



**KTH Arkitektur
och samhällsbyggnad
Fastighetsvetenskap**

Hyses-, bostads- och arrenderätt

AI1521/AI2519

HT 2024

Innehåll

Kursanvisningar	2
Administration	2
Undervisning	3
Kurslitteratur	4
Examination	5

Kursanvisningar

Lärandemål:

Kursens mål är att ge fördjupade kunskaper om den rättsliga regleringen av sådana nyttjanderätter till fast egendom som grundar sig på avtal eller på annan rättshandling, särskilt hyra, bostadsrätt och arrende. Häri ingår även förfoganden över nyttjanderätter, sakrättsliga regler och inskrivning avseende sådana rättigheter.

Efter genomgången kurs förväntas studenten kunna:

Kunskap och förståelse

- Visa kunskap och förståelse för strukturen, centrala begrepp och rättsregler i det nyttjanderättsliga regelsystemet.
- Visa kunskap och förståelse för centrala frågeställningar och den närmare regleringen av dessa i det nyttjanderättsliga regelsystemet.

Färdighet och förmåga

- Visa förmåga att med hjälp av relevanta juridiska metoder tillämpa och tolka regler samt bedöma rättsliga problem inom ramen för det nyttjanderättsliga regelsystemet.
- Visa förmåga att med hjälp av juridisk metod självständigt identifiera, formulera och analysera rättsliga frågeställningar inom ramen för det nyttjanderättsliga regelsystemet.

Värderingsförmåga och förhållningssätt

- Bedöma och värdera det nyttjanderättsliga regelverkets konsekvenser ur ett samhälleligt perspektiv.

Kursens huvudsakliga innehåll:

Kursen behandlar de civilrättsliga reglerna i fråga om nyttjanderätter till fast egendom (inkl. byggnad på ofri grund) och vad som är utmärkande för sådana rättigheter. Kursens tyngdpunkt ligger på hyra, arrende och bostadsrätt. I hyresdelen behandlas reglerna i 12 kap. jordabalken och hyresförhandlingslagen och i arrendedelen behandlas reglerna i 8-11 kap. jordabalken. Härutöver behandlas i viss mån de sakrättsliga reglerna i 7, 17 och 18 kap. jordabalken och de inskrivningsrättsliga reglerna i 19-24 kap. jordabalken, liksom lagen om arrendenämnder och hyresnämnder. När det gäller bostadsrätt står bostadsrättslagens regler i fokus, men även förfoganden över bostadsrätt, såsom försäljning och pantsättning behandlas liksom utmätning av bostadsrätt och ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Dessutom behandlas de föreningsrättsliga regler som gäller för bostadsrättsföreningar. I begränsad utsträckning berörs även andra nyttjanderätter än hyra, arrende och bostadsrätt, främst tomträtt.

Administration

Kursen ges av KTH, avdelningen för Lantmäteri – fastighetsvetenskap och geodesi, som finns på Teknikringen 10 B (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 10 B.

Anmälan och Registrering

För att du ska få läsa kursen krävs att du är antagen och kursregistrerad på kursen. Är du inte antagen 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. Det 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 OCH kursregistrerad för att kunna tentera.

Förkunskapskrav

- Grundläggande behörighet samt
- AI1516 Allmän fastighetsrätt för fastighetsutvecklare och fastighetsförmedlare eller motsvarande (för AI1521) eller
- Behörighet till masterprogrammet Fastigheter och byggande (för AI2519)

Kursfordringar

Godkänd tentamen (TEN1; 6,5 hp)

Godkänd PM-uppgift (ÖVN2; 1hp)

Meddelande och löpande information

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

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

Detaljschema 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!

Undervisningen består av föreläsningar och workshopar. Varken föreläsningar eller workshopar är obligatoriska, men om du har tänkt delta i workshoparna förutsätts du ha läst anvisade rättsfall och gått igenom frågeställningarna i förväg, så att dessa kan diskuteras på workshoparna.

Föreläsningar

Kursen är indelad i tre huvudsakliga delar. Den inledande delen behandlar bostadsrätt, den andra delen behandlar hyra och den tredje delen behandlar arrende m.m.

Varje del inleds med tre eller fyra föreläsningar och avslutas med tre workshopar. Meningen med det är att få en uppdelning i en inläsningsdel och en tillämpningsdel. Föreläsningarna är tänkta som ett stöd till inläsningen. Tänk på att juridik är litteraturtungt och att det är en hel del litteratur som ska läsas. Börja läs tidigt och lägg upp en plan för inläsningen redan från början.

Workshopar

I slutet av respektive del ligger tre stycket workshopar. Närvaro är inte obligatorisk. Däremot krävs aktivt deltagande av dem som deltar i workshoparna. Närmare anvisningar om workshoparna lämnas i Canvas.

Till workshoparna ska du ha tillgång till lagtext, eventuella anvisade rättsfall och relevant kurslitteratur.

Kurslitteratur

Vad som är kursfordran framgår av litteraturlistan. Delar av litteraturen behandlas vid undervisningen. Frågor på tentamen kan emellertid grundas på delar av kurslitteraturen som inte behandlas i samband med undervisning.

Juridik är ett litteraturtungt 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.

Böcker inklusive lagbok köper du på valfri bokhandel, över internet eller begagnade av andra studenter.

Lagtext kan du även skriva ut själv via riksdagen.se (under "Dokument & lagar"); notera dock att en del lagar kan vara mycket omfångsrika. Rättsfall kan du skriva ut via lagrummet.se (under rättspraxis med vidare hänvisningar). Det går också att använda databasen Juno via KTHB (se nedan).

Litteratur

Senaste upplagan av:

- Victorin, A & Flodin, J: Bostadsrätt med en översikt över kooperativ hyresrätt
- Victorin, A, Badur, A, Flodin, J & Hager, R: Kommersiell hyresrätt
- Bengtsson, B, Hager, R & Victorin, A, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom

Härutöver ingår Karnovs lagkommentar till den lagstiftning som behandlas i kursen och som inte behandlas i dessa böcker. Vidare tillkommer ytterligare material, såsom utdrag ur förarbeten och rättsfall i enlighet med vad som anges i workshopmaterialet.

Lagtext

Det finns i huvudsak tre lagböcker:

- Sveriges rikets lag (DEN BLÅ LAGBOKEN), Norstedts
- Sveriges lag (DEN SVARTA LAGBOKEN), Studentlitteratur AB
- svensk lag (DEN GRÖNA LAGBOKEN), Iustus Förlag

Härutöver finns mer kortfattade lagsamlingar som ges ut av olika förlag. Här kan nämnas

- Ahlinder, Författningar i fastighetsrätt, Norstedts.

Observera att handskrivna anteckningar i lagboken inte godtas på samtliga kurser på utbildningen.

Undervisningen utgår från att deltagarna har tillgång till aktuell lagtext, och vi rekommenderar därför att ni har en lagbok åtminstone från år 2023. Observera att det ändå är så att det är upp till var och en att själv se till att man har tillgång till del lagändringar som skett fram till och med den 1 januari 2024 och dessa är alltså kursfordringar.

Juno och andra elektroniska resurser

Juno är en juridisk databas som används av praktiserande jurister på advokatbyråer, domstolar och företag. Genom KTH-biblioteket har du som student tillgång till denna tjänst utan kostnad. Du hittar databasen genom att gå in på www.kth.se/kthb från KTH-biblioteket eller datasalarna. Sök därefter på ”Juno”.

Juno innehåller lagtext med kommentarer (kommentarerna är utformade som fotnoter till lagtexten). Juno innehåller också rättsfall från Högsta domstolen (NJA), Rättsfall från hovrätterna (RH) orefererade hovrättsavgöranden (dvs. rättsfall som inte är publicerade i NJA, RH eller liknande) och förarbeten. I Juno finns även fördjupande kommentarer (Lexino och Norstedts).

Förarbeten – propositioner och utredningar (SOU) – brukar även gå att få tag på via Google.

Rekommenderade rättsfall

Dessa återfinns i workshopmaterialet till respektive workshop, som kommer att finnas på Canvas.

Du hittar rättsfallen genom att gå in på www.kth.se/kthb från KTH-biblioteket eller datasalarna. Sök därefter på ”Juno”. Väl inne på Juno så är det bara att söka efter de aktuella fallen.

Frågor om sökningar och dylikt kan vid behov ställas till KTH-bibliotekets personal.

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 betraktas som fusk och kan komma att anmälas till disciplinnämnden. Med självständigt och egenhändigt författade promemior 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 skall alltid vara korrekt utformade enligt

allmänna skrivregler. **Observera att plagiatkontroll utförs regelbundet på inlämningsuppgifter.**

Kursspecifika förutsättningar

Examination sker genom en skriftlig tentamen (TEN1) och genom en skriftlig PM-uppgift (ÖVN1).

Den skriftliga tentamen (TEN1) sker som en salstentamen. Tentamen består av ett antal tillämpningsfrågor om totalt 30 poäng. Betygsskalan är A-F. Vilka hjälpmedel som är tillåtna på tentamen framgår nedan under "Tillåtna hjälpmedel".

Den skriftliga PM-uppgiften (ÖVN1) består av att i grupp utforma en promemoria. Godkänd promemoria och deltagande i tillhörande seminarium kan ge maximalt 6 poäng till tentamen. För att uppgiften ska vara godkänd ska den innehållsmässigt vara godtagbar och lämnas in i rätt tid. Vidare krävs aktivt deltagande vid seminariet.

För att bli godkänd på kursen krävs att båda examinationsmomenten genomförs – det är alltså inte tillräckligt att bara skriva tentamen eller bara fullgöra PM-uppgiften.

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 ske i form av en salstentamen.

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

Tillåtna hjälpmedel

- Lagbok, kurslitteratur och annan litteratur/källor. Detta inkluderar litteratur/källor i bokform eller i utskrift, t.ex. föreläsningbilder, rättsfall och gamla tentamina inkl. svarsförslag.
- Egna anteckningar. Detta inkluderar anteckningar i lagbok, i litteratur, i utskrifter och anteckningar på löspapper/block.
- Miniräknare.
- Det är inte tillåtet att använda sig av internet eller elektroniska hjälpmedel (förutom miniräknare).
- Det är inte tillåtet att samarbeta eller få hjälp av andra personer.

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 upprättning 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 fyller du i blanketten som finns att ladda ner från Studentexpeditionens hemsida och mejlar den sedan till studentexp.fob@abe.kth.se

<https://www.kth.se/abe/om-skolan/inst/fob/studentexpedition>

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.