



# LUND UNIVERSITY

## Anläggningsarrende - Bra eller dåligt?

Warnquist, Fredrik

2019

[Link to publication](#)

*Citation for published version (APA):*

Warnquist, F. (2019). *Anläggningsarrende - Bra eller dåligt?*. Artikel presenterad vid MEX-dagarna 2019, Malmö, Sverige.

*Total number of authors:*

1

### General rights

Unless other specific re-use rights are stated the following general rights apply:

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal

Read more about Creative commons licenses: <https://creativecommons.org/licenses/>

### Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

LUND UNIVERSITY

PO Box 117  
221 00 Lund  
+46 46-222 00 00



LUNDS UNIVERSITET  
Lunds Tekniska Högskola

# Anläggningsarrende - Bra eller dåligt?

FREDRIK WARNQUIST



# Vem är jag?

---

- Civilingenjör i lantmäteri från LTH
- Har jobbat som både statlig och kommunal förrättningslantmätare
- Jobbar sedan 2007 som lärare på civilingenjör-utbildningen i lantmäteri på LTH
- Är sedan 2017 programledare för L-utbildningen på LTH
- Särskild ledamot i Mark- och miljödomstolen i Växjö

Följ mig på  
LinkedIn!



## Fredrik Warnquist

Universitetsadjunkt Fastighetsvetenskap Lunds  
Tekniska Högskola LTH

1 mån • Redigerad

Jag har fått den stora äran att vara föredragshållare på MEX-dagarna den 5-6 nov i Malmö. Ämnet är anläggningsarrenden (en fristående fortsättning på förra årets föredrag om tomträtt, då i Västerås). Vi ses i Malmö!



# Dagens innehåll

---

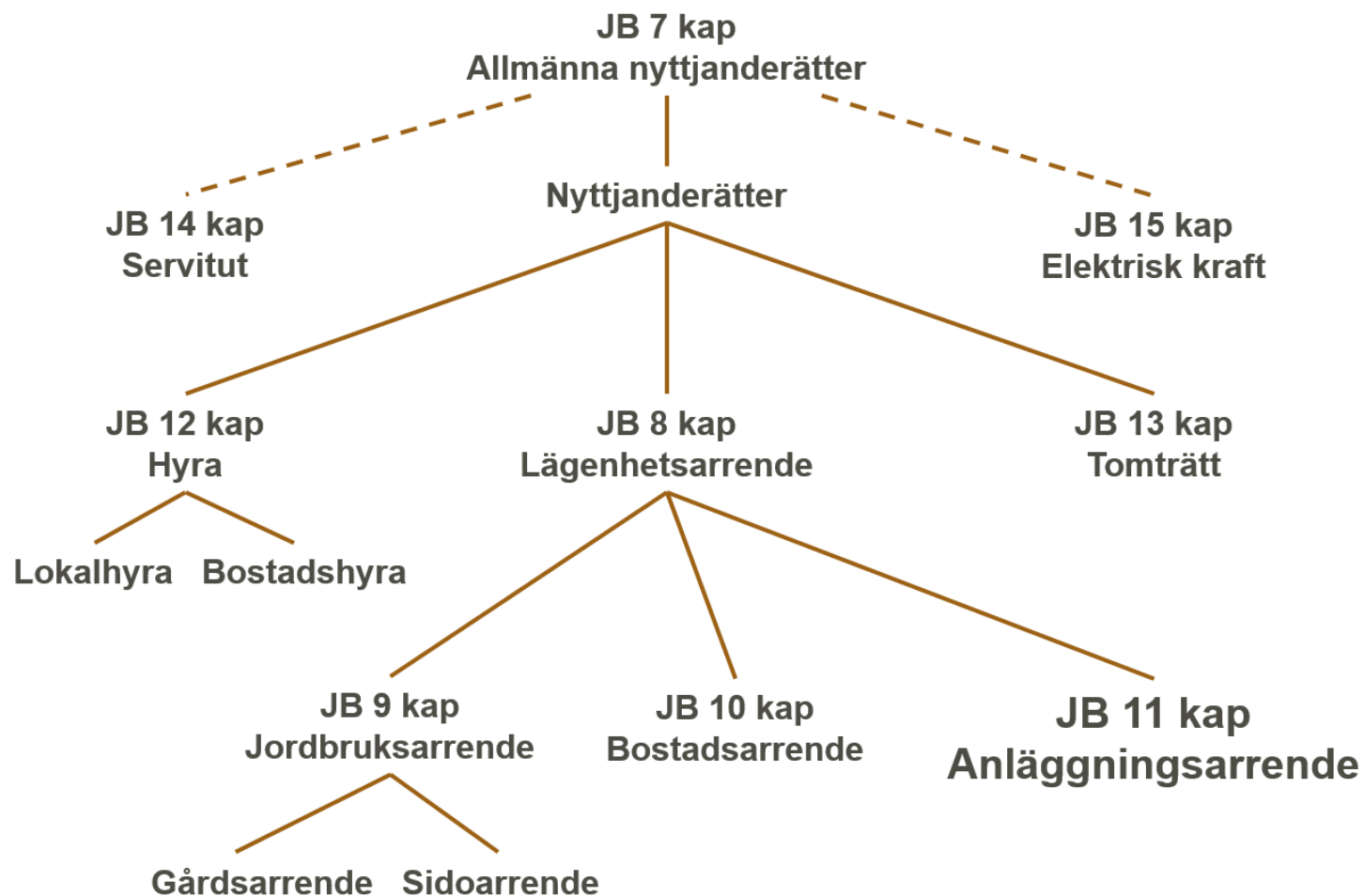
1. Avtalstider och uppsägning
2. Besittningsskydd
3. Omvandling till ledningsrätt



# Alternativ till anläggningsarrende

---

- Vad är skillnaden mellan:
  - De olika arrendeformerna?
  - Andra nyttjanderätter?
  - Ledningsrätt?



# Anläggningsarrende

---

- förvärvsverksamhet ... uppföra eller bibehålla byggnad
  - som ej är av endast ringa betydelse
- Anläggning som inte är byggnad är inte anläggningsarrende
- Ideella föreningar kan inte vara anläggningsarrendatorer
- Dåliga avtalsvillkor ger lägre avgift

# 1 Avtalstider och uppsägning

---



# Avtalstider

---

- Upplåtelsetiden JB 11:2
  - Bestämd tid, minst 1 år
  - Femårig avtalstid om inte annat avtalats
- Max 25 år inom detaljplan, 50 år utanför detaljplan JB 7:5
- Livstid = lägenhetsarrende
  
- En ändring av avtalet kan betyda nytt avtal, dvs ny löptid på ex 25 nya år



# Uppsägning vid avtalstidens utgång

---

- Parterna kan avtala om att avtalet upphör utan att uppsägning behöver ske
- Avflyttning eller villkorsändring
  - Senast sex månader i förväg eller enligt avtalet
  - Formkrav, bla hänvisning till medling
- Förverkande
  - Även under avtalstiden
- En korrekt uppsägning leder alltid till att arrendet upphör (om man inte kommer överens om förlängning)
  - Frågan är bara hur kostsamt det blir för markägaren

# 2 Besittningsskydd

---



# Besittningsskyddet

---

- Indirekt besittningsskydd – rätt till ersättning
- Endast obefogade uppsägningar ger skadestånd (ersättning)
- Förutsättningar (JB 11:4)
  - Att avtalet ej är förverkat
    - » Obetald arrendeavgift, vanvård, används för annat ändamål, otillåten överlåtelse
  - Att ställd säkerhet ej försämrats
  - Att arrendatorn ej avstått från skyddet
  - Samt att arrendatorn begär medling inom två månader och väcker talan inom två år

# Besittningsskydd, forts

---

Besittningsskyddsbrötande grunderna (JB 11:5)

- Vid uppsägning för **avflyttning**
  - Avtalsbrott
  - Marken ska *sannolikt* användas till annat ändamål
  - Annan befogad anledning
  
- Vid uppsägning för **villkorsändring**
  - Skäliga arrendevillkor (ex marknadsavgift)

# Ersättningen

---

- Arrendatorns hela förlust skall täckas (JB 11:5)
- Ersättningen bör omfatta exempelvis flyttningskostnader och värdeminskning av arrendatorns egendom som beror på arrendeförhållandets upplösning samt skada som är att hänföra till hinder eller intrång i näringen eller annan verksamhet.
- JB 11:5 3 st: ej ersättning för byggnation utöver vad som täcks i arrendeavtalet
- Lösen av byggnader JB 8:21



# 3 Omvandling till ledningsrätt

---



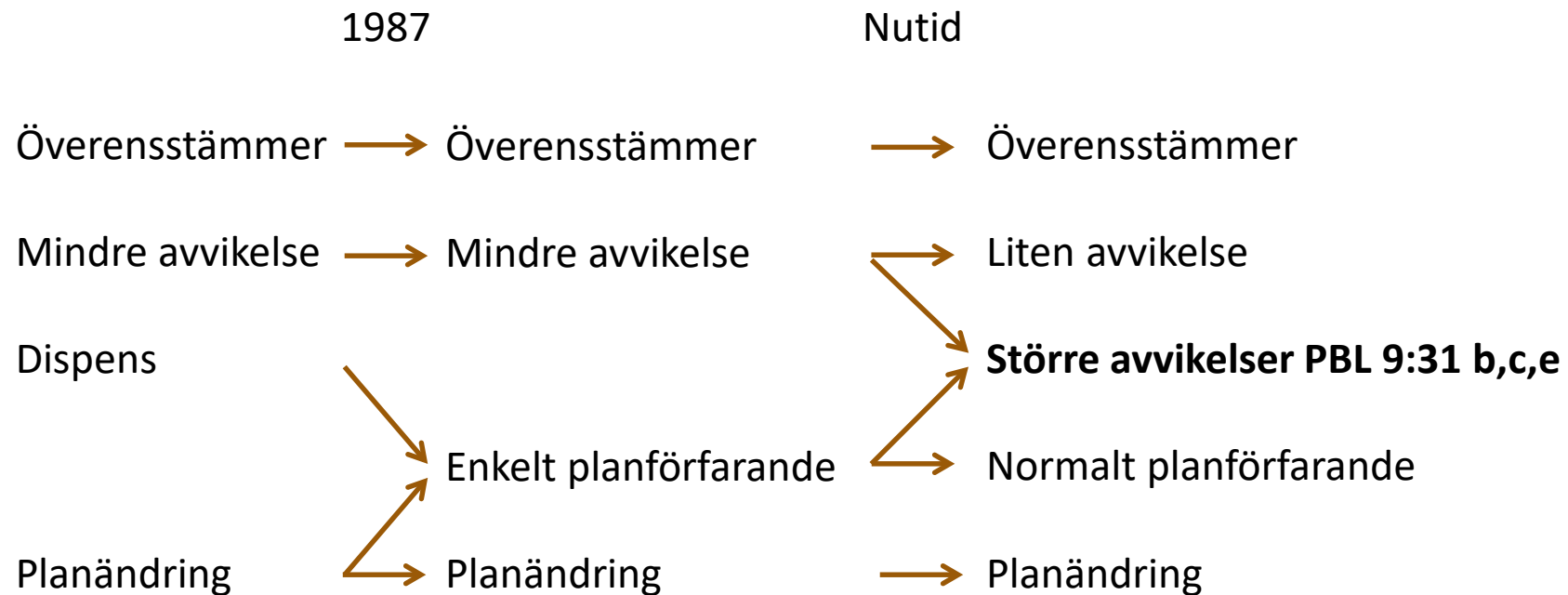
# Byta upplåtelseform: Från anläggningsarrende till ledningsrätt

---

- Arrendatorn kan byta från anläggningsarrende till ledningsrätt om ledningsrättslagen är tillämplig
  - Fördelar resp nackdelar för arrendatorn resp markägaren
- NJA 2008 s 510 I-III
  - Tre befintliga basstationer hade arrenden men ersattes av ledningsrätter med låga ersättningar (marknadsvärdeminskning)
- NJA 2013 s 795
  - Ledningsrätt för mobilmaster på allmän plats, inga hinder men frågan om polistillstånd enligt ordningslagen besvarades inte
  
- Hur kan markägaren skydda sig?

# Bygglov och detaljplaner

---



Dessutom finns utvecklingen mot fler bygglovsfria åtgärder så som Friggebodar (1979 10 kvm, 2008 15 kvm), Attefallshus (2014 25 kvm, Bolundare 2020 30 kvm) samt tillbyggnader och takkupor.

# Ledningsrätter som inte stämmer överens med detaljplan

---

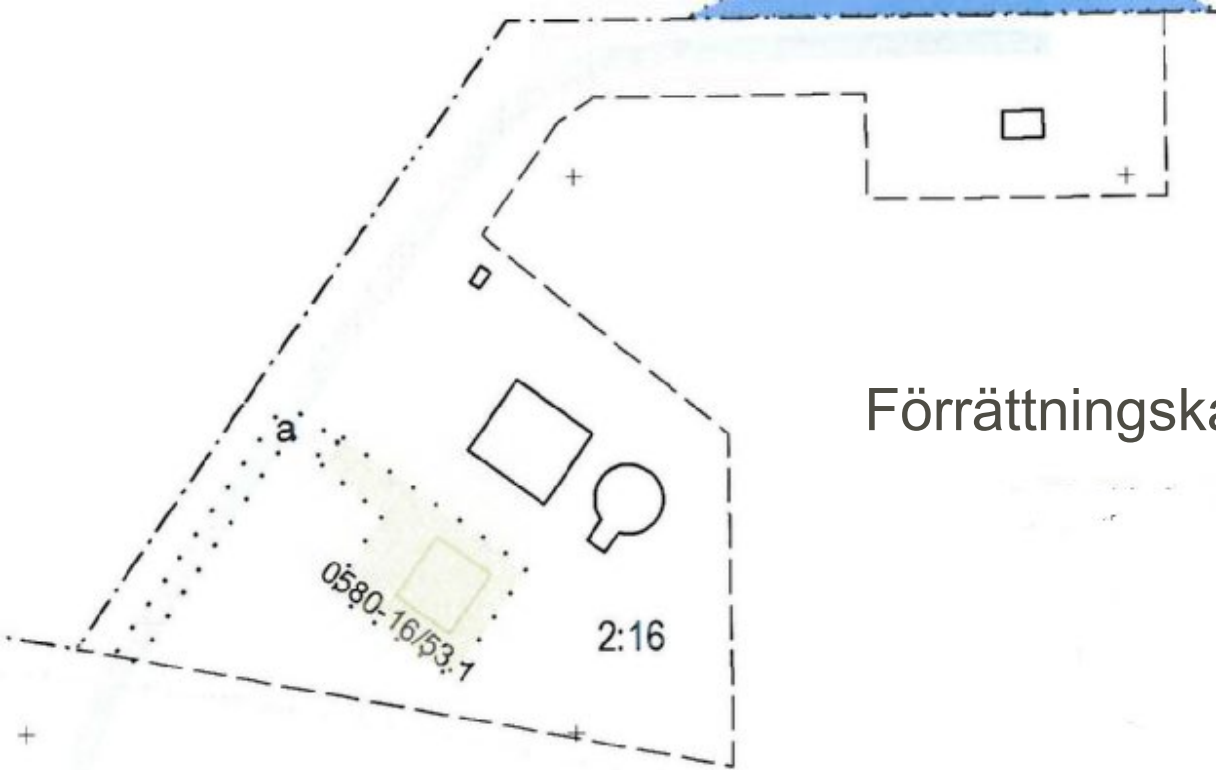
- LL 8 §
  - Ledningsrätt får inte ske i strid mot plan
  - Mindre avvikelser, om planens syftet inte motverkas
  - Motsvarar PBL 9:31 b 1p
- Kopplingen mellan LL 8 § och PBL 9:31 b 2p, c, e (dvs större avvikelser)  
Ur prop 2013/14:126 En enklare planprocess:
  - För att undvika diskussioner om plantolkningen, i de fall byggnadsnämnden har godtagit en avvikelse, bör det enligt Lantmäteriet införas bestämmelser i FBL, AL och LL som innebär att beslut ska kunna ske utan förnyad prövning av planöverensstämmelsen
  - Regeringen anser dock att frågan behöver beredas ytterligare innan det kan ligga till grund för författningsändringar

# MÖD F 11551-17

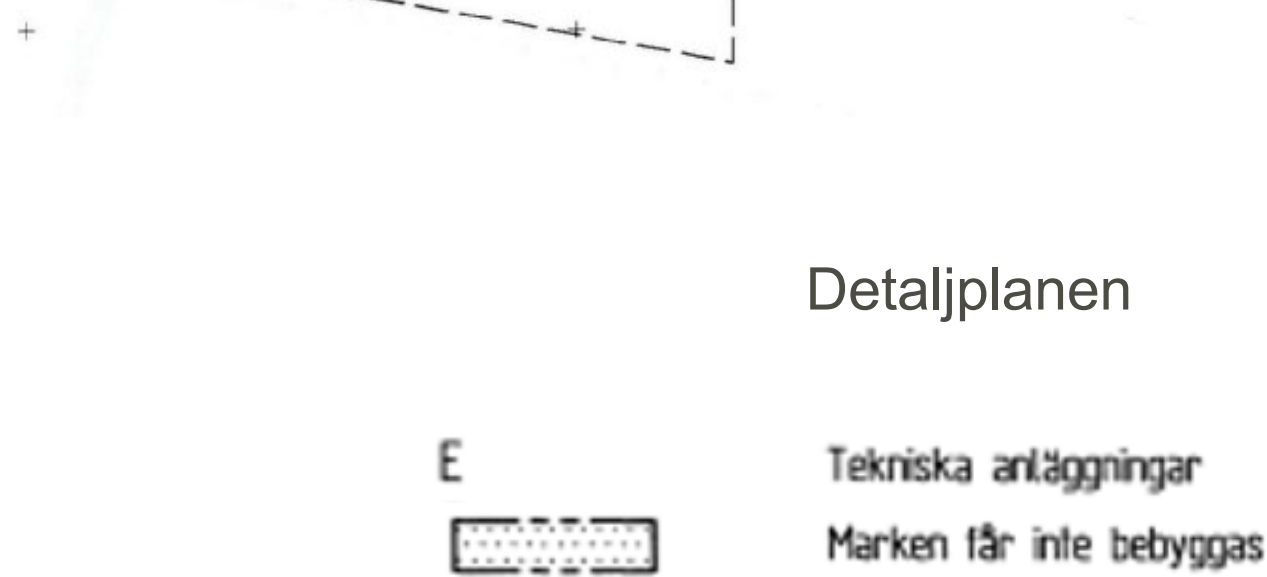
---

- Ansökan om ledningsrätt för befintlig förstärkarstation för optokabelnät på kvartersmark bredvid kommunens värmeverk
  - Mer än halva förstärkarstationen är placerad på punktprickad mark som enligt detaljplanens bestämmelser inte får bebyggas
  - Bygglov hade givits med hänvisning till PBL 9:31 c
- LM beslutade om ledningsrätt
  - *Ledningsrätten står inte i strid mot gällande detaljplan*





Förrättningskartan



Detaljplanen



# MÖD F 11551-17 forts

---

- MMD ansåg att ledningsrätten stred mot detaljplanen och att LL 8 § därför inte var uppfylld
- MÖD hänvisade till Lantmäteriets yttrande vid införandet av större avvikelser i PBL och ansåg att LL 8 § inte omfattar PBL:s större avvikelser
- MÖD ansåg heller inte att det var en mindre avvikelse enligt LL 8 §



A close-up photograph of a metal gate or fence. The gate is made of grey metal bars. Several padlocks of various colors (black, silver, brown) are attached to the gate with metal chains. A thick, rusty metal chain is also visible. The background is a grassy area with some fallen leaves.

Är anläggningsarrangemang  
bra eller dåligt?





LUNDS  
UNIVERSITET

LTTH

LUNDS TEKNISKA  
HÖGSKOLA