



**KTH Arkitektur
och samhällsbyggnad
Fastighetsvetenskap**

Hyres-, bostads- och arrenderätt

AI1521/AI2519

HT 2020

Innehåll

| | |
|-----------------------|---|
| Kursanvisningar | 2 |
| Administration | 2 |
| Undervisning | 3 |
| Kurslitteratur | 4 |
| Examination | 5 |

Kursanvisningar

Lärandemål:

Det övergripande målet med kursen är att ge fördjupade kunskaper om den rättsliga regleringen av sådana nyttjanderätter till fast egendom som grundar sig på avtal eller annan rättshandling, särskilt hyra, bostadsrätt och arrende. Efter att ha genomgått kursen ska studenterna kunna:

- förklara strukturen och centrala begrepp i det nyttjanderättsliga regelsystemet, de huvudsakliga frågeställningar som regleras och hur dessa frågeställningar regleras,
- med hjälp av den juridiska metoden tillämpa rättsreglerna på praktiska tillämpningsuppgifter, i fråga om hyra, bostadsrätt och arrende även på mer komplexa tillämpningsuppgifter,
- motivera valet av och tillämpligheten av rättsreglerna på tillämpningsuppgifterna.

Kursens huvudsakliga innehåll:

Kursen inleds med ett avsnitt, som behandlar indelningen i olika nyttjanderätter till fast egendom (inkl. byggnad på ofri grund) och vad som är utmärkande för sådana rättigheter. Efter det inledande avsnittet är kursen uppdelad i tre delar, som främst behandlar bostadsrätt, hyra och arrende.

När det gäller bostadsrätt står bostadsrättslagens regler, inklusive lagen om ekonomiska föreningar i de delar bostadsrättslagen hänvisar dit, i fokus. Vidare behandlas förfoganden över bostadsrätt, såsom försäljning och pantsättning, liksom utmätning av bostadsrätt och ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. I hyresdelen behandlas reglerna i 12 kap. jordabalken och i hyresförhandlingslagen, samt i viss mån de sakrättsliga reglerna i 7, 17 och 18 kap. jordabalken. Även förfaranderegler i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder berörs. Tyngdpunkten i hyresdelen ligger på reglerna för lokalhyra. I arrendedelen behandlas reglerna i 8-11 kap. jordabalken och i viss mån de sakrättsliga reglerna i 7, 17 och 18 kap. jordabalken. Härutöver behandlas tomträtt – 13 kap. jordabalken – översiktligt.

Administration

Kursen ges av KTH Fastighetsvetenskap 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: studentexp.fob@abe.kth.se.

Besök gärna Studentexpeditionens hemsida för mer information:

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

Kursansvarig och examinator

Jonny Flodin (kursansvarig och examinator)

telefon: 070-607 39 21

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

Mottagningstid efter överenskommelse, rum 609, 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 (studentexp.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
- 7,5 hp juridisk översikt kurs, handelsrättslig översikt kurs eller motsv. och
- 7,5 hp allmän fastighetsrätt eller motsv.

Kursfordringar

Godkänd tentamen (TEN1; 6,5 hp)

Godkänd PM-uppgift (ÖVN1; 1hp)

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 emailadress 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

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 workshoppar samt seminarium!

Undervisningen består av föreläsningar och workshopar. Dessa kommer – på grund av Covid-19 – under HT 2020 att hållas via Zoom. 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 veckan därefter. Meningen med det är att få en uppdelning i en inläsningsdel och en tillämpningsdel. Föreläsningarna är tänkta som ett stöd till inläsningen.

Workshopar

I slutet av respektive del ligger tre stycken 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 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.

Böcker inklusive lagbok köper du på valfri bokhandel, över internet eller begagnade av andra studenter. Samtliga böcker ska också finnas i kårbokhandeln.

Lagtext kan du även skriva ut själv via riksdagen.se (under ”Dokument & lagar”); notera dock att en del lagar kan vara mycket omfattande. 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 (ny upplaga kommer till HT 2020)
- 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 två lagböcker:

- Sveriges rikets lag (DEN BLÅ LAGBOKEN), Norstedts
- Sveriges lag (DEN SVARTA LAGBOKEN), Studentlitteratur AB

Härutöver finns mer kortfattade lagsamlingar som ges ut av olika förlag. Här kan nämnas Wester, 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 2019. 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 2020 och dessa är alltså kursfordringar.

OBS! På grund av Covid-19 kommer all undervisning att ske på distans via Zoom och 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 i stället för en lagbok.

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.

Förfarbeten – 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 Bilda.

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 otilåtna hjälpmedel vid tentamen och icke självständigt och egenhändigt författade promemorior betraktas som fusk och kan komma att anmälas till disciplinnämnden. Med självständigt och egenhändigt författade promemorior 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 hemtentamen. 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 till. Vidare krävs aktivt deltagande vid seminarier.

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 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.
- 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 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.