläsningarna syftar till att underlätta inläsningen av kurslitteraturen och det rekommenderas starkt att var och en lägger upp en plan för inläsningen.

Workshoppar

I slutet av respektive avsnitt ligger workshoppar. Närvaro och aktivt deltagande vid workshopparna är obligatoriskt (se återigen närmare ”examination” nedan).

Före varje workshop ska du ha gått igenom relevant kurslitteratur. Du ska också ha läst anvisade rättsfall (se workshopmaterialet). Du ska även ha gått igenom och försökt lösa workshopuppgifterna. Varje workshop består av tre lektionstimmar. Den första timmen viks åt att i mindre grupper jämföra och diskutera workshopuppgifterna samt att förbereda en presentation av dem. Under de två återstående timmarna presenteras och diskuteras workshopuppgifterna i helklass.

Till workshopparna ska du ha med dig lagtext, eventuella anvisade rättsfall och det kan vara bra att ha med relevant kurslitteratur.

PM-seminarium för Ai1516

De studenter som läser AI1516 ska även delta i ett obligatoriskt PM-seminarium. Se mer under rubriken examination.

Kurslitteratur

Vad som är kursfordran framgår av litteraturlistan. Läsanvisningar hittar du i Canvas (i workshopmaterialet) och är just bara läsanvisningar inför undervisningen. **Frågor på tentamen kan grundas på delar i kurslitteraturen som inte behandlas i samband med undervisning eller är upptaget i läsanvisningarna.**

Juridik är ett litteraturläst ämne. Att studera juridik förutsätter att man läser betydligt mer kurslitteratur än på de allra flesta andra kurser. Det är därför nödvändigt att lägga upp en plan för inläsningen och att börja läsa kurslitteraturen omedelbart vid kursstarten. Det innebär också att kurslitteraturen blir förhållandevis dyr, bland annat på grund av att en lagbok kostar ganska mycket.

Böckerna inklusive lagbok köper du på valfri bokhandel, över Internet (exempelvis www.jure.se) eller begagnade av andra studenter. Samtliga böcker ska också finnas på kårbokhandeln.

Lagtext kan du även skriva ut själv via riksdagen.se (under ”Dokument & lagar”, vi rekommenderar dock inte det beträffande lagtext eftersom denna kurs behandlar ett stort antal lagar) och rättsfall

via lagrummet.se (under rättspraxis med vidare hänvisningar). Det går också som ett alternativ att använda databasen Juno vid KTHB (se nedan).

Litteraturlista

- Victorin & Hager: *Allmän fastighetsrätt - Fastighetsstillbehör, fastighetsköp, servitut, fastighetspant och sakrättsliga frågor*, 9 uppl., 2024
- Bengtsson, Victorin & Hager: *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, 10 uppl. 2022
- Flodin: *Fastighetspanträttens huvuddrag*, 2 uppl., 2020

Äldre upplagor används ”på egen risk”, dvs. man riskerar att missa lagändringar och nya rättsfall som har tillkommit fram till den senaste upplagan.

Lagtext

Det finns i huvudsak två lagböcker:

- DEN BLÅ LAGBOKEN: *Sveriges Rikes Lag 2024*, Norstedts juridik. (Upplagan från 2023 går också bra på kursen.)
- DEN SVARTA LAGBOKEN: *Sveriges lag 2024*, Studentlitteratur AB. (Upplagan från 2023 går också bra på kursen.)

Härutöver ges mer kortfattade, ämnesinriktade lagböcker ut av olika förlag. Här kan nämnas:

- Ahlinder, *Författningssamling i fastighetsrätt*, 2024, Norstedts Juridik AB. (Upplagan från 2023 går också bra på kursen.)

Observera att handskrivna anteckningar i lagboken inte godtas på samtliga kurser på utbildningen. Vill man anteckna i lagboken kan det av det skälet rekommenderas att man använder sig av Författningssamlingen från Norstedts Juridik (och att annan lagbok används på senare kurser).

Undervisningen utgår från att deltagarna har tillgång till aktuell lagtext, och vi rekommenderar därför att ni har en lagbok åtminstone från år 2023. Det är dock upp till var och en att själv se till att man har kontroll över de lagändringar som skett fram till och med 1 januari 2024.

Juno

Juno är en juridisk databas som används av praktiserande jurister på advokatbyråer, domstolar och företag. Det är en sammanslagning av de två tidigare databaserna Karnov och Zeteo. Genom ett avtal med KTH-biblioteket har du som student numera använda tjänsterna utan kostnad.

Du hittar databasen genom att gå in på www.kth.se/kthb från KTH-biblioteket eller datasalarna. Sök därefter på ”Juno”.

På kursen ingående rättsfall

De rättsfall som ska läsas under kursen framgår av workshopmaterialet till de olika modulerna. Rättsfallen finns tillgängliga via Juno. De finns också tillgängliga i

- Ahlinder, Rättsfallssamling i fastighetsrätt, 2023/2024, Norstedts Juridik AB.

Examination

Allmänna examinationsregler

För examinationsregler hänvisas till KTH:s allmänna examinationsregler som finns tillgängliga på kth.se.

Medtagande av otillåtna hjälpmedel vid tentamen och icke självständigt och egenhändigt författade promemior/rättsfallskoncentrat betraktas som fusk och kan komma att anmälas till disciplinnämnden. Med självständigt och egenhändigt författade promemior/rättsfallskoncentrat förstås fritt författade texter utan plagiering av struktur eller innehåll från redan existerande verk. Stödjer författaren sig på existerande verk **MÅSTE** källhänvisning och noter finnas samt citat ska alltid vara korrekt utformade enligt allmänna skrivregler. **Observera att plagiatkontroll alltid utförs på samtliga inlämningsuppgifter.**

Kursspecifika förutsättningar

Examinationsmoment AI1509

Examination sker genom en skriftlig tentamen (TENB) och genom aktivt deltagande och upprättande av eventuella anvisade dokument, inlämningsuppgifter, på workshopar (NÄR1/ÖVNC). Deltagande i samtliga workshopar är i princip obligatoriskt men av praktiska skäl medges utan närmare kontroll frånvaro vid **två tillfällen**. Det betyder att om du missar mer än två workshopar krävs dispens från närvarokravet. Dispens förutsätter att du har något giltigt skäl för din frånvaro (avseende samtliga missade workshopar). Exempel på giltiga skäl är sjukdom, vilket ska kunna styrkas med sjukintyg eller liknande. Har du inte uppfyllt närvarokravet så kan du inte få godkänt på kursen. Aktivt deltagande och inlämnande på workshoparna ger 3 poäng till tentamen.

Den skriftliga tentamen (TENB) sker som en salstentamen. Tentamen består av ett antal tillämpningsfrågor om totalt 30 poäng. Betygsskalan är A-F. Betygsgränserna sätts utifrån den totala maxpoängen om 33 poäng (dvs. inkl. bonuspoäng). Vilka hjälpmedel som är tillåtna på tentamen framgår under ”Tillåtna hjälpmedel”.

För att få slutbetyg på kursen krävs att samtliga examinationsmoment genomförs – det kan alltså aldrig räcka att bara skriva tentamen utan att fullgöra aktivt deltagande på workshoparna.

Examinationsmoment AI1516

För Ai1516 gäller vad som sagts avseende Ai1509 med två skillnader.

Den första skillnaden är att studenterna i grupp ska skriva och lämna in en promemoria vilken ska redovisas vid ett seminarium (INL1). Promemorian kan ge max 7 poäng till tentamen.

Den andra skillnaden, som är en konsekvens av att man kan få ytterligare poäng till tentamen för PM-uppgiften, är att betygsskalan (A-F) sätts utifrån den totala maxpoängen om 40 poäng (dvs. inklusive aktivt deltagande under workshoparna (ÖVNA) och PM-uppgiften).

För PM-uppgiften kommer närmare instruktioner att meddelas under kursens gång. Den ska redovisas på gruppens PM-seminarium.

För att bli godkänd på kursen krävs att samtliga examinationsmoment genomförs – det kan alltså aldrig räcka att bara skriva tentan utan att fullgöra aktivt deltagande under workshoparna och PM-uppgiften med tillhörande PM-seminarium.

Gamla tentamina

Under kursen kommer tidigare tentamina att finnas tillgängliga i Canvas. Det skall dock observeras att tidigare tentamen enbart utgör exempel på hur frågor kan vara utformade. Tentamen kommer att byggas på den information som finns att hämta ur lagtext och kurslitteratur.

Anmälan till tentamen

Föranmälan till tentamen är obligatorisk och görs via ”Mina Sidor” senast två veckor innan tentamen. Du måste vara registrerad på kursen för att kunna anmäla dig till tentamen.

Tillåtna hjälpmedel

- Författningstext i form av lagbok, annan författningssamling eller utskrifter.
- Kurslitteratur och annan litteratur.
- Rättsfall och eventuella andra rättskällor.
- Det är tillåtet att göra egna anteckningar i medtaget material, liksom att ta med egna anteckningar i annan form.
- Miniräknare.
- Det är inte tillåtet att samarbeta eller ta hjälp av andra personer för att besvara tentamensfrågorna.
- Det är inte tillåtet att ta med egen elektronisk utrustning för kommunikation och/eller möjlighet till internetuppkoppling.

Rättelse och omprövning av betyg

Det är inte möjligt att överklaga ett beslut om betygssättning. Om det skett misstag i rättningen kan examinator, efter en begäran om omprövning, besluta att omrättning ska ske. Detta gäller med andra ord endast rena misstag och en omprövning innebär inte en mer välvillig bedömning än vad som gjorts tidigare.

För att begära omprövning av ett kursmoment laddar du hem blanketten för begäran om omprövning från Studentexpeditionens hemsida, fyller i den och mailar den till: studenten.fob@abe.kth.se.

Efter att examinator har fattat sitt beslut kommer det att finnas tillgängligt på Mina sidor.

”Plussa” tentamen och omtentamen

Studenter kan ”plussa” en redan skriven tentamen genom att skriva tentamen en gång till. Det bästa resultatet ligger till grund för betygssättningen. Anmälan sker via mail till studenten.fob@abe.kth.se. Anmälan till omtentamen sker via Mina sidor. Har du problem att anmäla dig till en tentamen, kontakta studentexpeditionen studenten.fob@abe.kth.se.

Bonuspoäng som har delats ut före tentamen (dvs. under kursens gång) gäller även vid omtentamen/plussning. Det är inte möjligt att i efterhand få bonuspoäng.

Övrigt

Vi rekommenderar ett besök på KTHs studentwebb - <http://www.kth.se/student> - för att ta del av den allmänna policy som gäller för studerande på KTH. Där finns viktig info om "Studenters rättigheter och skyldigheter", "funktionshinder", "tentamensregler" m.m.

