

Undervisningsplan för Civilrätt 4 (12 hp)

Allmänt om kursen

Innehåll och målsättning

Civilrätt 4 (12 p) är en obligatorisk kurs inom ramen för juristprogrammet och filosofie kandidatexamen i rättsvetenskap vid Juridiska institutionen. Civilrätt 4 avslutar och läses som en del av studierna under den andra och tredje terminen, det s.k. civilrättsåret. Kursen är den enda obligatoriska kursen inom ramen för juristprogrammet med särskild inriktning mot fastighetsrätt.

Civilrätt 4 behandlar olika rättsliga aspekter som gäller fast egendom. Vad som gäller för lös egendom studeras under termin två i Civilrätt 2. Trots benämningen Civilrätt 4 omfattar kursen även offentlighetsrättsliga aspekter på fastighetsrätten. Den övergripande målsättningen med Civilrätt 4 är att ge kunskaper och färdigheter som studenten behöver för att kunna förstå, tillämpa och analysera reglerna inom fastighetsrätten. Kursen ska även ge studenten en systematisk överblick över fastighetsrätten, grundläggande insikter i civilrättslig och offentlighetsrättslig metod och träning i juridisk problemlösning. Studenten ska även få insikt i rättens förhållande till det omgivande samhället, särskilt avseende de fastighetsrättsliga reglernas sociala och ekonomiska aspekter. Civilrätt 4 ska även ge en god grund för studenter som önskar fördjupa sig i fastighetsrätt genom att studera ämnet på specialkursnivå.

Civilrätt 4 innehåller följande kursmoment:

Allmän fastighetsrätt: Fastighetsbegreppet, köp, fastighetspant, nyttjanderätt, servitut och bostadsrätt. Sakrättsliga frågor avseende bland annat dubbeldispositioner, godtrosvärförvärf och hävd. Exekutiv försäljning av fastighet. (8 hp)

Entreprenadrätt: Arbeta på annans egendom, byggnadsarbeten inklusive anläggningsarbeten. (1 p)

Speciell fastighetsrätt: Fastighetsbildning, plan- och byggreglering, anläggande av väg och andra anläggningar, ledningsrätt, expropriation och annan tvångsinlösen, skadestånd och andra enskilda anspråk för miljöstörningar till följd av byggande. (3 hp)

Efter genomgången kurs förväntas studenterna kunna:

- visa insikter i fastighetsrättslig metod och terminologi,
- redogöra för gällande rättsregler och rättsprinciper inom fastighetsrätt i deras sakliga och systematiska sammanhang,
- identifiera juridiska fråge- och problemställningar inom fastighetsrätten,
- tillämpa rättsregler och rättsprinciper för att därigenom lösa identifierade fråge- och problemställningar inom fastighetsrätten,
- analysera och bedöma de juridiska lösningarnas samhälleliga konsekvenser.

Pedagogiken

Undervisningen sker i form av föreläsningar, gruppundervisning och seminarieövningar. Föreläsningarna ger introduktion till olika delar av fastighetsrätten. Syftet med gruppundervisningen är att på grundval av studenternas kunskaper om juridisk metod och

materiell rätt utveckla studenternas förmåga att identifiera och lösa problem inom de ämnesområden som kursen behandlar samt att ge träning i juridisk analys och argumentation. Gruppundervisningen ska även ge studenterna ytterligare insikt i juridiska metodfrågor. Gruppundervisningen bygger på s.k. problembaserat lärande och innehåller genomgång och diskussion av övningsuppgifter och rättsfall. Studenterna ska förbereda gruppövningarna i grupper, s.k. basgrupper. Indelning av studenterna i basgrupper sker slumpmässigt. Kursen innehåller en skriftlig inlämningsuppgift samt olika övningsuppgifter för att träna studenten i problemlösning och förbereda studenten inför tentamen.

Närmare om kursens uppbyggnad

De olika kursmomenten

Allmän fastighetsrätt. Detta kursmoment behandlar dels grundläggande fastighetsrättsliga frågor såsom fastighetsbegreppet och tillhör till fast egendom, dels olika avtalstyper såsom köp, pant, nyttjanderätt, servitut och bostadsrätt, dels sakrättsliga aspekter på fastighetsrätten. Köp av fast egendom omfattar bl.a. avtals ingående, kontraktsbrott och påföljder vid kontraktsbrott, reklamation och preskription. Av nyttjanderätterna fästs störst vikt vid hyra, även arrende och tomträtt behandlas. Bostadsrätt behandlas utifrån de särskilda bestämmelserna i bostadsrättslagen. Sakrättsliga aspekter vad gäller tillhör till fastighet, köp av fastighet inklusive godtrosvärförvärf, hävd, panträtt, nyttjanderätt och servitut behandlas. Obeståndsrättsliga aspekter på fastighetsrätten utgör därvid en del av sakrätten.

Entreprenadrätt. Detta kursmoment behandlar arbete på annans egendom, byggnadsarbeten inklusive anläggningsarbeten. S.k. småhusentreprenad regleras i 51 – 61 §§ konsumenttjänstlagen (1985:716). Entreprenadrätten regleras främst genom standardavtal, t.ex. AB 04 och ABT 06. Inom entreprenadrätten behandlas de olika parterna vid entreprenad, beställare och entreprenör, huvudentreprenör och underentreprenör, olika typer av entreprenad såsom generalentreprenad och totalentreprenad, tiden och faran för entreprenaden, beställaren och entreprenörens skyldigheter, ändrade förhållanden, beställarens och entreprenörens kontraktsbrott, påföljder vid kontraktsbrott och olika sakrättsliga frågor.

Speciell fastighetsrätt. Detta kursmoment behandlar offentlighetsrättsliga aspekter av fastighetsrätten. Häri ingår fastighetsbildning, plan- och byggreglering och anläggande av väg och andra anläggningar samt tillskapande av ledningsrätt. En viktig del inom detta moment är tvångsvis ianspråktagande av fastighet och liknande genom expropriation och annan tvångsinlösen, skadestånd och olika enskilda anspråk för miljöstörningar till följd av byggande.

Skriftliga och muntliga övningar

Studenten ska självständigt utforma en promemoria om maximalt 1 700 ord (ca 4 sidor) som ska lämnas till seminarieläraren för bedömning. I promemorian ska ett hypotetiskt händelseförlopp analyseras. Promemorian ska vara författad som en arbetspromemoria av en biträdande jurist till en advokat vid en advokatbyrå. Stor vikt vid betygssättningen av promemorian läggs vid struktur, rättsvetenskaplig metod, analys av problemställningen och språkbehandling. För promemorian kan studenten erhålla 0 – 4 poäng. Poängen för promemorian sammanläggs med tentamenspoängen. Under seminarietillfället ska studenten diskutera sina ståndpunkter i seminariegruppen, varvid ett aktivt deltagande utgör krav för att promemorian ska vara godkänd.

Obligatorier

Upprättande av en promemoria och närvaro vid det undervisningstillfälle då denna behandlas är obligatoriskt. All annan undervisning är frivillig. Den som inte har fullgjort obligatoriet är inte behörig att tentera Civilrätt 4. Den som lämnar in sin rättsfallspromemoria men inte närvarar vid det undervisningstillfälle då denna behandlas har inte fullgjort obligatoriet.

Obligatoriet får tillgodoräknas under fyra terminer inräknat den termin när obligatoriet fullgjordes.

Dispens från dessa moment kan i undantagsfall ges av kursföreläsaren.

Internationella och komparativa inslag på kursen

Internationella och komparativa inslag förekommer i viss utsträckning i undervisningen. EU-rättens påverkan på fastighetsrätten är dock fortfarande begränsad.

Samverkan med det omgivande samhället

Bland lärarna på kursen av finns utöver lärare anställda vid Stockholms universitet, praktiskt verksamma jurister med bred erfarenhet av näringslivet och domstolsarbete. Kursen syftar också till att ge förståelse för rättsreglernas sociala och ekonomiska aspekter och ge förståelse för hur rättsreglerna utgör instrument för beteendepåverkan och konfliktlösning i samhället.

Förhållandet till andra kurser och utbildningen i stort

Civilrätt 4 bygger främst på Juridisk introduktionskurs och Civilrätt 2 men även på kursen Statsrätt. Kunskap från Civilrätt 2 om gränsdragningen mellan fast och lös egendom och om ägarförbehåll är viktig för att förstå och kunna tillämpa reglerna om tillbehör till fast egendom. Den allmänna avtalsrätten som studeras i Civilrätt 2 är även tillämplig på avtal som gäller fast egendom med undantag för sådana avtal där formkrav gäller för att avtalet ska vara giltigt. Även om reglerna om kontraktsbrott och påföljd vid kontraktsbrott vid köp av fast egendom i flera avseenden avviker från reglerna om kontraktsbrott vid köp av lös egendom vilka ingår i Civilrätt 2, förstås köp av fast egendom bättre mot bakgrund av reglerna om köp av lös egendom. Allmän kontraktsrätt och regler om nyttjanderätt till lös egendom ingår i Civilrätt 2 och utgör en introduktion till behandlingen av nyttjanderätt till fast egendom i civilrätt 4. Arbetsrättens kollektiva förhandlingssystem ingår i Civilrätt 1 och utgör en förebild för det kollektiva förhandlingssystemet inom hyresrätten i Civilrätt 4. Reglerna om företagshypotek ingår i Civilrätt 2 och utgör en bakgrund och introduktion till reglerna om fastighetspant i civilrätt 4. Statsrätten utgör en introduktion till de offentligrättsliga reglerna i civilrätt 4. Offentligrättsliga inslag i den allmänna fastighetsrätten utgörs av inskrivningsväsendet och fastighetsexekution. Den speciella fastighetsrätten utgör en del av den offentliga rätten. I Civilrätt 4 får studenterna träning i att tillämpa offentligrättsliga tankemönster på fastighetsrättsliga frågor, ofta i samverkan med de civilrättsliga reglerna. En viktig del av den speciella fastighetsrätten utgörs av tvångsvisa ianspråktaganden av fast egendom. Detta anknyter till den utomobligatoriska skadeståndsrätten som ingår i Civilrätt 2. Juridisk metod är ett viktigt inslag i hela juristprogrammet och målet är att under Civilrätt 4 ge studenterna fördjupade kunskaper och färdigheter i juridisk metod, med betoning på analys av rättsfall och lagstiftningssystematik inom fastighetsrätten.

Krav för deltagande i undervisningen

Registrering

Student som avser att läsa kursen måste registrera sig på kursen. Student som endast avser att tentera Civilrätt 4 måste registrera sig på kursen. Registrering om omregistrering sköter studenten själv i FastReg.

Den som tidigare genomgått kursen får tillträde till undervisningen endast i mån av plats.

Avregistrering

En student som av olika anledningar inte avser att läsa kursen ska avregistrera sig hos amanuensen alternativt vid Studentexpeditionen senast en vecka efter kursstart. Endast förstagsregistrerade är garanterade en plats i gruppundervisningen. Om studenten inte vill läsa kursen och glömt att avregistrera sig, räknas studenten inte som förstagsregistrerad vid ett senare tillfälle.

Observera! Avregistreringar kan få konsekvenser för möjligheten att erhålla studiemedel. Kontakta därför CSN för mer information!

Gruppindelning

För att kunna anmäla sig till en grupp i FastReg måste studenten vara registrerad på kursen. De studenter som inte har läst kursen tidigare har förtur till undervisningen och får välja en plats i en grupp först. Tiden för registrering anges på Civilrätt 4:s hemsida. För omregistrerad student finns det möjlighet att delta i gruppundervisningen endast i mån av plats.

Kurslitteratur

Fastighetsrättens historia

Sundell, Jan-Olof, Svensk fastighetsrättshistoria
1 uppl., Uppsala 2007.

Allmän fastighetsrätt

Victorin, Anders & Hager, Richard, Allmän fastighetsrätt
6 uppl., Uppsala 2011.

Jensen, Ulf, Panträtt i fast egendom
9 uppl., Uppsala 2012.

Bengtsson, Bertil, Hager, Richard & Victorin, Anders, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom
8 uppl., Stockholm 2012.

Entreprenadrätt

Entreprenadjuridik - förvaltning, garantitid, byggperiod, upphandling, projektering
Höök, Rolf, 5 uppl., Stockholm, 2008.

Speciell fastighetsrätt

Bengtsson, Bertil, Speciell fastighetsrätt. Miljöbalken
10 uppl., Uppsala 2010.

Källmaterial

För kursen finns gruppundervisningsmaterial som utöver övningsfrågor kan innehålla utdrag ur förarbeten, litteratur m.m.

För kursen finns seminariematerial som utöver seminarieuppgiften kan innehålla utdrag ur förarbeten, litteratur m.m.

För kursen finns en särskild rättsfallssamling som innehåller de flesta av de viktigaste rättsfallen för kursen. Observera att det därutöver finns åtskilliga fall av betydelse som inte ryms i samlingen, och att det kan ha tillkommit nya fall.

Det finns två lagtextsamlingar i fastighetsrätt som kan rekommenderas, utgivna av Karpov resp. Norstedts Juridik. Äldre upplagor än 2013 kan sakna viktiga författningar. Endast de lagar som är upptagna i lagtextförteckningen utgör kursfordran.

Förberedelser inför undervisningen

Föreläsningar. Ta med relevant lagtext till alla föreläsningar. I vissa fall ligger föreläsarens powerpointpresentation på Civilrätt 4:s hemsida.

Gruppundervisning. Förberedelser sker i slumpvist indelade basgrupper. Ta med relevant gruppundervisningsmaterial och lagtext till seminarieövningarna. Förbered deltagandet i gruppundervisningen genom att studera kurslitteratur enligt vad som anges i läsanvisningarna till respektive tillfälle och förbered övningsfrågorna i din basgrupp. Läs noga igenom rättsfall och övrigt material som är föremål för behandling vid respektive seminarietillfälle.

Seminarieövningar. Ta med din tidigare inlämnade promemoria. Du ska noga ha läst igenom promemorian inför seminarieövningen. Ta med lagtext och annat relevant material.

Examination

Examinationsmoment

Examinationen sker i form av betygssättning av studentens promemoria och en skriftlig salstentamen.

Studentens promemoria och deltagande i seminarieövningen betygsätts. Studenten kan få upp till fyra poäng som får tillgodoräknas vid tentamen. Är studentens rättsfallspromemoria godkänd kan studenten erhålla 0,5–4 poäng, som läggs samman med tentamensresultatet. En för sent inlämnad promemoria erhåller 0 poäng, men måste uppnå nivån godkänd för att obligatoriet ska vara uppfyllt. Sammanläggning av PM-poäng och tentamensresultat sker oavsett om studenten är underkänd eller godkänd vid tentamen.

Förvärvade poäng från seminariet inräknas i tentamensresultatet under två år från det att studenten genomgått de obligatoriska momenten. Därefter måste PM-uppgiften göras om.

Tentamen består av fyra frågor. Skrivtiden är fem timmar. Tre frågor rör huvudsakligen allmän fastighetsrätt, och en fråga huvudsakligen speciell fastighetsrätt. Det kan förekomma inslag av speciell fastighetsrätt i frågor om allmän fastighetsrätt och det motsatta.

Tillträde till examination

För tillträde till examination fordras att studenten är antagen till juristprogrammet eller filosofie kandidatexamen i rättsvetenskap, att de obligatoriska momenten för civilrätt 2 är fullgjorda samt är godkänd vid tentamen i kursen Juridisk introduktionskurs.

Anmälan till tentamen

Tentamensanmälan ska göras i FastReg senast tre arbetsdagar före dag för tentamen. Anmälan till tentamen förutsätter registrering på Civilrätt 4. Student som inte anmält sig kan normalt inte beredas plats på tentamen. Student har rätt att istället för ordinarie betyg få betyg enligt den målrelaterade sjugradiga betygsskalan. Student som önskar betyg enligt denna skala måste anmäla detta till amanuensen minst fem arbetsdagar före den skriftliga tentamen. Finns behov av extra åtgärder i samband med tentamen på grund av funktionshinder ska detta anmälas till kurssekreteraren eller amanuensen (se nedan under Funktionshinder).

Handlingar som ska medtas vid tentamen

Vid tentamen ska godkänd legitimation medtas. Som godkänd legitimation räknas körkort, pass och id-kort med aktuell giltighetstid. Som godkänd legitimation räknas även högst tre månader gammal polisanmälan som utvisar att tentandens id-handling är stulen eller förlorad. Även utländska identitetshandlingar godkänns, företrädesvis pass eller id-kort.

Tillåtna hjälpmedel och ordningsregler

Vid tentamen tillämpas examinationsalternativ 2. Information om de olika examinationsalternativen samt de ordningsregler som gäller vid tentamen finns på Juridiska institutionens hemsida. Förekomst av otillåtna hjälpmedel, anteckningar och liknande samt brott mot ordningsreglerna kan föranleda anmälan till universitetets disciplinnämnd. Disciplinnämnden, som leds av rektor, kan besluta om varning eller avstängning från studierna.

Inlämning av tentamen

Endast svar skrivna på Juridiska institutionens svarsark rättas om inte annat angivits i instruktionerna för tentamen.

När tentamen inlämnas skall kontroll ske av att alla uppgifter på omslagsarket och svarsarken är korrekta och fullständiga.

Omslagsarket ska alltid lämnas in. Detta gäller även om tentanden väljer att avstå från att lämna in tentamen, dvs. lämnar in blankt. Väljer tentanden att inte lämna in tentamen får inga svarsark lämnas in. Observera att samtliga studenter omedelbart ska avbryta tentamen när tentamensvakterna meddelar att skrivtiden är över. Det innebär att tentanderna därmed saknar rätt att avsluta en mening m.m. Om tentanden behöver ytterligare tid för att fylla i uppgifter på omslagsark eller på svarsarken eller dylikt ska det övervakas av en tentamensvakt för att undanröja misstanke om fusk.

Inlämnad tentamen kan ej återtas av studenten utan kommer att bedömas av examinatorerna.

Betygskriterier

För kursen tillämpas följande betygskriterier:

AB (Med beröm godkänd)

Har mycket god insikt om strukturen och principerna på de sakområden som behandlas under kursen.

Identifierar och formulerar de flesta rättsliga problemen i förelagda uppgifter på ett mycket bra sätt.

Ställningstaganden är väl motiverade med en stringent och rättsligt relevant argumentation.

BA (Icke utan beröm godkänd)

Har i huvudsak god insikt om strukturen och principerna på de sakområden som behandlas under kursen.

Identifierar och formulerar de flesta rättsliga problemen i förelagda uppgifter på ett bra sätt.

Ställningstaganden är i huvudsak väl motiverade med en rättsligt relevant argumentation.

B (Godkänd)

Har godtagbar insikt om strukturen och principerna på de sakområden som behandlas under kursen, även om en del brister och missförstånd finns.

Identifierar de flesta rättsliga problemen i förelagda uppgifter på ett godtagbart bra sätt.

Lösningarna på problemen är i huvudsak korrekta. Ställningstaganden är dock ofta mindre väl motiverade.

U (Underkänd)

Ett eller flera tillkortakommande finns som innebär att studenten inte når upp till de krav som anges för betyget B.

Betygskriterier enligt den målrelaterade sjugradiga betygsskalan

A (Utmärkt)

Har utmärkt insikt om strukturen och principerna på de sakområden som behandlas under kursen. Identifierar och formulerar samtliga rättsliga problem i förelagda uppgifter på ett utmärkt sätt. Ställningstaganden är väl motiverade med en stringent och rättsligt relevant argumentation.

B (Mycket bra)

Har mycket god insikt om strukturen och principerna på de sakområden som behandlas under kursen.

Identifierar och formulerar de flesta rättsliga problemen i förelagda uppgifter på ett mycket bra sätt.

Ställningstaganden är väl motiverade med en stringent och rättsligt relevant argumentation.

C (Bra)

Har god insikt om strukturen och principerna på de sakområden som behandlas under kursen.

Identifierar och formulerar de flesta rättsliga problemen i förelagda uppgifter på ett bra sätt. Ställningstaganden är väl motiverade med en rättsligt relevant argumentation.

D (Tillfredställande)

Har i huvudsak god insikt om strukturen och principerna på de sakområden som behandlas under kursen.

Identifierar och formulerar de flesta rättsliga problemen i förelagda uppgifter på ett bra sätt. Ställningstaganden är i huvudsak väl motiverade med en rättsligt relevant argumentation.

E (Tillräckligt)

Har godtagbar insikt om strukturen och principerna på de sakområden som behandlas under kursen, även om en del brister och missförstånd finns.

Identifierar de flesta rättsliga problemen i förelagda uppgifter på ett godtagbart bra sätt. Lösningarna på problemen är i huvudsak korrekta. Ställningstaganden är dock ofta mindre väl motiverade.

F_x (Otillräckligt)

Mindre brister föreligger innebärande att studenten inte uppnår samtliga de krav som anges för betyget E.

F (Helt otillräckligt)

Större brister föreligger innebärande att studenten inte uppnår samtliga de krav som anges för betyget E.

Begäran om omprövning

När tentamen är rättad och resultatet publicerat äger tentamensgenomgång rum. Tentamensgenomgången är skriftlig. Den student som har synpunkter på rättningen och vill begära omprövning av denna skall hos amanuensen begära kopia av den eller de frågor av tentamen som omprövningen avser. Begäran om omprövning skall skrivas på separata ark för respektive fråga, eftersom det är olika examinatorer. Studenten skall vid omprövningen högst upp i högra hörnet på varje ark ange sin bänkkod från tentamen. Begäran om omprövning samt kopia av tentamen skall lämnas till amanuensen för vidare befordran till respektive examinator. När omprövningen är klar meddelar amanuensen studenten huruvida studentens begäran har beaktats. Den student som har framfört synpunkter på rättningen kan hämta sin originaltentamen hos amanuensen när begäran om omprövningen har behandlats av examinator. Övriga studenter kan hämta sin tentamen hos amanuensen när amanuensen meddelar att detta kan ske.

Funktionshinder

Allmänt

Målet är att alla studenter vid Stockholms universitet ska ha lika rättigheter och möjligheter oavsett funktionshinder. Om detta går att läsa i Stockholms universitets "Handlingsplan för likabehandling av studenter med funktionshinder" på www.su.se under rubrikerna "Utbildning", "Studentservice" och "Studera med funktionsnedsättning". Kontakta Studentavdelningens sektion Service för studenter med funktionsnedsättning i god tid före studiestarten för att diskutera eventuellt individuellt stödbehov och för att få nödvändig information. För att boka tid och diskutera stödåtgärder, maila till studentstod@su.se. Studenter med dyslexi vänder sig med fördel direkt till dyslexipedagogen Elisabeth Åman.

Särskilt pedagogiskt stöd vid högskolestudier

Studenter med funktionshinder har möjlighet till s.k. särskilt pedagogiskt stöd vid högskolestudier. Som exempel kan nämnas alternativa examinationsformer, såsom förlängd tentamenstid eller enskild tentamen vid dator m.m. Det ankommer på varje berörd student att, i den mån han eller hon vill ta del av de särskilda åtgärder som har utlovats, inför kursstarten i varje ämne i god tid (**minst fyra veckor**) kontakta institutionens kontaktperson. Genom ett skriftligt intyg från Studentavdelningens sektion Service för studenter med funktionsnedsättning vid Stockholms universitet ska studenten styrka att han eller hon har en funktionsnedsättning. Kontaktperson vid Juridiska institutionen är studierektor Viktoria Pettersson, viktoria.pettersson@juridicum.su.se.

Examination vid funktionshinder

Studenten måste **senast tre veckor** före tentamenstillfället meddela amanuensen att examinationen ska genomföras så att eventuella extra åtgärder kan vidtas. Om anmälan inkommer senare kan institutionen inte garantera att examinationen kan genomföras enligt vad som önskas. Observera att studenten även ska anmäla sig till tentamen på sedvanligt sätt i FastReg senast tre arbetsdagar före dag för tentamen.

Studentinflytande och kursutveckling

Samtliga studenter uppmanas att fylla i ett elektroniskt formulär för kursutvärdering i slutet av kursen. Kursutvärderingen har stor betydelse för kvalitetssäkring av kursens innehåll och pedagogiska upplägg. Det elektroniska formuläret finns tillgängligt i FastReg. Kursen förändras och utvecklas kontinuerligt, och de synpunkter och idéer som framförs i kursutvärderingen övervägs alltid noga av de ansvariga för kursen.