



Antal blad /
Number of sheets

15

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!

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

RUGB41

Kurskod + Kurs / Course Code + Course:

Fastighetsrätt

Delkurs / Part course:

Anonymitetskod / Anonymous code = Kurskod + kodnr / course code + code number												
R	V	G	B	4	1	-	0	3	4			

Tentamensdatum / Examination date:	
2017-06-09	

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



RUGB41-034

1

1

2

a) Kapital skuld hos Nordea - 500 tur

$$(500\,000 \times 0,031) \times 7/12 \approx 9042$$

9042 kr är alltså räntekostnaderna
från 1 feb till och med 31 aug.

Den totala skulden uppgår då
till $500\,000 + 9042 = 509\,042$

Total skuld hos Nordea 509042 Kr

b) Enligt (6:3 1 st JB) har en borgenär
vars fordran överstiger pantbrevsbeloppet
rätt till ett tillägg på maximalt
15% jämte ränta. I detta fall
kommer det att se ut enligt
följande:

$$400\,000 \times 0,15 = 60\,000 \leftarrow \text{Fast delen}$$

$$[400\,000 \times 0,035] \times 7/12 \approx 1167 \leftarrow \text{Rörliga delen}$$

Räntan i detta fall räknas ut med
hjälp av referensräntan ökad med
fyra procentenheter.



RUGB41-034

2

1

b) fortsättning)

Det totala tillägget med den rörliga och fast delen kommer uppgå till $60\,000 + 1167 = 61\,167$ kr

I och med detta ser vi att det det maximala man kan få betalt genom pantbrevet uppgår till $400\,000 + 61\,167 = 461\,167$ kr.

Vidare visar detta att Nordea inte kommer få fullt betalt genom pantbrevet då deras fordran överstiger det maximala beloppet som går att få ut av pantbrevet.

$$461\,167 < 509\,042$$

c) De återstående 15000 kr blir då också klassat som en prioriterad fordran och behandlas därför som en fordran utan förmånsrätt enligt 18§ 2st FRL. Enligt 1§ FRL har varje borgenär för betalt i förhållande till sin fordran.



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)

RUGB41-034

Löpande sidnr
Consecutive no:

3

Uppgift nr /
Question no:

1

Poäng / Points
awarded:

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

C (fortsättning)

1.1.1. inaktiva aktier

1.1.2. aktier i utlandet

Man måste räkna ut hur mycket procentuellt Nordea får ta.

$$15000 / 2750000 \approx 0,0054$$

Alltså 0,54 % av resterande tillgångar.

$$1150000 \times 0,0054 = 6210$$

Nordea får alltså ut 6210 kr på sin prioriterade fordran.

/



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)

RUGB41-034

Löpande sidnr
Consecutive no:

4

Uppgift nr /
Question no:

2

Poäng / Points
awarded:

7

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

Del 1.

Kalle och Ada undrar om de
kan få bygglov för att göra om
båtskjulet till en bostad.

Då skjulet ligger närmare än 100-
meter från strandlinjen så ligger den
i ett strandskyddsområde enligt 7:14
MB.

Inom ett strandskyddsområde får inte
enligt 2 § 15 § 7 kap MB "byggnader
eller byggnaders användning ändras eller
andra anläggningar eller anordningar utövas,
om den avhåller allmänheten..."

Jag anser att allmänheten som får bada
där på somrarna ser att det står
en bostad där istället för ett båtskjul
och tänker att de inte kan bada
där längre.

Därför måste paret i detta fall
först och främst få dispens av
länsstyrelse eller kommun enligt
7 kap 18a-18c §. Jag tycker att dispens
kan ges? om man tänker att det
är av ett allmänt intresse att folk kan
bada där på somrarna enligt 7 kap
18c § 6 p.

Nja...

3p

Häftområde

Skriv ej i detta område
Leave this area blank



Fortsättning del 1.

Om de får dispens måste de
 fortfarande söka bygglov för
 ändringen enligt 9:2 BRL.

Frågan är varför de ska ljuga
 om hur länge de ägt båtstället.
Användningen av byggnaden söks
även det sker i 9:2 3e stycket PBL.

PBL 2:2

Del 2.

Paret undrar sedan om de måste
 göra en så kallad miljökonsekvens-
 beskrivning (MKB). Nej, de behöver
 inte göra en MKB då det
 endast gäller verksamheter enligt
 6:1 MB. En kommun kan också
 behöva göra en MKB i och med
 om en detaljplan kan antas ge
 en betydande miljöpåverkan
 enligt 4:34 PBL.

1,5p



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)

RUGB41-034

Löpande sidnr
Consecutive no:

6

Uppgift nr /
Question no:

2

Poäng / Points
awarded:

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

Del 3: För det första äger inte Kalle och Ada marken utan bara båtshjulet då marken arrenderas av kommunen. Därav känns det ganska skett att benämna det som "strandtomt" i försäljningen. De har inte ensamt äganderätt av stranden då denna får bevisas av allmänheten på bommarna enligt allemansrätten 7:1 MB. Detta är något som potentiella köpare kan misstolka och tro att stranden hör till båtshjulet. Allemansrätten syftar ju till att människor ska få vistas var de vill bara de visar hänsyn och varsamhet. I och med detta anser jag att de inte ska kalla det för "strandtomt" i marknadsföringen av bostaden/båtshjulet.

2,5p

dispens

7:18 b-c



RUGB41-034

7

3

4

a) När det kommer till arrenden så finns det olika typer av besittningsskydd. Det finns direkt, indirekt och i vissa fall inget besittningsskydd alls.

Arrenden som besitter direkt besittningsskydd är jordbruks- och bostadsarrenden. Direkt besittningsskydd är starkast, det innebär att man i stort sett alltid har rätt till förlängning om man inte missbrukat arrendet på något sätt.

Arrenden som besitter indirekt besittningsskydd är anläggningsarrenden. Indirekt är inte lika starkt som direkt. Här kan avtalet bli uppsagt efter arrendetiden är avslutat mycket lättare än vid direkt.

Till sist har vi lägenhetsarrende som inte har något besittningsskydd alls.



RUGB47-034

8

3

b) Enligt 17 § FML har mäklaren en kontroll av förtogamderätts- och inskrivningstörhållanden.

Kontrollskyldigheten innebär att mäklaren måste kolla upp om det finns inteckningar, servitut eller andra rättigheter.

I detta fall kan dessa två omständigheter som beskrivs i fallet leda till att köparen kan åberopa rättsliga fel i fastigheten om mäklaren inte berättar att dessa belastar fastigheten.

Den här informationen måste mäklaren också ha med i objektsbeskrivningen enligt 18 § FML.



RVGB41-034

9

4

4

a) Enligt 8:14 PBL ska byggnadsverk som är särskilt värdefulla ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt förutom det som står i första stycket även underhållas så att de särskilda värdena bevaras. |

b) Om en kommun vill reglera områden som inte omfattas av detaljplan måste de gå ner på områdesbestämmelser enligt 4:41 PBL. |

c) Ett exempel på undantag på denna grundregel kan vara att en ekonomibyggnad för jordbruk inte behöver bygglov om åtgärden vidtas i ett område som inte omfattas av en detaljplan. enligt 9:3 PBL. |

d) Enligt 1:1 PBL syftar det till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer. | 0,5



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)

RUG B47 - 034

Löpande sidnr
Consecutive no:

10

Uppgift nr /
Question no:

4

Poäng / Points
awarded:

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

- e) Överslutsplanen ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Planen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. (3.2 PBL)

0,5



a) Kort och gott innebär bättnadsvillkoret att: Fastighetsreglering får endast ske om det medför en positiv helhetseffekt för markanvändningen samt att fördelarna överväger de kostnader och olägenheter som medförs. Detta villkor går att hitta i (5:4 FBL). 2

b) Ett servitut som uppkommer genom fastighetsbildningsförrättning är starkare då det är lantmäteriet som gör detta. Vid ett avtalservitut kan det vara från grannar som avtalar om något. Därmed är det starkare då ett avtalservitut är enklare att säga upp. Ett exempel är om det sker en fastighetsreglering och det medför att fastighet B måste använda en väg som går över fastighet A. Så kommer detta servitut befogas med större stabilitet. 1,5



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)

RU GB47-034

Löpande sidnr
Consecutive no:

12

Uppgift nr /
Question no:

5

Poäng / Points
awarded:

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

c) Opinionsvillkoret återfinns i samma kapitel som bättnadsvillkoret närmare sagt 5:5 2 st FBL. Villkoret säger att regleringen för inte äga rum, om de sakägare som har väsentligt intresse i saken mera allmänt motsätter sig regleringen och har beaktansvärda skäl för det.

1



a) Sublokation betyder underhands-uthyrning eller andrahandsuthyrning. Det innebär dock att ordinarie hyresgäst finns kvar i avtalshållandet. Avtal träffas utöver detta med hyresvärdens samtycke.

b) Detta är ett vanligt förekommande fall. Det första en hyresvärd ska göra i detta läge är att enligt (25 § 2 st 12 kap JB) ge hyresgästen en tillsägelse och se till att störningarna omedelbart upphör. Skulle störningarna efter tillsägelsen inte upphöra skulle hyresvärderna kunna säga upp avtalet enligt 42 § 6 p 12 kap JB.

c) Då används en förhandlings-
klausul som menar att hyresgästen kommer att få ta del av det som har avtalats fram mellan hyresvärd och hyresgästförening. 2 § Hyresförhandlingslag (1978:304)



a) Man säljer inte som vid en villa den "fasta egendomen" som det låter i "sält sin bostadsrätt". Det man egentligen ska säga i detta läge är att man har "sält sin nyttjanderätt av en bostad". Den säljer alltså nyttjanderätten och blir bostadsrättsinnehavare.

b) När man ska pantsätta en lägenhet ska borgenären som utför pantbrevet meddela föreningen att bostadsrätten blivit pantsatt. När föreningen blivit informerad om pantsättningen måste de genast skriva in detta i lägenhetsförteckningen. På detta sätt sker pantsättning i bostadsrätter enligt 9 kap 10 § 2 st BRL.

c) När en ombildningsgärning ska ske måste en bostadsrättsförening först bildas och fler än 2/3 av hyresgästerna måste gå med på detta. En BRF går under samma beteckning som en ekonomisk förening och därför tillämpas samma lagar och regler enligt 1:1 BRL.



RUGBS11-034

15

7

C fortsättnings)

(2:2 BRL) - För registrering måste föreningen minst ha tre medlemmar. Och de ska dessutom ha antagit stadgar samt utsett en styrelse och minst en revisor.

(3:1 BRL) styrelsen måste sedan upprätta en ekonomisk plan som även ska registreras hos bolagsverket.

2

(4:2) Man får inte börja skriva förhands-BRL) avtal innan man har fått tillstånd av Bolagsverket.

(5:1-3§§) När man har fått tillstånd av (BRL) Bolagsverket har man rätt att ingå förhandsavtal. Dessa avtal måste upprättas skriftligen.

och tillsist får inte föreningen vägra en hyresgäst intäcke i föreningen enligt 2:8 1st BRL.