



## TENTAMEN / EXAMINATION



8164617

Fylls i av **student** / To be completed by the **student**

Skriv anonymiseringskoden på samtliga svarsblad / Write your anonymity code on each sheet		Anonymiseringskod / Anonymity code	
R V G B 4 1		0 0 0 8 - B U D	
Provbenämning / Exam name		Oanmald	
Fastighetsrätt			
Kurskod / Course code	Provkod / Exam code	Tentamensdatum / Examination date	
R V G B 4 1	1 0 2 0	2 0 1 8 - 0 8 - 2 3	
Jag har tagit del av regler som gäller i tentamenssalen / I have read the current exam hall rules		Antal inlämnade blad / Number of sheets	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja / Yes		0 9	

Fylls i av **skrivvakt** / To be completed by the **invigilator**

Kontroll av legitimation / Identification checked	<input checked="" type="checkbox"/> Ja / Yes	Härmed intygas att ovanstående kontroller utförts / This is to certify that the above mentioned checks have been carried out
Kontroll av inlämnade blad / Answer sheets checked	<input checked="" type="checkbox"/> Ja / Yes	
Inlämningstid / Time of submission	10 : 58	Tydlig sign. / Signature <i>J. M. H.</i>

Fylls i av **lärare** / To be completed by the **examiner**

Bedömning av uppgifter / Questions attempted										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	~
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	~
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	~
Totalt antal poäng / Total points					Examin. lärare / Kursansvarig signatur / Signature of the examiner					
Betyg / Grade					Namnförtydligande / Clarification of the signature					

8164617

Försättsbladet ska alltid lämnas in även om ingen uppgift behandlats /  
Examination should always be submitted even if no questions are answered

Utskriven 2018-08-17 kl. 12:01:06



RVGB41-0008-BUD

1

1

1,5

a) När fastigheten överläts i form av en gåva,  
 så kan det finnas vissa villkor som begränsar  
 dennes rätt i vissa avseenden. tex:

- Gåvan får ej ges tillbaka eller
- Gåvan får ej ges vidare.

I 4:30 JB framgår det att gåvor som kommer  
 med villkor slutar att gälla efter två års tid.  
 Villkorade köp och dess två-års regel är ej  
 tillämplig då köpeskilling ej utgår vid gåva,  
 samt att gåvor ej är ett köp. 4:4 JB

b) 7:3 JB - rätt att nyttja och arbeta skog,  
 jaga, fiska. Detta görs som en skriftlig överenskommelse  
 med stat eller kommun

7:10 JB - rätt till elektrisk kraft - får skrivas in om  
 fastighetsägaren skriftligen meddelar och tillåter  
 det. Annars görs det ej.

0,5





a) Bygglag 9:2 PBL - Det krävs bygglag för

1. Nybyggnad

2. Tillbyggnad

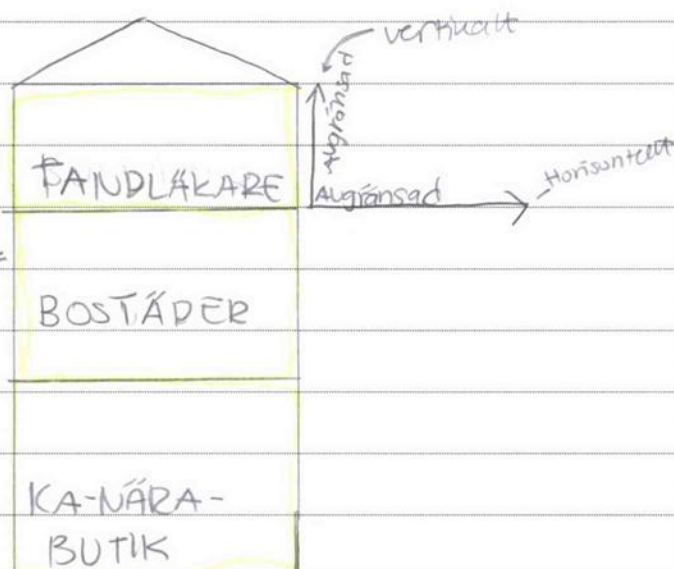
3. Annan ändring av en byggnad än tillbyggnad...

Trots denna paragraf finns det undantag från bygg-  
 laget. Trots 2§ krävs ej bygglag för ekonomibyggnad  
 för jordbruk, skogsbruk eller annan liknande näring,  
 om ätgärden vidtas för ett område som ej  
 omfattas av en detaljplan 9:3 PBL. Undantag från  
 bygglag omfattar även en- & tvåbostadshus och till dem  
 hörande uthus, garage och andra små byggnader  
 (komplementbyggnader). Det omfattar <sup>ex</sup>från att utan  
 bygglag: anordna en skyddad uteplats, anordna ett  
 skärmtak & uppföra komplementbyggnader. 9:4 PBL

2

b) En tredimensionell fastighet är en fastighet som  
 i sin helhet är avgränsad både horisontellt och  
 vertikalt. 1:1a FBL

Exempel på en  
 tredimensionell fastighet



2,5



a) 17§ FML - kontroll av förfoganderätts - och inskränkt

förhållanden. Fastighetsmäklaren ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, senitut och andra rättigheter som belastar fastigheten.

b) • Banken - för att upprätta en boendekostnads-kalkyl. Mäklaren gör en generell kalkyl som "passar alla", men hos banken kan man få boendekostnadskalkyler för tex den tilltänkta köparen.

• Marknaden - för att fastställa ett värde på bostaden måste mäklaren självklart analysera den aktuella bostadsmarknaden. Mäklaren bör kolla vad närliggande/liknande objekt sålts för i närliggande tid. En aktuell målgrupp kan också behövas hittas. Om det är en lägenhet på 10:e våningen och hiss ej finns - försinner äldre köpare och mindre betalningsförmögla (tex studenter) kan komma att påverka värdet.

c) Direkt besittningsskydd - avlar jordbruksarrende och bostadsarrende - betyder att förlängning av avtalet nästan alltid sker - svårast att säga upp

Indirekt besittningsskydd - avlar anläggningsarrende - betyder att förlängning av avtal också oftast sker men det är lättare att säga upp på avtalet lägenhetsarrende - inget besittningsskydd alls.





a) partiell sublokation = delvis andrahandsuthyrning  
tex uthyrning av ett rum

b) Blockuthyrning sker tex när man hyr ett  
 samma lokal till flera hyresgäster tex så kan  
 ena delen av lokalen hyras av ett klädföretag som  
 tänkt driva butik och i samma lokal hyrs det även ett  
 till en frisörsalong vanligt i tredimensionella fastigheter

c) Nyttjanderätten till bostadsrätten är förverkad (med de  
 begränsningar som följer av 19 & 20 §§)

- ° Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats  
 eller upplåtelseavgift utöver 2 veckor eller den längre  
 tid som kan vara bestämd i stadgarna. 7:18 p1 BRK.
- ° Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller  
 tillstånd upplåter lägenheten i andra hand 7:18 p2 BRK
- ↑ om rättelse ej sker efter tillsägelse är nyttjanderätten  
 förverkad enl. 7:20 BRK

sker rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp  
 bostadsrättshavaren till avflyttning, är ej nyttjanderätten  
 förverkad enl. 7:21 BRK



Tyvärr räcker det inte att "skaka tass" för att ett avtal om tomtträtt för en del av hennes fastighet, enligt 13:3 JB. Om det just är tomtträtt som de vill skriva avtal på, så ska det vara skriftligt. I upplåtels handlingen ska ändamålet för upplåtelsen vara med samt en bestämd avgäld (10% av skörden) 13:4 JB. Om inget annat avtalats ska avgäld betalas i 10 år i lika stora belopp 13:10 JB. Uppsägning kan endast ske i vissa perioder om inget annat avtalats, i så fall i 60-års perioder enligt 13:14 JB.

Jag tycker att Pelle kanin och fru Igelkott bör avtala i ett arrende istället. Det passar bättre inom deras tidsram (5 år) 9:2 JB. Avtalet ska fortfarande vara skriftligt enligt 8:3 JB. Jag anser att ett arrende passar bättre för att fru Igelkott inte ska bli bunden så länge, detsamma gäller för Pelle kanin & avgälden på 10 år. Det är enklast än säga upp avtalet samt förlänga det än med tomtträtten. ~~Men~~ de måste ha ett skriftligt avtal annars är det ej giltigt!





Ange anonymitetskod / Write your anonymity code  
(Vid icke anonym tentamen ange kurskod + namn + personnummer)  
(For non-anonymous exams write the course code + name + civic registration number)

RVG B41 - 0008 - BUD

Löpande sidnr  
Consecutive no:

6

Uppgift nr /  
Question no:

6

Poäng / Points  
awarded:

3

Lärarens  
anteckning  
Examiner's remarks:

2016-05-22 (10:23) BANK 1

2016-05-22 (14:35) BANK 2

"Äldre pantbrev" BANK 3

17:6, 19:6 JB

	Fordran	Pantbrev	Utdelning
BANK 3	250 000	500 000	250 000
BANK 1	200 000	250 000	200 000
BANK 2	300 000	300 000	300 000

Ägarhypotek<sup>1</sup> = Bank 3 =  $500' - 250' = 250\,000\text{kr}$

Ägarhypotek<sup>2</sup> = Bank 1 =  $250' - 200' = 50\,000\text{kr}$

Totalt ägarhypotek =  $300\,000\text{kr}$

Ägarhypotekets innebörd 6:9 JB - "fastighetens ägare berättigad att vid säden fördelning som oves i 25 procent tilldelning av medlen med pantbrevets belopp"

"överskott<sup>2</sup>" =  $1\,800\,000 - [250' + 200' + 300' + 500' + 250' + 300'] = 0\text{kr}$ . Inget överskott eller underskott från försäljningssumman utgår.



2016-05-22 (10:23) BANK 1

2016-05-22 (14:35) BANK 2

"Äldre pantbrev" BANK 3

	Fordran	Pantbrev	Utdelning
BANK 3	250 000	500 000	250 000
BANK 1	200 000	250 000	200 000
BANK 2	300 000	300 000	300 000

 $\text{Ägarhypotek}^1 = \text{Bank 3} = 500' - 250' = 250\,000\text{kr}$ 
 $\text{Ägarhypotek}^2 = \text{Bank 1} = 250' - 200' = 50\,000\text{kr}$ 
 $\text{Totalt ägarhypotek} = 300\,000\text{kr}$ 

Ägarhypotekets innebörd 6:9 JB - "fastighetens ägare berättigad att vid sådan fördelning som avses i 3§ erhålla tilldelning ur medlen med pantbrevets belopp"

Överskott? =  $1\,800\,000 - [250' + 200' + 300' + 500' + 250' + 300'] = 0\text{kr}$ . Inget överskott eller underskott från försäljningssumman utgår.





Ange anonymitetskod / Write your anonymity code  
(Vid icke anonym tentamen ange kurskod + namn + personnummer)  
(For non-anonymous exams write the course code + name + civic registration number)

RVGB41-0008-BUD

Löpande sidnr  
Consecutive no:

7

Uppgift nr /  
Question no:

7

Poäng / Points  
awarded:

8,5

Lärarens  
anteckning  
Examiner's remarks:

a) 7:1 MB - allemansrätten. "Var och en som nyttjar

allemansrätten eller annars vistas i naturen skall visa

hänsyn och varsamhet i sitt umgänge med den". Att

uppföra ett staket som hindrar allmänheten från

att buka stranden inskränker i allemansrätten. Det

är det första antagandet om att uppföra ett staket

Det andra - strandskyddet 7:13 MB. Gäller vid havet, insjöar

och vattendrag. Detta inom 100 m från strandkanten

enligt 7:14 MB. Jag utgår med förutsättning att "en

bit ifrån" är inom 100 m. Inom ett strandskydds-område

får inte nya byggnader uppföras, byggnaders användning

ändras - om det hindrar allmänheten från att beträda

ett område de annars skulle fått färdats fritt. 7:15 p1 &

2 MB. Regering eller motsvarande myndighet kan meddela

föreskrifter om att förbudet i 15 § inte ska gälla

kompletteringsåtgärder som till en huvudbyggnad åters inom

15 m från huvudbyggnad eller inte närmare än 25 m från

strandlinjen 7:17 MB. Jag anser att trots dispens-åtgärder,

så inskränks allemansrätten och det gör att ett staket

ej är optimalt att sätta upp, eller ja, man kan och bör ej

sätta upp ett staket. Mitt förslag på lösning är att vända sig

till myndighet för störningarna (ljudnivå etc), där de

istället kan gripa in på plats (t.ex polisen). Finns

bestämmelser om berusning på allmän plats, störningar

efter en viss tid på dygnet som gör att hänvisa

till, men inget stöd av det från Miljö-balken.

3 p

26:11 MB



Ange anonymitetskod / Write your anonymity code  
(Vid icke anonym tentamen ange kurskod + namn + personnummer)  
(For non-anonymous exams write the course code + name + civic registration number)

RVGB41-0008-BUD

Löpande sidnr  
Consecutive no:

8

Uppgift nr /  
Question no:

7

Poäng / Points  
awarded:

—

Lärarens  
anteckning  
Examiner's remarks:

b) Mycket riktigt så står det i 1 kap 1 § p 1 MB att miljöbalken ska tillämpas så att människors hälsa och miljön skyddas mot skador och olägenheter orsakade av dessa orsakas av föroreningar eller annan påverkan. Vidare i 1:3 MB står det om verksamheter som orsakar skada eller olägenheter för människors hälsa så tillämpas även andra lagar. Om man läser om skada på hälsan hos människor i MB så kopplas oftast det till verksamheter eller "större" ting (tex tagtrafik, rusnings- trafik etc.). Det känns därför enligt mig som att människors hälsa studeras som en större bild ur ett miljöperspektiv och inte för den enskilda personen. Jag anser att eftersom det "bara" verkar vara Tomas som störs av ungdomarna, så finns det inte mycket stöd ur Miljöbalken. Han skulle dock kunna stödja sig i denna paragraf om hans vardagliga liv inte fungerar längre och han inte får mer än 1 tim sömn varje natt, dvs att det blir en så stor påverkan psykiskt och fysiskt. Men samtidigt tror jag inte att en domstol skulle hitta stöd i hans åberop i Miljöbalken. Jag anser därför som slutsats att han tyvärr inte kan stödja sig på den paragrafen.

1,5p





c) Nu är det det inte stränder i sig som är miljöfarlig verksamhet, utan ungdomarna & platsen i sig som skulle kunna påstås vara "miljöfarlig verksamhet". Med miljöfarlig verksamhet avses =

1. Utsläpp av avloppsvatten, fasta ämnen eller gas från mark, byggnader eller anläggningar i mark, vattenområden eller grundvatten

2. användning av mark/byggnader eller anläggningar på ett sätt som kan medföra olägenheter för människors hälsa eller miljön

3. användning av mark, byggnader eller anläggningar som kan medföra olägenheter för omgivningen genom buller, ljus, skakningar. 9:1 MB

Med olägenhet för människors hälsa avses störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller tillfälligt 9:3 MB.

Det som talar för miljöfarlig verksamhet är det som står i 9:1 p 3 MB - användning av mark som orsakar buller, ljus, skakningar osv. Man kan tolka ungdomarnas stimer & följ samt musiken som buller. Lösning vore att få hjälp med ett buller skydd. Ansök till kommun.

Även p. 2 i samma paragraf talar för miljöfarlig verksamhet.

Det som talar emot miljöfarlig verksamhet är definitionen av olägenheter för hälsan enligt 9:3 MB. Det är inget medicinskt eller hygieniskt som kan stödjas som olägenhet av ungdomarnas festande. Dessutom sker detta på helgen &

inte vage dag, vilket kan tolkas som tillfälligt enligt 9:3 MB.

Tomas för vända sig till annan lagstiftning när han ska yrka om detta.

4p

Ok