



**KTH Arkitektur
och samhällsbyggnad**

Fastighetsvetenskap

Fastighetsrätt AI1517

Läsåret 22/23

Innehåll

Kursanvisningar	2
Administration.....	3
Undervisning & obligatorier	4
Kurslitteratur	5
Examination.....	7

Kursanvisningar

Fastighetsrätt (AI1517)

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. Som en följd av att förkunskaperna när det gäller rättsordningen i allmänhet, juridisk metod och allmänna förmögenhetsrättsrättsliga principer är mer begränsad kommer som en inledning på kursen de första dagarna att ägnas åt en genomgång i nämnda delar. Det kan understrykas att denna inledande genomgång syftar till att ytterst öka förutsättningarna att inhämta kunskap och vinna förståelse för fastighetsrätten och dess tillämpning.

Lärandemål

Det övergripande målet med kursen är att ge kunskap om den civilrättsliga 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 lösandet av praktiska tillämpningsproblem kopplade till samhällsbyggnadsområdet.

Efter att ha genomgått kursen ska du kunna:

- 1) förklara strukturen och centrala begrepp i det fastighetsrättsliga regelsystemet, de huvudsakliga frågeställningar som regleras och hur regleringen närmare är utformad,
- 2) med hjälp av den juridiska metoden tillämpa rättsregler på praktiska tillämpningsuppgifter,
- 3) motivera valet av och tillämpligheten av rättsreglerna på tillämpningsuppgifterna.

Kursens huvudsakliga innehåll

Kursen behandlar i första hand de civilrättsliga reglerna om fastigheter och rättigheter i fastigheter som främst finns i jordabalken, men kommer också att beröra offentligrättsliga regler med betydelse för de civilrättsliga. Efter den inledande genomgången avseende rättsordningen, juridisk metod och allmänna förmögenhetsrättsliga principer kommer den för kursen grundläggande frågan "vad är fast egendom" att behandlas. Det är fråga om att klargöra de för ämnet grundläggande reglerna om fast egendom och dess indelning i fastigheter samt också vad som hör till en fastighet. Vidare behandlas kort och översiktligt ägande samt grannelags- och miljörättsliga regler, om vilka hänsyn fastighetsägaren måste visa mot sina grannar och omgivningen i övrigt.

Regler om överlåtelse av fastigheter, främst genom försäljning, behandlas utförligt. Inte minst det s.k. felansvaret är av praktisk betydelse och kommer att tas upp ingående. Pantsättning av fastigheter och regler om exekutiv försäljning av fastighet är av stor betydelse för möjligheten att köpa fastigheter men har också stor betydelse för kreditmarknaden som sådan. Ämnesområdet ges därför stort utrymme på kursen. Reglerna om nyttjanderätt, främst hyra och arrende, och om servitut har stor praktisk betydelse i samhället och tas också upp ingående. Härutöver behandlas sakrättsliga förhållanden och regler om inskrivning.

Vid sidan av jordabalkens regler behandlas dels regler som ansluter till jordabalkens regler, främst om hyra, såsom hyresförhandlingslagen, dels regler om bostadsrätt och kooperativ hyresrätt.

Administration

Kursen ges av KTH Fastighetsvetenskap som finns på Teknikringen 10B (plan 5 och 6).

Studentexpeditionen

Frågor gällande registrering, tentor, betyg och andra administrativa frågor hanteras av 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 till kursen samt registrerad på den. 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 (sista dag för självregistrering via Mina sidor är 3 september). 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 OCH kursregistrerad för att kunna tentera.

Förkunskaper

Grundläggande behörighet

Kursfordringar

- Godkänd tentamen (TEN1; 6,5 hp)
- Godkänd närvaro (NÄR1, 0 hp)
- Godkänd inlämning/övning (ÖVN1; 1hp)

Studiegruppsindelning

Studiegruppsindelning sker senast i samband med kursstart. Grupplistor kommer att anslås på Canvas. Gruppindelningen är definitiv och inga ändringar görs.

Studiegrupperna kommer att få en PM-uppgift som utgör en del av den obligatoriska ÖVN1, vars fullgörande är nödvändig för att kunna erhålla slutbetyg; i PM-uppgiften ingår också att vid seminariet diskutera och argumentera med utgångspunkt i innehållet i PM:et. Inför de

olika workshoparna ska ett antal uppgifter förberedas skriftligen eller kunna redovisas vid workshopen. Förberedelserna ska i regel göras i studiegrupperna. Notera dock att varje student själv ska kunna föredra en uppgift även om den har tilldelats studiegruppen.

Meddelande och löpande information

Viktig information under kursen kommer att anslås i huvudsak som Announcements i det webbaserade studiestödet Canvas.

Det är viktigt att ni redigerar era inställningar i Canvas så att ni får notiser till er mail/telefon när Announcements läggs ut. I annat fall riskerar ni att missa akuta schemaändringar och liknande. Det gör ni genom att gå in på Account → Settings 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 notiserna kommer till mailadressen direkt när Announcements läggs ut, vilket ni gör genom att gå in på Account → Notifications, sedan klickar ni i en grön bock efter Announcements.

Utförlig information om Canvas m.m. finns under rubriken "webbaserat studiestöd".

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 (vid de senare är detta ett formellt krav, se det följande)!

Undervisningen består av föreläsningar och workshopar samt ett seminarium. 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 (det inledande avsnittet inräknat). 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 och dels fastighetsköp. Ett andra sådant

avsnitt behandlar nyttjanderätter och servitut och det avslutande, tredje, avsnittet behandlar fastighetspant.

Föreläsningar

Varje kursavsnitt inleds med i huvudsak introducerande föreläsningar och avslutas med en eller flera workshopar. Syftet med de introducerande föreläsningarna är att presentera kursavsnittens delar inför självstudier och det arbete som ska göras inför workshoparna. 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.

Workshopar

I slutet av respektive kursavsnitt ligger en eller tre stycken workshopar. Närvaro och aktivt deltagande vid workshoparna är i princip obligatoriskt (se återigen närmare "examination" nedan). Närmare anvisningar till workshoparna lämnas i Canvas.

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

PM-seminarium

Studiegrupperna kommer att som redan framgått tilldelas en PM-uppgift som utgör en del av den obligatoriska ÖVN1. Vid ett PM-seminarium kommer PM-uppgiften att diskuteras och det ingår vidare att argumentera för sin sak med utgångspunkt i innehållet i PM:et. Seminariet är i princip obligatoriskt för fullgörandet av ÖVN1 (se vidare nedan under examination). Det kommer att föreligga ett samband mellan den första workshopen och PM-uppgiften; detta kommer att framgå av uppgiften.

Kurslitteratur

Vad som är kursfordran framgår av litteraturlistan. Läsanvisningar hittar du i Canvas 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 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 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 via KTHB (se nedan).

Litteraturlista

Senaste upplagan av:

- Victorin, A & Hager, R: *Allmän fastighetsrätt. Fastighetstillbehör, fastighetsköp, servitut, fastighetspant och sakrättsliga frågor*
- Bengtsson B, Hager, R & Victorin, A: *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*
- Flodin, J: *Fastighetspanträttens huvuddrag*

Lagtext

Det finns i huvudsak två lagböcker:

- Sveriges Rikes Lag (DEN BLÅ LAGBOKEN), Norstedts juridik
- Sveriges lag (DEN SVARTA LAGBOKEN): Studentlitteratur AB

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

- Ahlinder, Författningar i fastighetsrätt: Norstedts juridik

Undervisningen utgår från att deltagarna har tillgång till aktuell lagtext. Observera att det ändå är så att det är upp till var och en att själva se till att man har tillgång till de **lagändringar som skett fram till och med 1 januari 2021 och dessa är alltså i princip kursfordring.**

OBS! Tentamen kommer att ske i form av en hemtentamen. Vid tentamen är det tillåtet att använda sig av Internet och det är således möjligt att använda sig av t.ex. JUNO (se nedan) för att få tillgång till aktuell lagtext istället för att använda en lagbok.

JUNO

JUNO är en juridisk databas som används av praktiserande jurister på advokatbyråer, domstolar och företag. Genom KTH-biblioteket har du som student numera möjlighet att använda tjänsten 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

Se workshopmaterialet under "Filer" i Canvas.

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

Examination sker genom en skriftlig tentamen (TEN1) och genom aktivt deltagande och upprättande av eventuella anvisade dokument på workshopar samt en PM-uppgift med tillhörande seminarium (ÖVN1). Deltagande i samtliga workshopar är i princip obligatorisk men av praktiska skäl medges utan närmare kontroll frånvaro vid två tillfällen. Det betyder att om du missar en eller två workshopar så sker inte någon kontroll av skälet till frånvaron. Om du däremot missar mer än två workshopar krävs dispens från närvarokravet. Deltagande vid PM-seminariet är också obligatoriskt men vid frånvaro kan dispens meddelas. Dispens förutsätter att du har något giltigt skäl för din frånvaro (avseende samtliga missade workshopar). Exempel på giltigt skäl är sjukdom, vilket skall kunna styrkas med sjukintyg eller liknande. Har du inte uppfyllt närvarokravet så kan du inte få godkänt på kursen.

Den skriftliga PM-uppgiften (ÖVN1) innebär att ni i studiegruppen ska utforma en promemoria. Godkänd inlämningsuppgift och deltagande i tillhörande seminarium ger 3 poäng till tentamen. För att uppgiften ska vara godkänd ska den innehållsmässigt vara godtagbar och lämnas in i rätt tid samt vidare krävs aktivt deltagande vid seminariet.

Den skriftliga tentamen (TEN1) sker som en hemtentamen. 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. inlämningsuppgiften). Vilka hjälpmedel som är tillåtna på tentamen framgår under "Tillåtna hjälpmedel".

För att bli godkänd på kursen krävs att båda momenten genomförs – det kan alltså aldrig räcka att bara skriva tentamen utan att fullgöra inlämningsuppgiften (inbegripet tillhörigt seminarium) och aktivt delta på workshopar (se ang. dispens ovan).

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 bygga 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. Tentamen sker i form av en hemtentamen. Tentamen läggs upp som ett pdf-dokument i "tentamenskursen" i Canvas när tentamen börjar och ska lämnas in i Canvas senast vid skrivningstidens slut.

Om du har missat att anmäla dig till tentamen ska du kontakta studentexpeditionen för mer information.

Tillåtna hjälpmedel

- Författningstext i form av lagbok eller utskrifter eller via Internet.
- Kurslitteratur.
- Rättsfall och andra källor (inkl. Internetkällor).
- Det är inte tillåtet att samarbeta eller ta hjälp av andra personer för att besvara tentamensfrågorna.

Rättelse och omprövning av betyg

Det är inte möjligt att överklaga beslut om betygssättning. Om det skett misstag i rättningen kan examinatoren, 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 blanketten och mejlar den till: studentexp.fob@abe.kth.se

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

Övrigt

Vi rekommenderar ett besök på KTH:s 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.