

Arrenden och allmänna nyttjanderätter



LUNDS UNIVERSITET
Lunds Tekniska Högskola

Fastighetsrättsligt seminarium kl 9–16
torsdagen den 27 november 2025 i Lund

Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds universitet utbildar civilingenjörer i lantmäteri. Vi vill med detta brev berätta om ett heldagsseminarium i fastighetsrätt.

Vi har sedan 2009 ordnat seminarier som ger klara och handfasta besked på centrala fastighetsrättsliga ämnen. Denna gång är ämnet **Arrenden och allmänna nyttjanderätter**. Vi tar upp reglerna i 7–11 kap. jordabalken, men även arrendens ställning i tomträtter och vid fastighetsbildning samt utförligt om avtal.

Seminariedagen den 27 november kommer att behandla:

- Vad är arrende? – En avgränsning av arrende mot andra avtalsformer?
- Nyttjanderätt i egen fastighet eller samfällighet
- Nyttjanderätter vid fastighetsreglering
- Nyttjanderätters ställning när tomträttsavtal upphör
- Överlåtelse av arrenden och nyttjanderätter
- Fastighetsmäklarens förmedling av arrenden
- Arrendeavtalens bestämning och utformning

Programmet samt ämnes- och talarpresentationer finns längre ner i denna inbjudan.

Vi kommer att vara **på plats i Lund** tillsammans med åhörare, men det kommer också att finnas möjlighet att följa seminariet på **distans** via Zoomwebinar. Seminariet äger rum i **Stadshallen** i centrala Lund, ett stenkast från Domkyrkan och intill Stortorget. Adressen är Stortorget 9

Kostnaden för deltagande på plats (som inkluderar lunch, för- och eftermiddagskaffe samt kursdokumentation) är 5 495 kr plus moms. Kostnaden för deltagande på distans (som inkluderar fyllig kursdokumentation) är 4 995 kr plus moms. Överskottet kommer att användas för forskning på avdelningen. Sista dag för anmälan och återbud är den 13 november 2025.

Anmälan sker via ett formulär på vår [hemsida](#).

För frågor går det bra att mejla seminarium@lantm.lth.se eller att ringa Monika på tel. 046 222 73 92.

Vill du få inbjudan direkt av oss? Skicka då ett mejl till seminarium@lantm.lth.se så lägger vi till dig till vår mejllista.

Bästa hälsningar
Ulf Jensen och Fredrik Warnquist
Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds universitet

Seminarieprogram

- 8.15-9.00 Inskrivning
- 9.00-9.05 **Välkomsthälsning**
- 9.05-9.50 **Vad är arrende? – En avgränsning av arrende mot andra avtalsformer**
Nils Larsson, advokat och författare
- 9.50-10.20 **Nyttjanderätt i egen fastighet eller samfällighet**
Fredrik Warnquist, lantmätare Fastighetsvetenskap LTH
- 10.20-10.40 Paus
- 10.40-11.25 **Nyttjanderätter vid fastighetsreglering**
Axel Berg, advokat
- 11.25-12.10 **Nyttjanderätters ställning när tomträttsavtal upphör**
Magnus Hermansson, chefsrådman och författare
- 12.10-13.10 Lunch
- 13.10-13.55 **Överlåtelse av arrenden och andra nyttjanderätter**
Ulf Jensen, professor emeritus Fastighetsvetenskap LTH
- 13.55-14.40 **Fastighetsmäklarens förmedling av arrenden**
Magnus Melin, Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd och författare
- 14.40-15.00 Paus
- 15.00-15.55 **Arrendeavtalens bestämning och utformning**
Charlotte Andersson, advokat och författare
- 15:55-16.00 Seminariedagen avslutas

Ämnes- och talarpresentationer



Vad är arrende? – En avgränsning av arrende mot andra avtalsformer

Vad är en nyttjanderätt och vad är ett arrende? Nils gör en historisk tillbakablick innan han redogör för vad som definierar en nyttjanderätt. Vilka avgränsningar finns gällande arrende mot hyra och andra närliggande avtalsformer? Är ett berggrum ett hus?

Nils Larsson är advokat, specialist fastighetsrätt vid Strandahl Advokater i Gävle. Nils är författare till boken Arrende- och andra nyttjanderättsavtal i praktiken samt sex andra böcker inom fastighetsrätt.



Nyttjanderätter vid fastighetsreglering

Vilken verkan har förändringar i fastighetsindelningen på nyttjanderätter som upplåtits i de berörda fastigheterna? Vad behöver fastighetsägaren, nyttjanderättshavaren och lantmäterimyndigheten tänka på för att det ska bli rätt? Vilka möjligheter att vinna rättelse finns det om det ändå går snett?

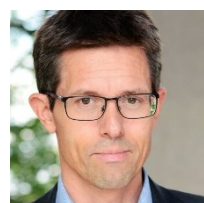
Axel Berg är advokat vid Setterwalls Advokatbyrå i Malmö. 2012-2021 arbetade han på Lantmäteriet, bl.a. som chef över ett lantmäterikontor och över juristavdelningen på huvudkontoret. Han har varit adjungerat råd vid Hovrätten över Skåne och Blekinge och vid Helsingborgs tingsrätt. Arbetar inom fastighetsrätten med frågor som lantmåteriförrättningar, fastighetstransaktioner, arrenden, hyra, servitut och andra nyttjanderätter, detaljplanering och bygglov..



Arrendeavtalens bestämning och utformning

Innebörden av nyttjanderättsavtal bestäms av avtalsvillkor och yttre omständigheter och inte med avtalens rubriker. Det gäller alltså för parterna att vara klara om vilket slags avtal som ingås, men ibland krävs mer än så. Avtalen måste också hantera fall där den juridiska bestämningen är osäker.

Charlotte Andersson är advokat och specialiserad på kommersiell fastighetsrätt. Hon sitter i styrelser för fastighetsbolag och anlitas ofta som föreläsare. Charlotte har varit chefsjurist och vd för Fastighetsägarna GFR och arbetade dessförinnan på advokatbyråerna Setterwalls och Vinge. Hon är medförfattare till böcker om delgivning, andrahandsuthyrning och lägenhetsbyten.



Fastighetsmäklarens förmedling av arrenden

Fastighetsmäklarens ansvar vid förmedling av bostäder – främst bostadsrätter – med tillhörande nyttjanderätter. Åtkomst till exempelvis uteplatser eller parkeringar kan vara kopplade till bostadsrätter på olika sätt. Här behandlas fastighetsmäklarens ansvar vid förmedling av bostäder med tillhörande nyttjanderätter.

Magnus Melin är jur.kand. samt vice ordförande och föredragande i Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN). Författare till "Fastighetsmäklarlagen. En kommentar" och flera artiklar om mäklarrätt i Juridisk Tidskrift.



Överlåtelse av arrenden och andra nyttjanderätter

Reglerna för försäljning av arrenden och andra nyttjanderätter är splittrade och sträcker sig från helt beroende av markägarens medgivande till fullständig frihet. Här tas särskilt intressanta fall, såsom överlåtelse av allmänna nyttjanderätter och inlösen av bostadsarrenden upp, liksom de komplicerade påföljderna vid otillåtna överlåtelser.

Ulf Jensen är professor emeritus från Fastighetsvetenskap i Lund och var dessförinnan lektor på Juridicum i Uppsala. Han har även varit gästprofessor på Chalmers och på Högskolan Väst. Han är författare till bland annat Panträtt i fast egendom och medförfattare till Mark- och miljö rätt, Fastighetstransaktioner i praktiken och Kommunala marktransaktioner.



Nyttjanderätt i egen fastighet eller samfällighet

Högsta domstolen slog nyligen fast att en fastighetsägare inte kan vara nyttjanderättshavare i sin egen fastighet. Men vad gäller för samfällad mark, kan en fastighetsägare vara nyttjanderättshavare i en mark-samfällighet? Vad är det för rättighet en fastighetsägare kan ha i samfällad mark?

Fredrik Warnquist från Fastighetsvetenskap LTH undervisar inom den speciella fastighetsrätten på lantmätarutbildningen. Fredrik har jobbat som både statlig och kommunal förrättningslantmätare och är särskild ledamot i Mark- och miljödomstolen.



Nyttjanderätters ställning när tomträttsavtal upphör

När tomträtter upphör, bland annat genom friköp, är ställningen för de nyttjanderätter som tomträttshavaren upplåtit komplicerad och delvis oklar. Här beskrivs hur avtalen om upphörande bör hanteras och i vilken mån fastighetsägaren är ansvarig för de rättigheter tomträttshavaren upplåtit.

Magnus Hermansson är chefsrådman vid mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt. Han arbetade som departementsråd på Justitiedepartementet med fastighetsrätt och var 2019–2022 rättschef på Infrastrukturdepartementet samt utredare i fastighetsrättsliga frågor. Han är medförfattare till lagkommentarer om fastighetsbildningslagen, expropriationslagen, tomträtt och jordabalken.