

Kursbeskrivning Central fastighetsrätt – VT23

Förkunskapskrav och andra villkor för tillträde till kursen

Tillträde till kursen har studerande som uppfyller det generella kravet för tillträde till specialkurser om godkända tentamina på obligatoriska kurser om minst 150 högskolepoäng inom juristprogrammet, varav den obligatoriska kursen CD skall ingå.

Kursupplägg

Kursen syftar till att ge fördjupade kunskaper om centrala frågor och grundläggande principer inom fastighetsrätten samt att göra studenterna bekanta med nyare strömningar, samtidigt som brytningspunkterna mellan det äldre och det nyare belyses. Kursen behandlar i huvudsak, men inte uteslutande, den kommersiella sidan av fastighetsrätten och förändringarnas betydelse för affärssuppgörelser som inbegriper fast egendom. Bland de frågor som kursen avser att belysa märks följande:

- alternativa former och tekniker för säkerhet i fast egendom – t.ex. fastighetsleasing, paketering, junior- och mezzanine-finansiering, covenants,
- tredimensionell fastighetsbildning,
- tillhör till fast egendom,
- den nya hyresrätten – den senaste utvecklingen på lokalhyresrättens område,
- metoder och regleringar för att trygga infrastrukturinvesteringar (t.ex. för bredband och 5Gmobiltelefoni),
- bostadsrätt,
- bostadshyra.

Kursen innebär både en fördjupning och breddning av kunskaperna studenterna förvärvat i kursen Civillrätt D.

Förväntade studieresultat

Kunskap och förståelse

Efter genomgången kurs förväntas studenten kunna:

- visa fördjupad kunskap i och förståelse av centrala frågor och grundläggande principer inom fastighetsrätten,
- visa kunskap om nyare strömningar inom fastighetsrätten och ha kännedom om brytningspunkterna mellan det nyare och det äldre på rättsområdet,
- visa kunskap i framförallt den kommersiella sidan av fastighetsrätten och förändringarnas betydelse för affärssuppgörelser som inbegriper fast egendom,
- visa kännedom om fastighetsrättens samhälleliga betydelse.

Färdighet och förmåga

Efter genomgången kurs förväntas studenten kunna:

- visa fördjupad förmåga att med hjälp av juridisk metod tillämpa och behärska rättsregler inom fastighetsrätten samt göra kvalificerade bedömningar av fastighetsrättsliga problemställningar,
- visa förmåga att systematiskt, kritiskt och självständigt identifiera, formulera och analysera fastighetsrättsliga frågeställningar samt självständigt lösa sammansatta problem på fastighetsrättens område,

- genomföra en större rättsutredning inom fastighetsrättens område.

Värderingsförmåga och förhållningssätt

Efter genomgången kurs förväntas studenten kunna:

- självständigt och kritiskt bedöma och värdera komplexa fastighetsrättsliga frågeställningar med hänsyn till relevanta ekonomiska aspekter och andra samhälleliga frågor.

Undervisning

Undervisningen ges i form av seminarier och föreläsningar. Aktivt deltagande vid seminarierna är obligatoriskt. Seminarierna innehåller mer djuplodande diskussioner i fastighetsrättsliga frågeställningar utifrån ett av studenten förberett material. De utgår från ett av studenterna förberett material och problemsituationer. Föreläsningarna är frivilliga och ger introduktion till vissa utvalda ämnen. Förberedelse till föreläsningarna sker genom inläsning av relevanta avsnitt i kurslitteraturen.

Samtliga moment i kursen är avsedda att ge studenterna stöd och övning för att kunna uppnå de för kursen fastställda förväntade studieresultaten. Genom deltagande i föreläsningar och seminarier ges studenten förutsättning att förbättra sin förmåga att tolka och tillämpa fastighetsrättsliga rättsregler, identifiera, formulera och lösa juridiska problem, samt att kunna föra ett självständigt kritiskt resonemang genom vilket rättsreglernas samhälleliga konsekvenser analyseras, bedöms och värderas. Ett övergripande syfte med undervisningen är att ge studenterna övning och kunskap som studenten behöver för att vara väl förberedd inför tentamen.

Kurslitteratur

Kalbro, T & Lindgren, E, Markexploatering, 7 uppl., Norstedts 2020

Victorin, A, Badur, A, Flodin, J & Hager, R, Kommersiell hyresrätt, 4 uppl., Stockholm 2017.

Victorin, A & Flodin, J, Bostadsrätt med en översikt över kooperativ hyresrätt, 5 uppl., Uppsala 2020

Victorin, A och Hager, R, Allmän fastighetsrätt, 8 uppl., Uppsala 2019.

Seminariematerial i form av artiklar och rättsfall (tillhandahålls via Athena).

Kunskapskontroll och examination

Examination sker genom

- obligatorisk och aktiv närvaro vid seminarierna,
- författande av en skriftlig promemoria, och
- skriftlig tentamen (salsskrivning).

Vid samtliga seminarier råder ett krav på aktiv närvaro. Med aktiv närvaro avses att studenten ska ha förberett uppgifterna samt vara beredd att delta i diskussionerna av dessa. Generell dispens från närvarokravet medges, i enlighet med av Juridiska fakultetens utbildningsutskott beslutade föreskrifterna för examination, till maximalt tre seminarier. Utöver detta kan dispens meddelas vid laga förfall. Om studenten inte når upp till närvarokravet kommer en särskild skriftlig motsvarande uppgift att tilldelas studenten inom något eller några av de ämnesområden som studenten inte deltagit på.

Tentamen består av tre frågor. Skrivtiden är tre timmar.

Betygsgraderingen görs på grundval av den skriftliga promemorian och tentamen. För övriga examinationsmoment används endast betyget Godkänd (G) respektive Underkänd (U).

Maxpoäng för tentamen är 24 poäng. Minimipoäng för godkänt resultat på tentamen är 12 poäng.

Maxpoäng för PM är 8 poäng. Minimipoäng för godkänt resultat på PM-uppgiften är 4 poäng. För sen inlämnad PM-uppgift är maxpoäng 7.

Student som underkänts vid ordinarie examination bereds tillfälle till ny examination. Den som fått godkänt betyg har inte rätt att genomgå ny examination för högre betyg. Student som underkänts två gånger av samma examinator har rätt att kräva annan examinator vid ytterligare försök. Det gäller dock inte om särskilda skäl talar emot att en annan examinator ska utses.

Bedömningskriterier för promemoria

Bedömningskriterierna för promemorian är detsamma som bedömningskriterierna för kursen Central fastighetsrätt som helhet, så långt detta är möjligt. Det finns ingen poängfördelning mellan de nedan givna kriterierna. I stället kommer den samlade poängen att utgöra ett helhetsomdöme av promemorian.

Nedanstående bedömningskriterier gäller för promemorian:

- Inlämningen: Pm:n har lämnats i tid.
- Struktur och framställning: Systematisk struktur och framställning. Pm:ns disposition är klar och logisk. Framställningen är sammanhängande och koncentrerad på det valda ämnet.
- Metod och material: Författaren har visat insikt avseende metoden med en konsekvent och genomarbetad användning av denna. Det material som använts framstår som relevant i förhållande till ämnet och frågeställningen.
- Insikt i ämnet och faktakunskap: Författaren beskriver och förklarar på ett begripligt sätt relevanta rättsregler, rättsprinciper, m.m. Faktainnehållet i pm:n är relevant och visar på insikt om rättsområdet och dess förhållande till andra relevanta delar av rättssystemet samt skapar grund för en djupare analys.
- Argumentation och slutsatser: Den rättsliga argumentationen i pm:n är analytisk och källkritisk. Den innefattar en fördjupning av diskussionen inom ämnesområdet. Samtliga slutsatser är underbyggda av den föregående framställningen
- Själavständighet: Framställningen är självständig i förhållande till det använda materialet. Förmåga att självständigt identifiera, formulera och analysera frågeställningar.
- Språkbehandling: Klart, korrekt och koncist språk. Vedertagen terminologi. Pm:n är

välskriven med ett vårdat språk.

- Källor: Behärskande av vetenskaplig akribi, dvs. noggrannhet och precision i redogörelsen för och hänvisningar till valda källor, liksom korrekthet i fråga om källhänvisningar, notapparat och källförteckning.
- Formalia: Pm:n följer reglerna om antal ord och övriga formalia (se Pm-anvisningar).

Tillåtna hjälpmedel vid tentamen

Tillåtna hjälpmedel på tentamen är alternativ 3, Regler för examination vid Juridiska institutionen antagna den 26 oktober 2022.

Alternativ 3 – All kurslitteratur, liksom anteckningar (oavsett form). Annat material som anges i kursbeskrivningen, liksom författningstext, standardavtal och allmänt vedertagna regelsamlingar får också tas med. Anteckningar, flärpar, understrykningar och dylikt (oavsett form) i angivna texter är tillåtna. Enstaka författningstexter får tas med i lösblad. Miniräknare är tillåtet (enkel miniräknare utan exempelvis programmerings- eller lagringsfunktion). Egen elektronisk utrustning för kommunikation och/eller möjlighet till internetuppkoppling får inte tas med.

Betygskriterier

För att bli godkänd på kursen fordras att samtliga lärandemål för kursen är uppfyllda. Som slutligt betyg på kursen används något av vitsorden Med beröm godkänd (AB), Icke utan beröm godkänd (BA), Godkänd (B) eller Underkänd (U). Student som begär det har rätt att få betyg enligt en målrelaterad sjugradig betygsskala. Begäran ska framställas av studenten före examinationstillfället på så sätt som fastställs av Juridiska institutionen. Betyget enligt den sjugradiga betygsskalan gäller i sådant fall istället för det ordinarie betyget. Som godkänt betyg enligt den sjugradiga betygsskalan används något av vitsorden A (Utmärkt), B (Mycket bra), C (Bra), D (Tillfredsställande) eller E (Tillräckligt). Underkända betyg är Fx (Otilräckligt) eller F (Helt otilräckligt).

För kursen tillämpas följande betygskriterier:

Betygskriterier – tregradig betygsskala

AB

Studenten visar mycket god kunskap om och fördjupad förståelse för centrala frågor och grundläggande principer inom fastighetsrätten, om nyare strömningar inom fastighetsrätten i framförallt den kommersiella sidan av fastighetsrätten samt om förändringarnas betydelse för affärsuppgörelser som inbegriper fast egendom. Studentens visar kännedom om brytningspunkterna mellan det nyare och det äldre på rättsområdet och om fastighetsrättens samhälleliga betydelse. Studentens visar mycket god fördjupad förmåga att med hjälp av juridisk metod tillämpa och behärska rättsregler inom fastighetsrätten samt göra kvalificerade bedömningar av fastighetsrättsliga problemställningar. Studentens visar mycket god förmåga att förmåga att systematiskt, kritiskt och självständigt identifiera, formulera och analysera fastighetsrättsliga frågeställningar samt självständigt lösa sammansatta problem på fastighetsrättens område. Studentens uppvisar en mycket god förmåga att genomföra en större rättsutredning inom fastighetsrättens område. Studentens kan på ett självständigt och kritiskt sätt bedöma och värdera komplexa fastighetsrättsliga frågeställningar med hänsyn till relevanta ekonomiska aspekter och andra samhälleliga frågor.

BA

Studenten visar god kunskap om och fördjupad förståelse för centrala frågor och grundläggande principer inom fastighetsrätten, om nyare strömningar inom fastighetsrätten i framförallt den kommersiella sidan av fastighetsrätten samt om förändringarnas betydelse för affärssuppgörelser som inbegriper fast egendom. Studenten visar kännedom om brytningspunkterna mellan det nyare och det äldre på rättsområdet och om fastighetsrättens samhälleliga betydelse. Studenten visar god fördjupad förmåga att med hjälp av juridisk metod tillämpa och behärska rättsregler inom fastighetsrätten samt göra kvalificerade bedömningar av fastighetsrättsliga problemställningar. Studenten visar god förmåga att systematiskt, kritiskt och självständigt identifiera, formulera och analysera fastighetsrättsliga frågeställningar samt självständigt lösa sammansatta problem på fastighetsrättens område. Studenten uppvisar en god förmåga att genomföra en större rättsutredning inom fastighetsrättens område. Studenten kan på ett självständigt och kritiskt sätt bedöma och värdera komplexa fastighetsrättsliga frågeställningar med hänsyn till relevanta ekonomiska aspekter och andra samhälleliga frågor.

B

Studenten visar kunskap om och fördjupad förståelse för centrala frågor och grundläggande principer inom fastighetsrätten, om nyare strömningar inom fastighetsrätten i framförallt den kommersiella sidan av fastighetsrätten samt om förändringarnas betydelse för affärssuppgörelser som inbegriper fast egendom. Studenten visar kännedom om brytningspunkterna mellan det nyare och det äldre på rättsområdet och om fastighetsrättens samhälleliga betydelse. Studenten visar fördjupad förmåga att med hjälp av juridisk metod tillämpa och behärska rättsregler inom fastighetsrätten samt göra kvalificerade bedömningar av fastighetsrättsliga problemställningar. Studenten visar tillfredsställande förmåga att systematiskt, kritiskt och självständigt identifiera, formulera och analysera fastighetsrättsliga frågeställningar samt självständigt lösa sammansatta problem på fastighetsrättens område. Studenten uppvisar en tillfredsställande förmåga att genomföra en större rättsutredning inom fastighetsrättens område. Studenten kan på ett självständigt och kritiskt sätt bedöma och värdera komplexa fastighetsrättsliga frågeställningar med hänsyn till relevanta ekonomiska aspekter och andra samhälleliga frågor.

Betygskriterier – sjugradig betygsskala

A

Studenten visar genomgående mycket god kunskap om och fördjupad förståelse för centrala frågor och grundläggande principer inom fastighetsrätten, om nyare strömningar inom fastighetsrätten i framförallt den kommersiella sidan av fastighetsrätten samt om förändringarnas betydelse för affärssuppgörelser som inbegriper fast egendom. Studenten visar kännedom om brytningspunkterna mellan det nyare och det äldre på rättsområdet och om fastighetsrättens samhälleliga betydelse. Studenten visar genomgående mycket god fördjupad förmåga att med hjälp av juridisk metod tillämpa och behärska rättsregler inom fastighetsrätten samt göra kvalificerade bedömningar av fastighetsrättsliga problemställningar. Studenten visar genomgående mycket god förmåga att förmåga att systematiskt, kritiskt och självständigt identifiera, formulera och analysera fastighetsrättsliga frågeställningar samt självständigt lösa sammansatta problem på fastighetsrättens område. Studenten uppvisar genomgående mycket god förmåga att genomföra en större rättsutredning inom fastighetsrättens område. Studenten kan på ett självständigt och kritiskt sätt bedöma och värdera komplexa fastighetsrättsliga frågeställningar med hänsyn till relevanta ekonomiska aspekter och andra samhälleliga frågor.

B

Studenten visar mycket god kunskap om och fördjupad förståelse för centrala frågor och grundläggande principer inom fastighetsrätten, om nyare strömningar inom fastighetsrätten i framförallt den kommersiella sidan av fastighetsrätten samt om förändringarnas betydelse för affärsuppgörelser som inbegriper fast egendom. Studenten visar kännedom om brytningspunkterna mellan det nyare och det äldre på rättsområdet och om fastighetsrättens samhälleliga betydelse. Studenten visar mycket god fördjupad förmåga att med hjälp av juridisk metod tillämpa och behärska rättsregler inom fastighetsrätten samt göra kvalificerade bedömningar av fastighetsrättsliga problemställningar. Studenten visar mycket god förmåga att förmåga att systematiskt, kritiskt och självständigt identifiera, formulera och analysera fastighetsrättsliga frågeställningar samt självständigt lösa sammansatta problem på fastighetsrättens område. Studenten uppvisar en mycket god förmåga att genomföra en större rättsutredning inom fastighetsrättens område. Studenten kan på ett självständigt och kritiskt sätt bedöma och värdera komplexa fastighetsrättsliga frågeställningar med hänsyn till relevanta ekonomiska aspekter och andra samhälleliga frågor.

C

Studenten visar god kunskap om och fördjupad förståelse för centrala frågor och grundläggande principer inom fastighetsrätten, om nyare strömningar inom fastighetsrätten i framförallt den kommersiella sidan av fastighetsrätten samt om förändringarnas betydelse för affärsuppgörelser som inbegriper fast egendom. Studenten visar kännedom om brytningspunkterna mellan det nyare och det äldre på rättsområdet och om fastighetsrättens samhälleliga betydelse. Studenten visar god fördjupad förmåga att med hjälp av juridisk metod tillämpa och behärska rättsregler inom fastighetsrätten samt göra kvalificerade bedömningar av fastighetsrättsliga problemställningar. Studenten visar god förmåga att systematiskt, kritiskt och självständigt identifiera, formulera och analysera fastighetsrättsliga frågeställningar samt självständigt lösa sammansatta problem på fastighetsrättens område. Studenten uppvisar en god förmåga att genomföra en större rättsutredning inom fastighetsrättens område. Studenten kan på ett självständigt och kritiskt sätt bedöma och värdera komplexa fastighetsrättsliga frågeställningar med hänsyn till relevanta ekonomiska aspekter och andra samhälleliga frågor.

D

Studenten visar god kunskap om och fördjupad förståelse för centrala frågor och grundläggande principer inom fastighetsrätten, om nyare strömningar inom fastighetsrätten i framförallt den kommersiella sidan av fastighetsrätten samt om förändringarnas betydelse för affärsuppgörelser som inbegriper fast egendom. Studenten visar kännedom om brytningspunkterna mellan det nyare och det äldre på rättsområdet och om fastighetsrättens samhälleliga betydelse. Studenten visar fördjupad förmåga att med hjälp av juridisk metod tillämpa och behärska rättsregler inom fastighetsrätten samt göra kvalificerade bedömningar av fastighetsrättsliga problemställningar. Studenten visar förmåga att systematiskt, kritiskt och självständigt identifiera, formulera och analysera fastighetsrättsliga frågeställningar samt självständigt lösa sammansatta problem på fastighetsrättens område. Studenten uppvisar en god förmåga att genomföra en större rättsutredning inom fastighetsrättens område. Studenten kan på ett självständigt och kritiskt sätt bedöma och värdera komplexa fastighetsrättsliga frågeställningar med hänsyn till relevanta ekonomiska aspekter och andra samhälleliga frågor.

E

Studenten visar kunskap om och fördjupad förståelse för centrala frågor och grundläggande principer inom fastighetsrätten, om nyare strömningar inom fastighetsrätten i framförallt den kommersiella sidan av fastighetsrätten samt om förändringarnas betydelse för affärsuppgörelser som inbegriper fast egendom. Studenten visar kännedom om brytningspunkterna mellan det nyare och det äldre på rättsområdet och om fastighetsrättens samhälleliga betydelse. Studenten visar fördjupad förmåga att med hjälp av juridisk metod tillämpa och behärska rättsregler inom fastighetsrätten samt göra kvalificerade bedömningar av fastighetsrättsliga problemställningar. Studenten visar förmåga att systematiskt, kritiskt och självständigt identifiera, formulera och analysera fastighetsrättsliga frågeställningar samt självständigt lösa sammansatta problem på fastighetsrättens område. Studenten uppvisar en förmåga att genomföra en större rättsutredning inom fastighetsrättens område. Studenten kan på ett självständigt och kritiskt sätt bedöma och värdera komplexa fastighetsrättsliga frågeställningar med hänsyn till relevanta ekonomiska aspekter och andra samhälleliga frågor.

FX

Studenten visar kunskap och förståelse för centrala frågor och grundläggande principer inom fastighetsrätten, om nyare strömningar inom fastighetsrätten i framförallt den kommersiella sidan av fastighetsrätten samt om förändringarnas betydelse för affärsuppgörelser som inbegriper fast egendom. Studenten visar kännedom om brytningspunkterna mellan det nyare och det äldre på rättsområdet och om fastighetsrättens samhälleliga betydelse. Studenten visar förmåga att med hjälp av juridisk metod tillämpa och behärska rättsregler inom fastighetsrätten samt göra kvalificerade bedömningar av fastighetsrättsliga problemställningar. Studenten visar förmåga att systematiskt, kritiskt och självständigt identifiera, formulera och analysera fastighetsrättsliga frågeställningar samt självständigt lösa sammansatta problem på fastighetsrättens område. Studenten uppvisar en bristande förmåga att genomföra en större rättsutredning inom fastighetsrättens område. Studenten kan på ett självständigt och kritiskt sätt bedöma och värdera komplexa fastighetsrättsliga frågeställningar med hänsyn till relevanta ekonomiska aspekter och andra samhälleliga frågor.

F

Studenten visar avsaknad av kunskap och förståelse för centrala frågor och grundläggande principer inom fastighetsrätten, om nyare strömningar inom fastighetsrätten i framförallt den kommersiella sidan av fastighetsrätten samt om förändringarnas betydelse för affärsuppgörelser som inbegriper fast egendom. Studenten visar bristande kännedom om brytningspunkterna mellan det nyare och det äldre på rättsområdet och om fastighetsrättens samhälleliga betydelse. Studenten visar avsaknad av förmåga att med hjälp av juridisk metod tillämpa och behärska rättsregler inom fastighetsrätten samt göra kvalificerade bedömningar av fastighetsrättsliga problemställningar. Studenten visar avsaknad av förmåga att systematiskt, kritiskt och självständigt identifiera, formulera och analysera fastighetsrättsliga frågeställningar samt självständigt lösa sammansatta problem på fastighetsrättens område. Studenten uppvisar en bristande förmåga att genomföra en större rättsutredning inom fastighetsrättens område. Studenten kan på ett självständigt och kritiskt sätt bedöma och värdera komplexa fastighetsrättsliga frågeställningar med hänsyn till relevanta ekonomiska aspekter och andra samhälleliga frågor.

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 funktionsnedsättning" 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.

Särskilt pedagogiskt stöd vid högskolestudier

Studenter med funktionsnedsättning 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 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 funktionsnedsättning

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 Athena 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 Athena. Kursen förändras och utvecklas kontinuerligt, och de synpunkter och idéer som framförs i kursutvärderingen övervägs alltid noga av de ansvariga för kursen.

Övrigt

Fullgjorda obligatorier gäller i två år. Det gäller även i fråga om student som avregistrerar sig från kursen genom ett tidigt avbrott. Det obligatoriekrav som gällde för tiden vid förstagångsregistreringen ska studenten fullfölja under en period om två år. Efter två år ska obligatoriekravet enligt den senast reviderade kursplanen gälla.