



Antal blad /
Number of sheets

07 ✓

TENTAMEN / EXAMINATION

Anvisningar:

Skriv din anonymitetskod på varje blad.
Endast en uppgift får lösas på varje blad.
Var vänlig skriv tydligt!

Instructions:

Write your anonymous code on each sheet.
Answer only one question on each sheet.
Please write clearly!

snabbbräddning

Vänligen texta anonymitetskoden i textboxen enligt exempel nedan!
Please write the Anonymous Code clearly in the textbox like example below!

Bokstäver/Letters:

A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O
P-Q-R-S-T-U-V-W-X-Y-Z-Å-Ä-Ö

Siffror/Numbers:

0-1-2-3-4-5-6-7-8-9

Exempel:

A B C 1 7 0 - 0 1 7

RVGB41-007 Fastighetsrätt

Kurskod + Kurs / Course Code + Course:

Delkurs / Part course:

Anonymitetskod / Anonymous code =
Kurskod + kodnr / course code + code number

RVGB41-007 ✓

Tentamensdatum /
Examination date:

23/8-17

Behandlade uppgifter / Solved problems

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

Ifylles av lärare / To be completed by the examiner

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

Poäng / Marks gained: _____

Betyg / Grade: _____

Max poäng / Total marks gained: _____

För Gk poäng / Marks gained to be passed: _____

Examin. lärare / Kursansvarig signatur / Signature of the examiner

Namnförtydligande / Clarification of the signature



KVAB41-007

1

1

5,5

(9:2 PBL)
 a) Yvonne behöver bygglov (samt dispensprövning enligt MB 7kap 18§. Tomten är vid Klaraälven dvs ett S.K. strandskyddsområde. Enligt MB 7:15 får ej nya byggnader uppföras. 1 p

b) Tillstånd krävs för byggnaden (7:13 MB) ~~och~~ andra anläggningar
 - anläggning av bad och badplats.
 Yvonne kan 7:18c§ 3st 18d§ samt 18e§
 - hämplig för utredning på landsbygd, måste ligga i vattnet för sin funktion, strandskyddets funktion tillgodoses, allmänt intresse för byggnaden (allmännyttig) 15 p

c) Särskilda skäl - dispens kan ges om åtgärden bidrar till utredningen av landsbygden.
 (7:18d§) - strandskyddets syften tillgodoses.
 (18c§) 1st - redan tagits i anspråk sedan 1987. 3st måste ligga i vattnet. 5st finns ett allmänt intresse (badplats, allmännyttig) 1 p

d) Hon kan bli tvingad att sälja om kommunen vill göra det till naturreservat enligt 7kap 4§ MB för att skydda en art alternativt 7kap 11§ ett S.K. biotopsområde p.g.a. särskilda egenskaper. Eller ett djur och växtskyddsområde enligt 7kap 14§ MB. Måste sälja p.g.a. exprop 2kap 9§

e) Expropriationsersättning 4kap 1§
 Rätt till löseskilling + 25% av marknadsvärde
 Därutöver ej kostnader, då bygget startat utan av vad? 1 p

Bygglöven och dispens.



RVGB41-007

2

3

5

Bra!

3a) Beslutet kallas
"uppgrättnings föreläggande" 12kap 18 § 9 JB

Hyses nämnden beslutas på begäran
av hyresgäst

3

3b) Fastighetsbildning handlar om
förändring, avstyckning, klyvning, sammanslaggning
av ett fastighetsindelningen ändras. D.v.s
ett fastighetsregister. PBL syftar till att
reglera och planlägga ändringar i fastighet
och register. Vid fastighetsbildning (3kap 1 § FBL)
ska hänsyn tas till flertalet faktorer.
Den ska ha varaktig användning och ha
lämplig utformning

Fastighetsbildning får ej ske i stöd
med detaljplan eller områdesbestämmelser
(3kap 2 § FBL)

2

Eller om detaljplan saknas enligt
3kap 3 § FBL.



RVGAB41-007

3

4

5

 Bra!

4a) hockpris är precis som det låter ett lågt pris sätts för att locka många spekulanter och på så vis öka antalet potentiella budgivare. påpeka att Mäklaren värderar en fastighet till 2 miljoner kr. Eftersom mäklaren tror att priset kommer "skrämmas" eventuella köpare så utgår han från ett utgångspris på 1,7 miljoner för att locka fler spekulanter, eftersom budgivning ej startat så för huset många ~~priser~~ spekulanter (underskötene) vid eventuell budgivning med fler spekulanter så blir det ett högre slutpris, otillåtet och omarahskt. 2

Syfte: Fler spekulanter, skapas "budkrig" och högre slutpris.

b) Det finns scenarion där priset blir mycket högre än utgångspriset utanför mäklarens kontroll. Ett kan vara att det är ett väldigt uniket objekt som ej har några jämförbara objekt att jämföra pris med. Mäklare använder ofta ortsprismetoden för att jämföra pris. Det andra kan vara räddande ekonomiska omständigheter som utbud, efterfrågan, inflation och räddande ränteläge som är utanför mäklarens kontroll. Ibland kan en köpare vara väldigt villig och s.k. "budkrig" uppstår.

2



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)

RVGB41-007

Löpande sidnr
Consecutive no:

4

Uppgift nr /
Question no:

4

Poäng / Points
awarded:

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

Skriv ej i detta
Leave this area

4c) Vid ut förande är sitt uppdrag
bör mäklaren även jalets god
marknadsföringssed (MFL 5§)

Marknadsföringen ska ej vara aggressiv
och ej vara vilseledande, det ska även
gå att identifiera reklam.

Som mäklare är det ertas riktskyt
då vi lägger upp objekt med "Säljande"
beskrivningar.

ett exempel var "strandtomts" exemplet
som vi gick igenom.

1



RVGB41-007

5

5

3

5a) Enligt 12kap 2§ PBL ska

1. verka för god byggnadskultur
2. Följa allmänna utvecklingen
3. Samarbeta med myndigheter och Organisationen vars arbete rör nämndens verksamhet
4. lämna råd och upplysningar

sen ska nämnden enligt 12kap 7§ ha minst en utbildad arkitekt till sin hjälp och samt tillgång till övrig personal i den omfattning som behövs och särskild kompetens för att nämnden ska kunna fullgöra sitt arbete på ett tillfredsställande sätt.

5b) PBL 2kap 15 - hänsyn till hälsa, god och bergsförhållandens, möjlighet att ordna fastlikvatten, avlopp m.fl., möjligheten att förebygga föroreningar, risk för olyckor, översvämning

PBL 2kap 16§ hänsyn ska tas till
 Stadsbilden, skydd mot brand och olyckor, skyddas befolkningen mot stridshandlingar, god klimat och hygienförhållanden, trafikförsörjning, möjligheter för handikappade, framtidens behov, historiska värden skyddas. Samt lämpad mark för ändamålet, med hänsyn att förebygga olägenheter och buller

5c) Förhandsbesked (9kap 17) + 18§ - är bindande
 vid kommande prövning (inom 2 år)
Vilkors besked (9kap 19) är ej bindande, och kan ändras.



RVAB41-007

6

6

3

6a) 7kap 14 § Bostadsrättslag

Reglerar att medlemmarnas ska betalsavg till föreningen. Föreningen har även rätt att ta ut andra avgifter som öreslötelse eller pantsättningsavg om det anges i stadgarna.

6b) 6kap 1 § dödsbo får utöva bostadsrätten även om de ej är medlemmar.

Men Anders och Britta har 50% var och ansöker om medlemskap (6kap 1 §) Rätt till medlemskap (2kap 3 §) är tillämpligt. Men eftersom de äger 50% var (del av bostadsrätt) och de ej är sambor eller makar enligt 2kap 6 § så hade jag nekat de (tillträde) till föreningen. medlemskap

6c) 3kap 1 § Bostadsrättslag konstaterar att föreningen skall ha en ekonomisk plan för verksamheten. Bostadsrättsföreningar brukar även ha en underhållsfond samt expensionsfond som buffert för att kunna klara av senare oväntade utgifter



RVGB41-007

7

7

3,5

7a) ① Rättslighetsfel - t.e.x om fastigheten på grund av invecerning eller upplåtelse av pantbrett för högre belopp än vad som förutsattes vid köpet. Kan kräva ersättning eller häva köpet. Annat exempel kan vara servitut som köpare ej medellst säljare vid köp.

② Räddighetsfel - Om myndighet beslut medför att köparen ej förrättat den räddighet fastigheten hade skäl att förutsätta

7b) Eftersom jordägaren har uppgett fel areal på marken så har köparen rätt att kräva ersättning eller häva köpet (Faltiskt kl 7B 4:19§) har även rätt till ersättning för skada.

arrendeavtalet - ej fastigh.köp!