AI117U Hyres-, bostads- och arrenderätt 7,5 hp

Rent, Tenant Ownership and Leasehold Law

När kurs inte längre ges har student möjlighet att examineras under ytterligare två läsår.

Fastställande

Kursplan för AI117U gäller från och med HT17

Betygsskala

A, B, C, D, E, FX, F

Utbildningsnivå

Grundnivå

Huvudområden

Teknik

Särskild behörighet

Allmän fastighetsrätt eller motsvarande kunskaper genom praktisk erfarenhet

Undervisningsspråk

Undervisningsspråk anges i kurstillfällesinformationen i kurs- och programkatalogen.

Lärandemål

Fastigheters användning har en central betydelse inom samhällsbyggnadsområdet. Det gäller såväl vid planläggning och exploatering som vid förvaltning av fastigheter. I stor utsträckning är fastigheter upplåtna med nyttjanderätt, t.ex. bostadshyresgäster i ett flerfamiljshus eller lokalhyresgäster i ett köpcentrum. Andra exempel är bostadsrättshavare som innehar sin lägenhet med bostadsrätt, jordbruksarrendatorer som har nyttjanderätt till jordbruksmark och villaägare som innehar marken med tomträtt. Utmärkande för dessa slags nyttjanderätter är att de ofta gäller under lång till och ger upphov till rättigheter och skyldigheter för såväl fastighetsägaren som nyttjanderättshavaren. Ur fastighetsägarens perspektiv handlar det inte sällan om att få så stor avkastning som möjligt av fastigheten medan nyttjanderättshavaren ofta eftersträvar trygghet i besittningen på rimliga villkor. Lagstiftningen om nyttjanderätter och den avvägning som görs mellan fastighetsägarens och nyttjanderättshavarens intressen ger upphov till såväl ekonomiska som etiska frågeställningar. Ur ett samhälleligt perspektiv uppkommer även miljö- och hållbarhetsfrågor.

Det övergripande syftet med kursen är att ge fördjupade kunskaper om den rättsliga regleringen av avtalsgrundade nyttjanderätter till fast egendom, särskilt hyra, bostadsrätt och arrende, så att studenten ska kunna tillämpa dessa kunskaper för att identifiera och lösa praktiska problem inom samhällsbyggnadsområdet. Efter att ha genomgått kusen ska studenten kunna:

- Förklara strukturen och centrala begrepp i det nyttjanderättsliga regelsystemet, de huvudsakliga frågeställningar som regleras och regleringens närmare utformning och konsekvenser.

- Med hjälp av relevant juridisk metod tillämpa rättsreglerna på praktiska tillämpningsproblem, i fråga om hyra, bostadsrätt och arrende även på mer komplexa tillämpningsproblem.

- Analysera, motivera och kritiskt ifrågasätta tillämpligheten av rättsreglerna på tillämpningsproblemen.

Kursinnehåll

Kursen inleds med en genomgång av olika nyttjanderätter till fast egendom och vad som är utmärkande för sådana rättigheter, både vad gäller förhållandet mellan fastighetsägaren och nyttjanderättshavaren och i förhållande till ny ägare av fastigheten. Därefter sker en fördjupning i fråga om centrala frågeställningar avseende hyra, bostadsrätt och arrende, t.ex. när det gäller avgifter, besittningsskydd, underhåll och möjligheten att överlåta eller upplåta nyttjanderätten i andra hand. Den lagstiftning som tas upp finns framförallt i jordabalken och i bostadsrättslagen men även annan lagstiftning såsom hyresförhandlingslagen, lagen om arrende- och hyresnämnder och lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Kurslitteratur

Kurslitteratur anslås på kursens hemsida senast 4 veckor innan kursstart.

Examination

- TEN1 - Tentamen, 6,5 hp, betygsskala: A, B, C, D, E, FX, F
- ÖVN1 - PM-uppgift, 1,0 hp, betygsskala: P, F

Examinator beslutar, baserat på rekommendation från KTH:s handläggare av stöd till studenter med funktionsnedsättning, om eventuell anpassad examination för studenter med dokumenterad, varaktig funktionsnedsättning.

Examinator får medge annan examinationsform vid omexamination av enstaka studenter.

Etiskt förhållningssätt

- Vid grupparbete har alla i gruppen ansvar för gruppens arbete.
- Vid examination ska varje student ärligt redovisa hjälp som erhållits och källor som använts.
- Vid muntlig examination ska varje student kunna redogöra för hela uppgiften och hela lösningen.