



AKADEMIN FÖR TEKNIK OCH MILJÖ
Avdelningen för datavetenskap och samhällsbyggnad

Nyttjanderättformernas fördelar och nackdelar

En jämförelse av nyttjanderätter med en utblick mot Norge

Sofia Hallefält

2021

Examensarbete, Grundnivå (kandidatexamen), 15 hp
Lantmäteriteknik
Lantmätarprogrammet, ekonomisk/juridisk inriktning

Handledare: Simon Skytt Dempwolf
Examinator: Marina Edlund

Förord

Denna studie är en kandidatuppsats om 15 högskolepoäng, som utförts våren 2021 vid akademin för teknik och miljö på Högskolan i Gävle. Jag vill börja med att tacka alla som bidragit till att göra denna studie möjlig. Jag vill även ge ett stort tack till respondenterna i Sverige och Norge som tagit sig tid och bidraget till studiens resultat. Min handledare Simon Skytt Dempwolf vill jag också tacka för all stöttning, handledning och bra diskussioner under studiens genomförande.

Tack även till min familj och mina vänner för ert enorma stöd och uppmuntrande ord under studiens genomförande.

Gävle, maj 2021

Sofia

Sammanfattning

Det fastighetsrättsliga rättsområdet är stort och innefattar bland annat upplåtelse av nyttjanderätter. Dessa rättigheter kan vara av olika karaktär och uppkommit på olika sätt men det gemensamma för alla nyttjanderätterna är att det grundas på avtal samt är begränsade i tid. Resurser som finns i begränsad omfattning, exempelvis mark, ger upphov till tvisterna och missnöje mellan avtalsparterna, vilket även gäller nyttjanderätter. För att minska tvisterna kan en lösning vara att nyttjanderättslagstiftningen i Jordabalken ses över och moderniseras.

Studiens syfte är att undersöka vilka tvister som uppstår på grund av nyttjanderättslagstiftningen samt hur tvisterna hanteras av rättsväsendet. Frågeställningarna har besvarats med relevant information som inhämtats genom användandet av flera metoder. Litteratur från ett flertal informationskällor behandlades och de uppmärksammar definitionerna av nyttjanderätt i Sverige respektive Norge samt den historiska bakgrunden till nyttjanderättslagstiftningarna. Det genomfördes en analys och jämförelse av lagstiftningarna för att identifiera vad de respektive nyttjanderättslösningarna innefattar och behandlar. Intervjuer med sakkunniga genomfördes även och genom den metoden inhämtades information vad respondenterna anser vara det tvistiga, sämre och bra med nyttjanderättstyperna.

Resultatet visar att de vanligaste tvisterna vid nyttjanderätter är vad avgiften ska vara och hyresgästens rätt till förlängning. Vidare visar resultatet att den svenska nyttjanderättslagstiftningen är svår att förstå för gemeneman. Slutsatsen av det resulterar i ett förslag att göra lagstiftningen mer pedagogiskt skriven för att göra den mer lättförstådd och minska risken att de allmänna delarna glöms bort.

Nyckelord: Nyttjanderätt, *Bruksrett*, Norge, *Servitutt*, Arrende, *Tomtefeste*, Hyra, *Husleie*, Tomträtt

Abstract

The field of real estate law is large and includes, among other things, the granting of rights of use. These rights can be of a different character and arise in different ways, but the common denominator for all usufruct is that they are based on agreements and are limited in time. Resources that are limited in scope, such as land, give rise to disputes and dissatisfaction between the parties to the agreement, which also applies to rights of use. To reduce disputes, a solution may be to review and modernize the usufruct in the code of land law.

The purpose of the study is to investigate which disputes arise due to usufruct legislation and how the disputes are handled by the judiciary. The questions have been answered with relevant information obtained through the use of several methods. The literature from a number of sources was analysed and they draw attention to the definitions of rights of use in Sweden and Norway, as well as the historical background to the usufruct legislation. An analysis and comparison of the laws was carried out to identify what the respective usufruct solutions include. Interviews with experts were also conducted and through that method information was obtained on what the respondents consider to be the contentious, inferior and good aspects of the rights of use.

The result evinced that the most common disputes regarding usufruct are what the fee should be and the tenant's right to extension. Furthermore, the results show that Swedish usufruct law is difficult for ordinary people to understand. The conclusion of that results in a proposal to make the law more pedagogically written in order to make it easier to understand and reduce the risk of the general parts being forgotten.

Keywords: Right of use, Usufruct, Norway, Easement usufruct, Lease, Ground leases, Tenancy, Rent, Site leasehold right

Innehållsförteckning

Förord	iii
Sammanfattning	iv
Abstract	v
1 Introduktion	1
1.1 Bakgrund	1
1.2 Syfte och frågeställningar	2
1.3 Avgränsningar	2
2 Teoretisk bakgrund	3
2.1 Äganderätt	3
2.1.1 Sverige	3
2.1.2 Norge	3
2.2 Nyttjanderätt	4
2.2.1 Sverige	4
2.2.2 Norge	4
2.3 Den svenska nyttjanderättens historia	5
2.4 De norska nyttjanderättlagstiftningarnas historia	6
2.5 Tidigare forskning	7
3 Metod	8
3.1 Analys	8
3.1.1 Insamling av data	8
3.2 Interjuver	8
3.2.1 Urval	9
3.2.2 Genomförande	9
3.2.3 Bearbetning av data	10
4 Resultat	11
4.1 Analys av de svenska nyttjanderätterna	11
4.1.1 Allmän nyttjanderätt	11
4.1.2 Allmänt om arrende och lägenhetsarrende	12
4.1.3 Jordbruksarrende	13
4.1.4 Bostadsarrende	14
4.1.5 Anläggningsarrende	15
4.1.6 Hyra	16
4.1.7 Tomträtt	18
4.1.8 Jämförelse mellan de svenska lagstiftningarna	19
4.2 Analys av de norska nyttjanderätterna	23
4.2.1 Servitutt	23
4.2.2 Jordleie	23
4.2.3 Tomtefeste	24
4.2.4 Husleie	26
4.2.5 Jämförelse mellan de norska lagstiftningarna	27
4.3 Intervju	30
4.3.1 Intervjuer hyresråd i Sverige	30
4.3.2 Intervjuer jordskiftesdomare, jurist, statligt anställd i Norge	32

5	Diskussion	35
5.1	Diskussion av metod	35
5.1.1	Analys	35
5.1.2	Intervju	35
5.2	Diskussion av resultat	37
6	Slutsatser	42
6.1	Framtida forskning	43
	Referenser	44
	Bilaga A: Informationsmejl inför intervju	A1
	Bilaga B: Intervjuguide Sverige	B1
	Bilaga C: Intervjuguide Norge	C1

1 Introduktion

I det första kapitlet av studien presenteras bakgrund, syfte och frågeställningar samt avgränsningar.

1.1 Bakgrund

Fastighetsrätten är ett stort rättsområde som bland annat omfattar den fasta egendomen (Grauers, 2016) och den är indelad i fastigheter som kan avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt (SFS 1970:994). Inom fastigheten kan olika rättigheter vara upplåtna (Julstad, 2018). Dessa kan ha tillkommit på olika sätt och vara av olika karaktär. Ett exempel på en sådan rättighet är nyttjanderätt, dit bland annat arrende, hyra och tomträtt räknas.

Gränsen mellan äganderätten och nyttjanderätten var från medeltiden fram till 1900-talet otydlig (Christensen, 1994). När den nya nyttjanderättslagen infördes år 1907 lades utgångspunkten på den nya definitionen av äganderätten. Det väsentliga i begreppet blev ägarens rätt att fritt förfoga över egendomen och för att inte hindra ägarens fria dispositionsrätt behövde nyttjanderätterna begränsas. Eftersom nyttjanderätterna begränsades i tid och var tvungna att grundas på avtal uppstå en tydlig gräns mellan äganderätt och nyttjanderätt (Christensen, 1994).

Fastighetsrätten består av två huvudområden, den allmänna och den speciella fastighetsrätten (Grauers, 2016). Den allmänna fastighetsrätten omfattar innehållet i jordabalken (fortsättningsvis JB) och den speciella fastighetsrätten omfattar det som regleras i andra lagar, exempelvis fastighetsbildningslagen (Grauers, 2016).

Nyttjanderätterna återfinns i JB som trädde ikraft 1970 (SFS 1970:994).

Lagstiftningen har efter ikraftträdandet genomgått små förändringar bortsett från hyreskapitlet.

Men trots regleringen i lag, där rättsväsendet har som utgångspunkt att skydda enskilda personer mot brottsangrepp på frihet och egendom (Regeringskansliet, 2015), uppstår det tvister mellan fastighetsägaren och nyttjanderättshavaren (Ringholm, 2016). Detta beror på att begränsade resurser, exempelvis mark, ger upphov till konflikter för att alla inte har möjligheten att äga maken och därmed kunna utnyttja den (Ringholm, 2016).

Behovet av en effektiv och modernt anpassad lagstiftning kan vara lösningen för att minska tvisterna och missnöjet mellan avtalsparterna. Därför är det viktigt att lagstiftningen kontinuerligt utvärderas och utvecklas, så att ökade problem med äldre lagstiftning kan undvikas.

1.2 Syfte och frågeställningar

Huvudsyftet med studien är att utifrån frågeställningarna undersöka vilka tvister som uppstår på grund av nyttjanderättslagstiftningen och hur rättsväsendet hanterar tvisterna. Genom att analysera lagstiftningen kan eventuella brister identifieras och förbättringar föreslås. Fokuset kommer vara på lagstiftningen och rättighetstyperna.

Målet med studien är att besvara de frågeställningar som hör till studien. Ett annat mål är att få öka förståelse kring lagstiftningarna som behandlas i studien.

De frågeställningar som kommer undersökas är:

- Vilka olika nyttjanderättslösningar finns det i Sverige och Norge?
- Vilka fördelar och nackdelar finns det mellan nyttjanderätterna i Sverige och dess motsvarigheter i Norge?
- Vilka eventuella förbättringar kan göras i den svenska nyttjanderättslagstiftningen?

1.3 Avgränsningar

Det finns fler olika varianter av nyttjanderätter men med anledning av den begränsade tiden som kursen stäcker sig över, avgränsas studien till att endast behandla de partiella nyttjanderätterna, arrende, bostadshyra och tomträtt. Det innebär att jakt- och fiskerättigheter inte kommer behandlas.

Analysen har avgränsats till att studera Sverige och Norge för att länderna har en lång gemensam historia med flera likheter inom juridiken. Med anledning av den begränsade tiden som kursen stäcker sig över kan inte studien genomföras med ett tillförlitligt resultat om fler länder involveras.

Studien avgränsar sig även till de juridiska reglerna och den praktiska användningen av nyttjanderätter för att studien ska bli fokuserad och bättre kunna svara på frågeställningarna.

2 Teoretisk bakgrund

I detta kapitel redogör den teoretiska bakgrunden till studien och innehåller grundläggande information om ämnesområdet för att arbetets helhet ska förstås på ett bättre sätt. Kapitlet handlar bland annat om nyttjanderätt, nyttjanderättens historia, en historisk översikt över de norska motsvarigheterna till nyttjanderätt samt även tidigare forskning och examensarbeten.

2.1 Äganderätt

Skyddet för egendom regleras i Europakonventionens artikel 1 tilläggsprotokoll 1 (European Court of Human Rights, 2020). Utgångspunkten är att skydda rätten till respekt för fysiska och juridiska personers samt att ingen ska tvingas avstå sin egendom annat än för allmänna intressen, under de villkor som anges i lag och enligt folkrättens allmänna grundprinciper (European Court of Human Rights, 2020).

2.1.1 Sverige

I svensk lagstiftning finns det inte en exakt definition av vad äganderätten innebär för fastighetsägare, utan hur marken får användas definieras i flera olika lagar.

Exempelvis lägenhetsuthyrning regleras i JB (SFS 1970:994) och jakt i jaktlagen (SFS 1987:259). Äganderätten kan beskrivas som ett knippe av rättigheter för ägaren vilket innefattar rätten att använda, rätten att överlåta och rätten att exkludera (Nergelius, 2012). I Sverige är äganderätten negativt definierat, nämligen att ägaren har rätten att göra allt som inte är olagligt (Julstad, 2018).

Däremot är egendomsskyddet definierat i svensk grundlagen i 2:15 regeringsreformen och det innebär att en ägare inte kan tvingas avstå sin egendom eller tvingas tåla inskränkningar i användningen av mark och byggnader om det inte finns ett angeläget allmänt intresse (SFS 1974:152). Dock måste ägaren avstå sin egendom har denna rätt till ersättning med vissa undantag (SFS 1974:152).

2.1.2 Norge

I Norge är begreppet äganderätt, *eiendomsrett*, inte definierat i lag däremot förutsätter många lagstiftningar att en definition finns (Falkanger & Reusch, 2021). Äganderätten beskrivs som en summa av de rättigheter och skyldigheter som är relaterade till ägandet (Falkanger & Reusch, 2021). Äganderätten omfattar ägarens rätt att använda, överlåta och exkludera andra från egendomen (Norges domstoler, u.å.) samt ett flertal begränsningar genom olika lagstiftningar (Falkanger & Reusch, 2021). Exempelvis uppförande av byggnader regleras i den norska plan- och bygglagen (LOV-2008-06-27-71) (Falkanger & Reusch, 2021).

Syftet med begränsningarna i äganderätten är att tillgodose de allmänna intressena mot de enskilda (Falkanger & Reusch, 2021).

Egendomsskyddet i Norge definiera att den som tvingas avstå egendom för allmänna intressen ska få full ersättning enligt 105 § norska grundlagen (LOV-1814-05-17). Skyddet gäller dock bara för privatägd mark samt gäller inte rådighetsinstänkningar (Falkanger & Reusch, 2021).

2.2 Nyttjanderätt

2.2.1 Sverige

Nyttjanderätt är att en person har en rätt att använda en annans persons fastighet. Det kan gälla en eller flera fastigheter samt en del av en fastighet (Julstad, 2018). Rätten upplåts av fastighetsägaren till antingen en fysisk eller juridisk person genom ett avtal (SFS 1970:994). Vidare kan en nyttjanderätt antingen vara total eller partiell. Innebörden av en total nyttjanderätt är att nyttjanderättshavaren har rätt till all form av användning av området medan partiell nyttjanderätt innebär att rätten är knuten till ett visst avseende (Sveriges Domstolar, 2019). De partiella nyttjanderätterna är exempelvis rätten att avverka skog, tillgodose sig alster eller naturtillgångar eller att jaga och fiska (SFS 1970:994).

Nyttjanderättsavtal där ibland arrendeavtal får inskrivas i fastighetsregistret inskrivningsdel efter ansökan Lantmäteriet om inte annat framgår av avtalet (Lantmäteriet, u.å.). Att inskriva en nyttjanderättighet ger rättighetshavaren en säkerhet att rättigheten gäller mot ny fastighetsägare (Lantmäteriet, u.å.).

I JB från 1972 finns de olika nyttjanderättsformerna reglerade och de är, partiell nyttjanderätt, jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende, lägenhetsarrende, hyra och tomträtt återfinns i kap. 7–13 JB (SFS 1970:994).

2.2.2 Norge

Den norska motsvarigheten till nyttjanderätt är *bruksrett*, vilket är en rättighet att använda eller nyttja något som ägs av någon annan (Bokmålsordboka & Nynorskordboka, u.å.). Rättigheter som är knuten till mark har rättighetshavaren rätt att använda för specifika ändamål eller på ett speciellt sätt, dock måste rättigheten utövas inom lagens allmänna regler (Norges domstoler, u.å.). Vidare kan rättigheten antingen vara allmän (total) eller särskild (partiell). Allmän *bruksrett* innebär att rättighetshavare är jämställd med fastighetsägaren gällande användningen och särskild *bruksrett* är när rättigheten är knuten till en viss användning exempelvis väg samt kallas oftast för *servitutt* (Falkanger, 2016).

Exklusiv *bruksrett* innebär att en person eller en grupp har exklusiv rätt till en specifik användning exempelvis fiske (Norges domstoler, u.å.). Vidare så är det knutet till ett avgränsande markområde, vars areal mäts in av kommunen, samt att nyttjanderättsavtalet ska *tinglyses*, med andra ord registreras (Kartverket, 2020).

2.3 Den svenska nyttjanderättens historia

Nyttjanderättsformen jordbruksarrende har sitt ursprung i landskapslagarna, regler och utvecklingen av arrendeavtalen på 1500- respektive 1600-talet och var mycket ofördelaktiga för nyttjanderättshavaren, då exempelvis fastighetsägaren fick en maktställning över nyttjanderättshavaren (Bengtsson et al., 2018). Parterna fick en mer jämställd avtalsställning i slutet av 1600-talet och det var parternas skyldigheter som reglerades genom arrendeavtalen.

I 1734 års JB återfinns föregångarna till jordbruksarrende, bostadsarrende och hyra som då definieras som jordlega, hushyra och lego (Prop.1970:20). Vidare i 1734 års lag, var nyttjanderättshavarens ställning osäker därför att fastighetsägaren helt sonika kunde säga upp avtalet utan vidare. Detta förändrades år 1845 genom att nyttjanderätterna kunde intecknas och därmed också skyddades mot tredje man (Bengtsson et al., 2018).

Grunden till den moderna nyttjanderättslagstiftningen lades fram år 1907 i lagen (SFS 1907:36) om nyttjanderätt till fast egendom (Bengtsson et al., 2018) men arbetet hade börjats redan på 1800-talet, när utformandet av en ny JB startade (prop. 1970:20). Nyttjanderättslagen innehöll tvingande regler som tillgodosåg den svagare partens intressen och till en början var fokuset främst på skydd av arrendatorn (Bengtsson et al., 2018).

I nyttjanderättslagstiftningen år 1907 kom den nya upplåtelseformen som gjorde att det blev möjligt att upplåta en fastighet med tomträtt (Hermansson & Westerlind, 2012). Men redan på medeltiden existerade avtal om nyttjande av mark som tillhörde kronan, städer och kyrkliga stiftelser. Ofri tomt, kallas ibland för äldre tomträtt och ansågs vara en särskild form av fast egendom. Men i och med införande av tomträtt så förbjöds bildandet av nya ofria tomter. Formen ofri tomt upphörde helt 1988 i och med införandet av nya JB (Hermansson & Westerlind, 2012).

Hyreslagstiftningen genomgick år 1939 omfattande ombildning med anledning av den goda tillgången på hyreslägenheter (Bengtsson et al., 2018). Under andra världskriget kompletterades nyttjanderättslagen med en krigslagstiftning därför att det fanns en brist på bostäder och affärslokaler. Krigslagstiftningen, som var tänkt att vara tillfällig, bestod av hyreskontroller och tvångsvis förlängning för pålitliga hyresgäster. Vid krigets slut kvarstod hyresregleringen även om delar upphävdes på de flesta orter. Men under 1950-talet infördes ett genomgripande besittningsskydd och hyreskontroller i hyreslagstiftningen efter ett antal utredningar gjorts om, som möjligheten att avskaffa hyresregleringarna (Bengtsson et al., 2018).

Flera av kapitlen i nyttjanderättslagen omarbetades år 1968 (Bengtsson et al., 2018) och omarbetningen resulterade i att bostadsarrende och anläggningsarrende infördes i lagen (Prop. 1968:19). Det var även då som ordet lägenhetsarrende stiftades.

När den nya JB (SFS 1970:994) trädde ikraft 1972, ersatte den ett flertal lagar bland annat JB i 1734 års lag, lagen om nyttjanderätt till fast egendom (SFS 1907:36) (SFS 1970:995). Efter ikraftträdande har delar av lagstiftningen ändrats om på grund av att de har visat sig fungera mindre bra (Bengtsson et al., 2018).

2.4 De norska nyttjanderättlagstiftningarnas historia

För *servitutt* gäller i princip avtalsfri, vilket har inneburit att de lagstadgade regler har varit få (Falkanger, 2020). Men de första lagstiftade reglerna återfinns i *skogsloven* från 1863 och innehåller bland annat bestämmelser om att vissa rättigheter relaterade till bete och djurhållning förbjöd. 1908 års *skogsloven* innehöll bestämmelser om att avtal inte fick ingås på längre än 3 år om avverkningen av skogen var för andra ändamål än hushållsbehov. Den norska plan- och bygglagen samt den norska miljölagen, är några av de lagar som kan sätta gränser för vad som är tillåtet eller inte att avtal om. År 1952 startade arbetet med att ta fram en lag för panträtter och andra rättigheter. Det arbetet resulterade i dagens gällande lagstiftning för *servitutt* som kom år 1968 (Falkanger, 2020).

Jordloven (LOV-1995-05-12-23) i Norge, reglerar vissa markfrågor och den första lagen kom i början av 1900-talet men det är 1928 års lag som betraktas som den första verkliga *jordloven* (Grette & Aasen, 2020). Dagens gällande *jordlova* är från 1995 och vid sitt ikraftträdande ersatte den 1955 års *jordlova*. Det centrala i alla lagarna har varit att skydda och bevara produktiva markområdena, reglera hur fastigheterna får användas och vilken fastighetsstruktur som är lämplig enligt den pågående jordbrukspolitiken. Sedan år 2009 har fastighetsägaren skyldighet att driva den odlingsbara marken de äger och inte bevara den som tidigare (Grette & Aasen, 2020).

Tomtefeste är ett gammalt fenomen i Norge som har en lång historia och de första spåren återfinns under medeltiden (Røssaak, 2006). *Tomtefeste* härstammar från det tyska och engelska arvsutyrningen under medeltiden. Fram till 1850-talet var det vanligt att *tomtefeste* gick i arv från den som hyrde till dess ättlingarna men efter 1850-talet blev det vanligare att marken hyrdes ut under längre tidsperioder. Den första lagen gällande *tomtefeste* kom år 1975, med anledning av att skapa ett mer enhetligt format av *tomtefeste* (Røssaak, 2006). 1975 års lag ändrades sju gånger (Falkanger, 2017) innan en ny antogs år 1996. Den nya lagen om *tomtefeste* (LOV-1996-12-20-106), trädde dock inte ikraft förrän år 2002 (Røssaak, 2006).

Anledningen till det sena ikraftträdandet var att lagens 15 § gällande prisreglering behövde ses över (Falkanger, 2017). 1996 års lag har varit föremål för inte mindre än 15 lagändringar sen den trädde ikraft på grund av den oklara gränsen mellan äganderätten och nyttjanderätten *tomtefeste* (Falkanger, 2017).

År 1918 infördes i Norge en lag om bostadsförhållanden och den reglerar hyran för bostäder (NOU 1993:4). Denna lag gällde dock bara i de kommuner som valde att införa den, samt den började avvecklas redan år 1926. Den första *husleieloven* (fortsättningsvis den norska hyreslagen) som gällde i hela Norge trädde ikraft år 1939 och innehåller ett flertal bestämmelser som reglerar förhållandet mellan parterna i ett hyresavtal. Däremot så gällde enbart kap. 7 i den norska hyreslagen för Oslo och de kommuner kungen föreskrev i stadgar. Det kapitlet innehöll bland annat bestämmelser om hyresändring, ändring av villkor, skydd mot uppsägning (NOU 1993:4). Dagens gällande lagstiftning för hyra i Norge är från 1999 (Lov nr.1999-03-26-17).

2.5 Tidigare forskning

Gallent (2009) undersöker mönstren av markanvändningen för bostäder under de kommande 50 åren med inriktning på etablerade utvecklingsmönster samt förståelse av bostadstillväxten i Storbritannien. Bostadsutvecklingen, vilket är ett av utvecklingsmönster som nämns, är till 90 % koncentrerad till stads eller stadsnära områden. Gallent (2009) konstaterar att de trender som påverkar är demografiska, ekonomiska, socialkulturella och politiska. Vidare drar forskaren slutsatsen att mönster och trender på markanvändningen för bostäder förmodligen kan appliceras i andra länder.

Von Zweigbergk Vaggö (2016) undersöker i sin studie om en nyttjanderätt består mot en ny fastighetsägare vid frivillig överlåtelse och det lagtekniska syftar på att vid ägarbyte upphör rättigheten. Von Zweigbergk Vaggö argumenterar i studien att förbehåll i överlåtelsehandlingen bör tolkas som att det ursprungliga nyttjanderättsavtalet är det som reglerar rättigheten.

Håkansson (2008) undersöker vad som gäller när överlåtaren har kvar rättigheter att nyttja fastigheten efter överlåtelsen. I en studie konstateras det att överlåtelsen inte är full om inte ett separat avtal om hyra eller arrende har tecknats och bifogas som ett villkor i överlåtelsehandlingen. Det konstateras även att arrende är det bättre alternativet därför att förfoganderätt för överlåtaren blir större samt att nyttjanderättens värde enklare kan fastställas.

Haugen (2007) undersöker 33 § lov om *tomtefeste* som handlar om förlängning av utgångna *tomtefesteavtal* på samma avtalsgrunder. Författaren kommer fram till att paragrafen ger parterna en valfrihet och trygghet de inte haft tidigare. Vid slutet av avtalsperioden, före paragrafens antagande, tvingades parterna att antingen lösa in *tomtefeste* eller förlänga avtalet på nya och betungande grunder. Det gav upphov till många tvister och författaren dra slutsatsen att antalet tvister i domstol gällande förlängning sedan paragrafen antogs kommer att minska (Haugen, 2007).

3 Metod

I detta kapitel presenteras de metoder och tillvägagångssätt som har använts i studien.

Studiens frågeställningar har besvarats genom en kombination av kvalitativa metoder. Moon (2019) påpekar att genom triangulering, där en kombination av flera datakällor, teorier och forskningsmetoder används, kan ett resultat uppnås med bästa möjliga kvalitet.

3.1 Analys

Den rättsdogmatiska metoden används för att tolka gällande rätt och utgångspunkten är att kartlägga rättens innehåll (Mannelqvist et al., 2019). Hjertstedt (2011) definition av metoden är att den "... (1) avser att analysera vad som är gällande rätt i ett avseende genom att (2) tolka innehållet i de rättskällor som åtnjuter auktoritet" (Hjertstedt, 2011, s.46).

I en kvalitativ komparativ analysmetod kombineras användningen av teori och fallkunskap för att undersöka förhållandena mellan egenskaperna i fall (Invernizzi et al., 2020). Metoden är en falljämförelse där definitionen av termen "fall" är enheten för analys (Invernizzi et al., 2020). Komparativa studier har varit ett viktigt komplement vid utvecklingen av kunskap och prövning av teorier tidigare inom det samhällsvetenskapliga området (Denk, 2012).

3.1.1 Insamling av data

Inledningsvis inhämtades litteratur som studerades och det som studerades var svensk lagstiftning, förarbeten och lagkommentarer, norsk lagstiftning, vetenskapliga artiklar, examensarbeten och övrig litteratur. Litteraturen som studerats behandlar nyttjanderätter i Sverige och *servitutt, jordleie, husleie* och *tomtefeste* i Norge. Informationen som svenska och norska myndigheter tillhandahåller samt information från juridiska institutioner inhämtats också.

Departementen vid Norges regering kontaktats för att få grundläggande information om lagstiftningar och dess juridiska system. Därefter bearbetade författaren information som inhämtades från litteraturen och hemsidor. Bearbetningen genomförts utifrån de likheter det svenska och norska språket har med varandra samt att ordböcker vid behov användes.

3.2 Interjuver

I en semi-strukturerad intervju kombineras förbereda frågor och oplanerade följdfrågor vilket enligt Wilson (2014) ger respondenten möjlighet att framföra nya frågor och idéer inom området som undersöks. Slutna frågor resulterar i ja och nej svar samt att det utesluter möjligheten för respondenten att ge ytterligare

information vilket borde undvikas enligt Jacob och Furgerson (2012). Mot den bakgrunden genomfördes intervjuerna med semi-strukturerade frågor.

Intervjuerna var i första hand ett komplement till analysen, för att förtydliga informationen som bearbetats samt fördjupa den vid behov. Detta för att uppnå svarsmätnad det vill säga att nå det stadie där inga nya synpunkter eller frågor uppkommer (Hagaman & Wutich, 2016).

3.2.1 Urval

I Sverige var strategin att komma i kontakt med kunniga personer inom ämnesområdet, nyttjanderätter med fokus främst på hyra och arrende. Olika hyres- och arrendenämnder kontaktades runt om i landet vid deras respektive telefonväxel för att få ut mejladresser till hyresråd. Det genomfördes intervjuer med tre hyresråd från olika hyres- och arrendenämnder i Sverige.

Att komma i kontakt med person med sakkunskap om *servitutt, jordleie, husleie* och *tomtefeste* i Norge kontaktades olika tingsrätter via mejl som hänvisade att detta behandlas av jordskiftesrätterna. Men anledning av detta kontaktades olika jordskiftesrätter och en intervju genomfördes med en *jordskiftedomare*.

Universitetet NMBU i Norge kontaktades utan framgång via både telefon och mejl.

En forskare hade under litteraturundersökningen identifierats och kontaktades via mejl om intresset att delta på en intervju. Denna ville inte delta men hänvisade till en statligt anställd som kontaktades via mejl och den statligt anställda deltog i en intervju. Under intervjun upplyste den statlig anställda respondenten om en jurist med bred sakkunskap inom ämnesområdet som också skulle kunna vara intresserad av att ställa upp på en intervju. Juristen kontaktades via mejl och denne ställde upp på en intervju.

3.2.2 Genomförande

Respondenterna kontaktades via mejl med ett informationsmejl och tillfrågades om de var intresserade att medverka i en intervju (se bilaga A). Enda skillnaden mellan informationsmejlen till de respektive länderna var att nyckeltermen var på både svenska och norska till Norge bland annat användes *masteroppgaver* parallellt med examensarbete.

De tillfrågade respondenterna gick med på att genomföra intervjuerna via digitalt kommunikationsverktyg. I Sverige uppstod det dock tekniska problem varav intervjuerna genomfördes över telefon vilket de svenska respondenterna var okej med. De norska respondenterna hade önskemål om vilket digitalt kommunikationsverktyg som skulle användas, varav de genomfördes efter deras önskemål. Carr & Woeth (2001) framhäver att telefonintervjuer har minst lika hög

kvalité som fysiska intervjuer i sin studie där de jämförde kvalitén på de respektive intervjuformerna. Därav anses resultatet inte ha påverkats av de olika intervjuformerna som använts.

Intervjuerna spelades in med respondenternas samtycke och anledningen till det var att fokuset under intervjuerna skulle vara på svaren och följdfrågorna. Inför intervjuerna fick respondenterna ta del av intervjuguiden (se bilaga B och bilaga C) för att ha möjlighet att studera frågorna och förbereda sig inför intervjun.

3.2.3 Bearbetning av data

De inspelade intervjuerna lyssnades igenom och transkriberades till text. De svar som varav intresse för frågeställningarna sammanställdes under respektive fråga från intervjuguiden (se bilaga B och bilaga C) för att ge en överskådlig bild av respondenternas svar. Det norska intervjumaterialet översattes vid transkriberingen från norska till svenska.

4 Resultat

Kapitlet presenter resultatet av analysen och resultatet av genomförda intervjuer.

4.1 Analys av de svenska nyttjanderätterna

4.1.1 Allmän nyttjanderätt

4.1.1.1 Lagens omfattning

De allmänna lagreglerna för alla nyttjanderätter som upplåtits genom avtal regleras i 7 kap. JB (SFS 1970:994). Kapitlet är också tillämpligt på rättigheter upplåtna i viss lös egendom, nämligen hyresrätt upplåten i hus på ofri grund (Beckman et al., 2018). Däremot är kapitlets regler inte tillämpliga på gravrätt, vägrätt, bostadsrätt, testamentariska nyttjanderätter eller upplåtelse av allmän platsmark. Vidare kan nyttjanderätt inte upplåtas som andel i fastighet eller samfällighet.

4.1.1.2 Upplåtelse tid

Upplåtelse av nyttjanderätter är enligt huvudregeln inte bindande i mer än 50 år, dock finns det ett par undantag från huvudregeln (Beckman et al., 2018). Upplåtelse tiden för fast egendom inom detaljplan och jordbruksarrende är maximalt 25 år samt avverkning av skog, för annat ändamål än hushållsbehov, är maximalt 5 år. Vidare är upplåtelse på någons livstid utan begränsningar i tid tillåtet för alla nyttjanderätter utom jordbruksarrende (SFS 1970:994). Huvudregeln och undantagen gäller inte om staten är upplåtare, så följaktligen gäller de inte för tomträtt (Beckman et al., 2018).

Förlängning av upplåtelseavtalet kan ske på två olika sätt. Antingen sker förlängning genom överenskommelse mellan parterna vilket innebär att avtalet börjar gälla som en ny upplåtelse (Beckman et al., 2018). Sker däremot förlängning på grund av lag eller bestämmelser i upplåtelseavtalet kommer inte en ny upplåtelse till stand.

Ändringar eller tillägg i upplåtelseavtalet gäller som ny upplåtelse mot ny fastighetsägare eller ny rättighetshavare om inte ändringarna eller tilläggen sker med anledning av rätten till förlängning på grund av lag (Beckman et al., 2018). Förändringarna i avtalet ska vara skriftliga om någon av parterna begär det (SFS 1970:994).

Nyttjanderättigheterna kan komma att upphöra att gälla med hänvisning till lagstiftning om bättre rätt eller expropriation (Beckman et al., 2018).

4.1.1.3 Inskrivning

Nyttjanderättshavare har rätt att få skriftliga upplåtelseavtal inskrivna i fastighetsregistret, vilket medför att det sakrättsliga skyddet för upplåtelsen säkras

(Beckman et al., 2018). Regeln är tvingande för alla nyttjanderätter dock finns det undantag för hyres- och arrendeavtal.

4.1.1.4 Rättigheten vid överlåtelse

Huvudregeln är att nyttjanderätter inte består mot ny ägare vid överlåtelse, dock finns det tvingande undantag från regeln som innebär att om den nya fastighetsägaren har kännedom om upplåtelsen består den (Beckman et al., 2018). Upplåtelser gällande arrende och hyra gäller mot ny ägare om upplåtelsen är skriftligt och tillträde skett före överlåtelsen till den nya ägaren (SFS 1970:994). Om upplåtelsen däremot inte skulle bestå efter överlåtelsen har den nya och tidigare fastighetsägare ett skadeståndsansvar mot nyttjanderättshavaren (Beckman et al., 2018).

4.1.2 **Allmänt om arrende och lägenhetsarrende**

4.1.2.1 Lagens omfattning

Arrende är att arrendatorn, som även är en nyttjanderättshavare, får nyttja en fastighet eller flera fastigheter i utbyte mot betalning till fastighetsägaren (SFS 1970:994). Upplåtelsen kan ske som jordbruks-, bostads-, anläggnings- och lägenhetsarrende.

Lägenhetsarrende är upplåtelse av jord som inte är som jordbruks-, bostads- eller anläggningsarrende och upplåtelsen ska bestå av både mark och byggnad (Beckman et al., 2018).

4.1.2.2 Avtalsgrunder

Huvudregeln för arrende är att bestämmelserna i 8–11 kap. JB är tvingande mot fastighetsägaren, dock kan parterna avvika från huvudregeln om det framgår av en bestämmelse att parterna har avtalsfrihet eller att dispens kan få efter beslut från arrendenämnden (Beckman et al., 2018).

Ett arrendeavtal ska vara skriftligt och innehålla samtliga villkor för upplåtelsen samt att ändringar eller tillägg enbart är giltiga om de är skriftliga (SFS 1970:994).

Lägenhetsarrenden är undantaget från bestämmelsen och kan därmed enligt överenskommelse vara muntligt (Beckman et al., 2018).

4.1.2.3 Upplåtelseiden

Huvudprincipen är att till- och avträdandet av arrendet sker till farsdag den 14 mars, om annat inte avtalats (Beckman et al., 2018). Avtal som sägs upp på grund av förverkande upphör näst kommande farsdag och avtal som sägs upp innan arrendatorn tillträtt, upphör omgående att gälla. Sker uppsägning i förtid eller gäller det lägenhetsarrenden på obestämdtid eller livstidsarrenden upphör avtalet att gälla den farsdag som inträffar närmast efter 6 månader från uppsägningen.

Uppsägning av arrende ska enligt huvudregeln vara skriftligt och ska delgivas till motparten i avtalet (Beckman et al., 2018). Ansökan till domstol om att arrendet ska upphöra eller avhysning är att likställa med uppsägning om delgivning skett enligt behörig ordning.

När arrendatorn tillträtt har denna dispositionsrätt över arrendet, vilket innebär att fastighetsägaren inte kan tillträda arrendet hur som helst, dock har fastighetsägaren rätt att besikta arrendet under upplåtelseiden eller att vid upplåtelseidens slut ha visningar (Beckman et al., 2018).

4.1.2.4 Andra hands upplåtelse

Arrendatorn får inte upplåta arrende eller nyttjanderätter i andra hand utan fastighetsägarens medgivande (Beckman et al., 2018). Dock får arrendatorn hyra ut byggnader eller upplåta upplåtsplats om det kan ske utan olägenheter för fastighetsägaren och inte annat har avtalat mellan parterna.

4.1.2.5 Inlösen

Det har under 2000-talet genomförts utredningar om arrendatorns rätt att friköpa arrendestället och slutsatsen var att friköp inte behövde lagstiftas med hänvisning till egendomsskyddet i 2:18 regeringsformen (Beckman et al., 2018).

4.1.2.6 Bortförande av arrendatorns tillhörande egendom

Vid arrendeperiodens slut kan arrendatorn vid sitt avträdande, om inte annat avtalats, erbjuda fastighetsägaren att lösa in byggnaderna på arrendet mot ersättning (Beckman et al., 2018). Antar inte fastighetsägaren erbjudandet inom en månad har arrendatorn 3 månader på sig att förra bort byggnaderna samt återställa marken till rimligt skick. Förs inte byggnaden bort tillfaller de fastighetsägaren utan att ersättning utgår till arrendatorn.

4.1.3 **Jordbruksarrende**

4.1.3.1 Lagens omfattning

Kap. 9 JB reglerar arrenden för jordbruk, det vill säga arrenden med syftet att marken ska brukas (Beckman et al., 2018). Det finns två typer av arrenden: gårdsarrende, vilket är ett jordbruksarrende med bostad åt arrendatorn, och sidoarrende, vilket är ett arrende av enbart jordbruksmark.

4.1.3.2 Upplåtelseiden

Jordbruksarrende ska upplåtas på bestämd tid samt att avtalstiden ska vara minst 5 år för gårdsarrenden (Beckman et al., 2018). Bestäms ingen upplåtelseid anses den vara 5 år. Medger arrendenämnden dispens kan upplåtelseiden vara kortare än 5 år samt att fastighetsägaren kan få rätt att uppsäga avtalet i förtid. Jordbruksarrende kan enbart upplåtas på arrendatorns livstid av staten. (Beckman et al., 2018).

Huvudregeln för jordbruksarrende är att uppsägningen och begäran om ändrade arrendevillkor ska skriftligen meddelas motparten senast 1 år före arrendeperiodens utgång (SFS 1970:994). Uppsägs inte avtalet inom tidsfristen anses det vara förlängd med oförändrade villkor på en tid som motsvarar arrendetiden om längs 5 år eller längre om parterna överenskommit om det. Undantaget från huvudregeln är avtal som är kortare än 1 år inte behöver sägas upp för att upphöra att gälla och att uppsägningstiden för avtal kortare än 5 år är 8 månader. Arrendenämnden kan ge dispens (SFS 1970:994).

4.1.3.3 Besittningsskyddet

Besittningsskyddet är arrendatorns rätt till förlängning när arrendeperioden gått ut (Beckman et al., 2018). De allmänna undantagen för när besittningsskyddet inte gäller handlar om att ett sidoarrende upplåtits kortare än 1 år, arrenderätten är förverkad, säkerheten i arrendet försämrats eller att dispens medges från arrendenämnden.

Arrendatorn har inte rätt till förlängning om fastighetsägaren uppsagt avtalet på grund av försämrad säkerhet, allvarlig misskötsel eller förverkad arrenderätt (Beckman et al., 2018). Vidare om det inte är oskäligt mot arrendatorn saknar denna förlängningsrätt om fastighetsägaren partner eller barn ska använda arrendestället, det behövs för indelning av bruksenheter samt ska användas för annat ändamål än jordbruk. Att arrendestället ska användas i enlighet med en detaljplan ger inte heller arrendatorn rätt till förlängning (Beckman et al., 2018).

Arrendenämnden fastställer villkoren för den kommande arrendeperioden om parterna inte kan överenskomma om de ändrade villkoren (Beckman et al., 2018).

4.1.3.4 Överlåtelse

Huvudprincipen är att arrendet inte får överlåtas utan fastighetsägarens medgivande (Beckman et al., 2018). Överlåtelse är tillåtet i undantagsfall som vid långtidsarrenden, arrendatorns dödsfall eller med arrendenämndens medgivande överlåta till make alternativt avkomma. Arrendestället kan i vissa situationer få överlåtas när det kommer till investeringar i arrendet.

4.1.4 **Bostadsarrende**

4.1.4.1 Lagens omfattning

Bostadsarrende, som regleras i 10 kap. JB, är att arrendatorn äger eller avser att uppföra en byggnad för bostadsändamål på marken som arrenderas, för eget och närståendes bruk (Beckman et al., 2018). En förening vars huvudsakliga ändamål är att upplåta arrende till sina medlemmar och där det är medlemmarna som äger bostadshuset på arrendestället, räknas också som bostadsarrende.

4.1.4.2 Upplåtelsetiden

Bostadsarrenden ska upplåtas på viss tid och upplåtelsetiden ska vara minst 5 år, om dispens ej medges, eller upplåtas på arrendatorns livstid (Beckman et al., 2018).

Huvudregeln är att arrendeavtalet förlängs automatiskt om 5 år om avtalet inte sägs upp senast 1 år före avtalet upphör (Beckman et al., 2018). Vidare kan parterna överenskomma om att förlängningen ska vara längre än 5 år. Överenskommer parterna inte om villkoren för den kommande arrendeperiodens bestäms det av arrendenämnden.

4.1.4.3 Besittningsskyddet

Det direkt besittningsskydd gäller för bostadsarrende däremot finns det ett par undantag från skydd (Beckman et al., 2018). Skyddet gäller inte för livstidsarrenden, oobbyggda arrendeställen när uppsägningstidsfristen löper ut, förverkad arrenderätt, försämrad säkerhet i arrendestället eller giltig dispens från arrendenämnden att besittningsskyddet inte ska gälla.

Fastighetsägaren kan vid bostadsarrende frånträda besittningsskyddet, det vill säga bryta rätten till förlängning, och ta tillbaka marken i ett par olika situationer (Beckman et al., 2018). Fastighetsägaren har bevisbördan att påvisa att arrenderätten har förverkats, att arrendatorn åsidosatt sina förpliktelser eller att byggnad uppförts utan erforderat bygglov eller i strid med detaljplan. Fastighetsägaren kan också påvisa att denne har ett större intresse till marken än arrendatorn samt att marken ska användas för ett annat ändamål (Beckman et al., 2018).

4.1.4.4 Överlåtelse

Överlåtelse av arrendestället får inte ske utan fastighetsägarens medgivande (Beckman et al., 2018). Kravet på fastighetsägarens medgivande kan kringgå om den nya arrendatorn kan betala arrendeavgiften och i övrig gör rätt för sig enligt arrendeavtalet dock så innebär de att arrenderätten förverkas. I vissa situationer finns det krav på att hembud ske till fastighetsägaren.

4.1.5 **Anläggningsarrende**

4.1.5.1 Lagens omfattning

Anläggningsarrende föreligger när jord upplås för annat ändamål än jordbruk och att det förs förvärvsverksamhet på arrendestället (Beckman et al., 2018).

Anläggningsarrende regleras i 11 kap. JB och lagen ge arrendatorn rätten att uppföra alternativt bibehålla byggnad som är av betydelse för verksamheten på marken.

4.1.5.2 Upplåtelseiden

Arrendeavtalen ska upplåtas på viss tid och bestäms inte arrendetiden i avtalet blir den automatiskt 5 år (Beckman et al., 2018). Upplåtelseiden får inte vara kortare än 1 år eller på arrendatorns livstid.

Enligt huvudregeln förlängs avtalet automatiskt om högst 5 år om uppsägning inte sker senast 6 månader före arrendeavtalet upphör (Beckman et al., 2018). Parterna har dock avtalsfrihet om förlängning och uppsägningstiden. Vidare kan parterna inte träffa en överenskommelse om villkoren för den kommande arrendeperioden sker medling hos arrendenämnden och träffas ingen överenskommelse är arrendatorn skyldig att avflytta.

4.1.5.3 Besittningsskyddet

Vid anläggningsarrenden gäller det indirekta besittningsskyddet och skyddet förfaller om det avtalats bort, arrenderätten har förverkats eller säkerheten för arrendet har försämrats (Beckman et al., 2018). Förlängs inte avtalet för en arrendator med indirekta besittningsskydd har denne rätt till skälig ersättning för de förluster avtalets upphörande innebär.

4.1.5.4 Överlåtelse

Avtal om anläggningsarrende kan upphäva eller begränsa arrendatorns möjlighet till överlåtelse och för överlåtelse genom exekutiv auktion eller i arrendatorns konkurs gäller inte förbehållen (Beckman et al., 2018).

4.1.6 **Hyra**

4.1.6.1 Lagens omfattning

Ett hyresavtal är att nyttjande upplåts i ett hus eller en del av ett hus mot ersättning genom ett avtal, vilket regleras i 12 kap. JB (Holmqvist & Thomsson, 2019). En bostadslägenhet (fortsättningsvis kallas lägenhet) är en lägenhet för bostadsändamål och annan lägenhet är en lokal för exempelvis affärer, kontor, garage, verkstäder. Lokaler kommer inte att tas upp mer i denna studie.

4.1.6.2 Avtalsgrunder

Vid hyra är muntliga och skriftliga avtal giltiga samt muntliga tillägg till skriftliga avtal (Holmqvist & Thomsson, 2019). Begär en av parterna att avtalet, tillägg eller ändringar ska vara skriftligt måste det göra skriftligt.

4.1.6.3 Upplåtelseiden

Hyresavtal kan upplåtas på bestämd tid, obestämd tid och för någons livstid (Holmqvist & Thomsson, 2019). Uppsägning ska vara skriftlig enligt huvudregeln

men om hyresförhållande varat kortare än 3 månader kan uppsägningen vara muntlig. Uppsägning av hyresvärden bör ange orsaken till uppsägningen av avtalet.

Bestämda hyresavtal upphör vid hyresperiodens slut om inte annat avtalats dock ska uppsägning ske om hyresförhållande varat i mer än 9 månader samt att uppsägningstiden varierar beroende på hyrestidens längd (Holmqvist & Thomsson, 2019). Ett tidsbestämt avtal övergår till ett tillsvidare avtal 1 månad efter att hyresperioden gått ut om hyresvärden inte uppmanat hyresgästen att avflytta. Tillsvidare avtal måste sägas upp för att upphöra att gälla och uppsägningstiden är 3 månader om parterna inte avtalat om annat. Uppsägningstid längre än 3 månader gäller båda parterna med en kortare uppsägningstid gäller enbart för hyresgästen (Holmqvist & Thomsson, 2019).

Hyresgästen har rätt att säga upp lägenheten på grund av bris och hyresvärden på grund av förverkande (Holmqvist & Thomsson, 2019). Vidare så är ansökan till domstol om att hyresförhållande ska upphöra, avhysning eller handräckning som delgivits, likställt med uppsägning.

4.1.6.4 Besittningsskyddet

För hyra så gäller det direkta besittningsskyddet och huvudregeln är att hyresgästen har rätt till förlängning av hyresavtalet om hyresvärden sagt upp det (Holmqvist & Thomsson, 2019). Däremot finns det två inskränkningar i förlängningsrätten. Den första är att i vissa hyresförhållanden saknas generellt förlängningsrätt som bland annat vid andrahandsupplåtelser kortare än 2 år eller upplåtelse i del av hyresgästens egna bostad. Det andra är att förlängningsrätten, även om det föreligger, får ge vika för omständigheterna i det enskilda fallet (Holmqvist & Thomsson, 2019).

Parterna kan avtala bort förlängningsrätten genom att upprätta ett särskilt avtal samt få det godkänt av hyresnämnden (Holmqvist & Thomsson, 2019). Vidare kan parterna även avtala om att hyresavtalet ska upphöra att gälla.

Vid en förlängningstvist där hyresvärden sagt upp hyresgästen och denne inte vill avflytta, blir uppsägningen utan verkan om hyresvärden inte hänskjuter tvisten till hyresnämnden senast en månad efter hyrestidens utgång (Holmqvist & Thomsson, 2019). Bifalls hyresvärdens talan om uppsägning måste hyresgästen avflytta och en någon av parterna begär det betala uppskov. Om hyresvärdens talan däremot avslås ska hyresnämnden fastställa de tidigare hyresvillkoren, om parterna inte överenskommit om annat.

4.1.6.5 Överlåtelse samt andra hands upplåtelse

Vid överlåtelse är huvudregeln att hyresgästen inte får överlåta lägenheten utan hyresvärdens medgivande (Holmqvist & Thomsson, 2019). Men hyresgästen kan under vissa omständigheter få tillåtelse av hyresnämnden att överlåta lägenheten

även om hyresvärden inte samtycker till överlåtelsen. Det kan bland annat vara att en make eller sambo får träda i hyresgästens eller dödsboets ställe, om lägenheten var avsedd som hyresgästens och dennes partners gemensamma bostad. En annan omständighet när hyresnämnden ge tillstånd om överlåtelse är när hyresgästen byter sin lägenhet mot en annan (Holmqvist & Thomsson, 2019).

En hyresgäst får enligt huvudregeln inte hyra ut lägenheten i andra hand för självständigt brukande utan hyresvärdens medgivande (SFS 1970:994). Däremot kan huvudregeln undantagas om hyresnämnden ger hyresgästen tillstånd att hyra ut lägenheten i andra hand. Tillståndet ska begränsas till en bestämd tid samt kan även innehålla villkor för upplåtelsen (SFS 1970:994). Vidare får utomstående personer inte inrymmas i lägenheten av hyresgästen om det kan medföra svårigheter för hyresvärden (Holmqvist & Thomsson, 2019).

4.1.7 Tomträtt

4.1.7.1 Lagens omfattning

Tomträtt upplåts som en nyttjanderätt i en hel fastighet av det allmänna, med andra ord fastigheter som tillhör staten, kommunen eller som annars är i allmän ägo, under obestämd tid, för ett visst ändamål och mot en årlig avgäld i pengar (Hermansson & Westerlind, 2012). Det får upplåtas panträtt, annan nyttjanderätt än tomträtt, servitut och rätt till elektrisk kraft i tomträtten.

4.1.7.2 Avtalsgrunder

Tomträttsavtalet ska vara skriftligt, liksom ändringar och tillägg (Hermansson & Westerlind, 2012). Avtalet ska innehålla en lydelse att upplåtelsen avser tomträtt, dess ändamål och vilket beloppet för avgäld som ska utgå under vilken tid.

Det är i stort sätt avtalsfrihet om fastighetens användning och bebyggelse samt övriga bestämmelser som ska gälla i tomträtten (Hermansson & Westerlind, 2012). Villkor som är knutna till tomträttshavaren eller som begränsar dennes rätt att överlåta eller att upplåta panträtt eller nyttjande är utan verkan (Beckman et al., 2018). Vidare får inte tomträtten göras beroende av villkor som innebär att upplåtelse blir otydlig eller att en redan uppkommen tomträtt upphör att gälla.

Den part som begått avtalsbrott ska utföra rättelse och motparten har rätt till skadestånd dock får inte avtalet hävas med anledning av kontraktsbrott. (Beckman et al., 2018).

4.1.7.3 Upplåtelse tid

Tomträtt upplåts upp på tillsvidare och uppsägning får endast ske av fastighetsägaren, där ny användning av marken är av vikt för ägaren, eller vid utgången av vissa tidperioder (Beckman et al., 2018). För tomträtt med

bostadsändamål utgörs första perioden av minst 60 år och därefter minst vart 40 år medan för annat ändamål än bostadsbebyggelse är perioderna minst 20 år.

Uppsägningen ska vara skriftlig och dess skälen bör anges (Beckman et al., 2018). Uppsägningen får tidigast ske 5 år före och senast 3 år innan avtalsperiodens utgång samt måste anmälas till inskrivningsmyndigheten. Tomträttshavaren har rätt att klandra uppsägningen om denna anser att det inte finns skäl till uppsägning.

4.1.7.4 Inskrivning

Parterna i avtalet kan skriva in upplåtelsen om tomträtt i fastighetsregistret och en genomförd inskrivning av tomträtt är likställt med att ha lagfart på fastigheten (Hermansson & Westerlind, 2012).

4.1.7.5 Inlösen

Fastighetsägaren har en lösenskyldighet när tomträtten upphör att gälla och omfattar byggnader och annan egendom som utgör tomträttstillbehör (Beckman et al., 2018). Regeln är tvingande för bostadsbebyggelse men dispositiv för andra ändamål. Talan om lösensumman ska väckas i domstol när fastighetsägaren är skyldig att lösa in tomträtten, antingen inom 1 år från att uppsägning antecknats i fastighetsregistret eller 1 år från det att målet om klander vunnit laga kraft. Väcks talan inte inom tidsfristerna går uppsägningen åter (Beckman et al., 2018).

4.1.7.6 Tomträtt likställt med fast egendom

Tomträtten ska likställas med fast egendom, om inte annat följer av särskilda bestämmelser, när det kommer till formkraven vid en fastighetsöverlåtelse, rättsförhållandet mellan överlåtaren och ny innehavare samt rättigheter i eller till förmån (Beckman et al., 2018).

Tomträttshavarens förfogande över egendomen är likställt med fast egendom (SFS 1970:994). I utsökningsbalken, konkurslagen och lagen om betalningsföreläggande och handräckning samt vid expropriation eller liknande tvångsförvärv behandlas tomträtt efter bestämmelserna för fast egendom (SFS 1970:994).

4.1.8 **Jämförelse mellan de svenska lagstiftningarna**

I detta avsnitt har en jämförelse av de olika lagstiftningarna i Sverige genomförts och den grundar sin på materialet från avsnitt 4.1.1 Allmän nyttjanderätt till avsnitt 4.1.7 Tomträtt. Avsnitten har sammanställts i tre tabeller, se tabell 1, tabell, 2 och tabell 3. I tabellerna betyder "X" att det inte finns något lagstadgat om den delen och informationen i tabellerna utgår från vad huvudreglerna i de respektive lagarna uppger gäller.

Tabell 1: Egentillverkad jämförelse av de olika lagstiftningarna

	Skriftligt kriterium	Uppsägnings kriterium	Avgifts kriterium	Upplåtelse- tid
Allmän nyttjanderätt	Nej	Nej	Nej	Bestämd tid, obestämd tid, livstid, begränsningar i upplåtelse- tid
Jordbruksarrende	Ja	Ja	Ja	Bestämd tid om minst 5 år
Bostadsarrende	Ja	Ja	Ja	Bestämd tid om minst 5 år eller livstid
Anläggningsarrende	Ja	Ja	Ja	Bestämd tid
Lägenhetsarrende	Ja, om annat inte har avtalats	Ja	Ja	Bestämd tid, obestämd tid, livstid
Hyra	Nej, bara om en part begär det	Ja	Ja	Bestämd tid, obestämd tid, livstid
Tomträtt	Ja	Ja (endast ägare kan uppsäga)	Ja	Obestämd tid

4.1.8.1 Kriterium

Arrendetyperna, hyra och tomträtt har kriterium på att en avgift ska utgå samt att avtalet ska uppsägas för att upphöra att gälla. De har alla också kriterium på att upplåtelseavtalen ska vara skriftliga, med undantag för hyra och lägenhetsarrende. Vid hyra gäller det endast om en av parterna begär det och vid lägenhetsarrende gäller om parterna inte avtalar om annat. För allmän nyttjanderätt finns det inget kriterium på att avtalet ska vara skriftligt, ska uppsägas för att upphöra eller att det ska utgå en avgift.

4.1.8.2 Upplåtelse- tiden

Det är stora variationen mellan nyttjanderättsformerna om vilka upplåtelse-
tiden de har. Hyra och lägenhetsarrende upplåts på bestämd tid, obestämd tid eller livstid, medan tomträtt endast upplåts på obestämd tid. Jordbruks-, bostads- och anläggningsarrende upplåts på bestämd tid samt att bostadsarrende kan upplåtas på livstid. Upplåtelse-
tiden för allmän nyttjanderätt är bestämd tid, obestämd tid, livstid samt innehåller begränsningar för vissa former av nyttjanderätter.

Tabell 2: Egentillverkad jämförelse av de olika lagstiftningarna

	Rättigheten består vid överlåtelse	Inskrivning möjlighet	Besittningsskydd	Förlängning möjlighet
Allmän nyttjanderätt	Nej, dock har ny ägare kännedom om rättigheten består den	Ja	X	Ja
Jordbruksarrende	Ja	Ja, om annat inte har avtalats	Ja, direkt	Ja
Bostadsarrende	Ja	Ja, om annat inte har avtalats	Ja, direkt	Ja
Anläggningsarrende	Ja	Ja, om annat inte har avtalats	Ja, indirekt	Ja
Lägenhetsarrende	Ja	Ja, om annat inte har avtalats	Nej	Ja
Hyra	Ja	Ja, om annat inte har avtalats	Ja, direkt	Ja
Tomträtt	Ja	Ja	X	Nej

4.1.8.3 Rättigheten består vid överlåtelse och inskrivning

Grundprincipen är att alla nyttjanderätter kan inskrivas i fastighetsregistret, om parterna inte avtalat om annat och det i sig innebär att rättigheterna består vid överlåtelse till en ny fastighetsägare. Ett undantag är att allmän nyttjanderätt i allmänhet inte består om vid ägarbyte om inte köparen har kännedom om nyttjanderättigheten.

1.1.1.1 Besittningsskydd

Grundprincipen för nyttjanderätterna är att de har besittningsskydd med undantag för allmänna nyttjanderätter, lägenhetsarrende och tomträtt. Vidare har alla nyttjanderätterna utom tomträtt rätt till förlängning av avtalen. Att tomträtt inte kan förlängas beror på att det upplåts obestämd tid.

Tabell 3: Egentillverkad jämförelse av de olika lagstiftningarna

	Dispositionsrätt	Överlåtelse- möjlighet	Andra hands upplåtelse	Inlösen möjlighet
Allmän nyttjanderätt	Nej	X	X	X
Jordbruksarrende	Ja	Ja, med fastighetsägarens medgivande	Ja, med fastighetsägarens medgivande	X
Bostadsarrende	Ja	Ja, med fastighetsägarens medgivande	Ja, med fastighetsägarens medgivande	X
Anläggningsarrende	Ja	Ja men kan avtalas bort eller begränsas	Ja, med fastighetsägarens medgivande	X
Lägenhetsarrende	Ja	Ja, med fastighetsägarens medgivande	Ja, med fastighetsägarens medgivande	X
Hyra	Ja	Ja, med fastighetsägarens medgivande	Ja, med fastighetsägarens medgivande	X
Tomträtt	Ja	Ja	X	Ja

4.1.8.4 Dispositionsrätt

Allmän nyttjanderätt är de enda av nyttjanderättsformerna som inte genom upplåtelseavtalet får dispositionsrätt.

4.1.8.5 Överlåtelse

Grundprincipen är att alla arrendetyperna och tomträtt kan överlåtas. Men för jordbruks- och bostadsarrende krävs fastighetsägarens medgivande och de andra två arrendetyperna kan begränsa eller avtal bort överlåtelse rättigheten i avtalet. Hyra kräver också medgivande från fastighetsägaren för överlåtas. En allmän nyttjanderätt kan däremot inte överlåtas.

4.1.8.6 Andra hands upplåtelse

Alla arrendetyperna och hyra kan upplåtas i andra hand, dock krävs fastighetsägarens medgivande vid hyra.

1.1.1.2 Inlösen

Det finns endast lagstadgade bestämmelser om inlösen för tomträtt.

4.2 Analys av de norska nyttjanderätterna

4.2.1 Servitutt

4.2.1.1 Lagens omfattning

Servituttloven gäller för begränsade nyttjanderätter över en annan fastighet samt att rättigheten antingen kan hör till en fastighet, *reelle servitutt*, eller en person (Falkanger, 2020). Det finns två varianter av begränsade rättigheter, de ena ger rättighetshavaren rättighet att använda fastigheten för ett visst ändamål exempelvis för bete, väg eller parkering, och de andra ger rättighetshavaren rätten att ta ut resurser ur fastigheten som bland annat virke och sand. Lagen är inte tillämplig för hyra av bostad, *tomtefeste* eller andra allmänna *bruksretter* samt innehåller begränsningar om vilka rättigheter som inte får upplåtas i skog (Falkanger, 2020).

4.2.1.2 Avtalsgrunder

Det finns inget lagstadgat att ett skriftligt avtal ska upprättas när parterna överenskommer om ett *servitutt* men dess giltighet beror på de allmänna reglerna kring avtal i *avtaleloven* (LOV-1918-05-31-4) (Falkanger, 2020). Parterna har i stor utsträckning avtalsfrihet om villkoren i avtalet.

4.2.1.3 Upplåtelseid

Servitutt kan upplåtas på bestämd tid, på någons livstid, för evigt, för så länge behovet av nyttjanderätten finns kvar, med mera (Falkanger, 2020). Parterna har avtalsfrihet om upplåtelseiden förutom när det kommer till skogsmark.

Upplåtelseiden för rätten att ta virke för hushållsbehov och rätten till bete-, gräs- samt torvmark är maximalt 25 år eller för gifta makars livstid (LOV-1968-11-29). Avverkning av skog, för annat än hushållsbehov, är upplåtelseiden maximalt 3 år.

Servitutt kan upphöra att gälla av många anledningar (Falkanger, 2020). Det kan vara att avtalet har gått ut, att rättigheten inte längre är nödvändig eller att parterna överenskommer att rättigheten ska upphöra.

4.2.1.4 Inskrivning

För *servitutt* finns det inget krav på registrering, *tinglysning*, däremot innebär registreringen ett rättsligt skydd mot tredje man och för att rättigheten ska kunna registreras måste den enligt huvudregeln uppfylla vissa krav i *tinglysingsloven* (LOV-1935-06-07-2) (Falkanger, 2020).

4.2.2 Jordleie

4.2.2.1 Lagens omfattning

I Norges har fastighetsägaren en skyldighet att jordbruksmarken bedrivs med odling under hela sin ägandeperiod (LOV-1995-05-12-23). En ny ägare kan välja att

antingen själv bruka jordbruksmarken eller att hyra ut den, med andra ord ha ett *jordleie*, enligt bestämmelserna i *jordloven* (Grette & Aasen, 2020).

4.2.2.2 Avtalsgrunder

Vid uthyrning av jordbruksmark är upplåtelsetiden minst 10 år och fastighetsägaren saknar rätt att uppsäga avtalet (Grette & Aasen, 2020). Avtalet ska vara skriftligt och ska ge upphov till "goda drift". Ger inte avtalet upphov till en positiv effekt kan de innebära att ett brott mot brukandeskyldigheten begås. Fastighetsägaren har en skyldighet att ge kommunen en kopia av uthyrningsavtalet (Grette & Aasen, 2020).

4.2.3 Tomtefeste

4.2.3.1 Lagens omfattning

En *festare*, med andra ord en hyresgäst, hyr mark mot en årlig avgift för att uppföra en byggnad som *festaren* ska eller redan äger (Falkanger, 2017). Det finns tre kategorier av *tomtefesten* och det är för bostads-, fritids- och bebyggelse för annat ändamål, vanligtvis näringslivsverksamhet. Utanför lagen om *tomtefeste* faller hyra av mark där huvudändamålet inte är bebyggelse av byggnad och det regleras i separata lagar (Falkanger, 2016).

När ett *tomtefeste* upplåts innebär det att fastighetsägaren överlåter de viktigaste befogenhetsrättigheterna över marken till *festaren* under avtalsperioden (Falkanger, 2017). Parterna kan dock avtalat om att annat ska gälla.

4.2.3.2 Avtalsgrunder

Vid upplåtelse av *tomtefeste* finns det två varianter av avtal, vilket är nya *tomtefesteavtal* som ingåtts efter år 1975 och äldre *tomtefesteavtal* som ingåtts före år 1975 (Lov nr.1996-12-20-106). Avtalet ska vara skriftligt och i nya *tomtefesteavtal* ska det framgå vad ändamålet med bebyggelsen är samt vad *tomtefestet* är värderat till (Falkanger, 2017). Villkor som strider mot lagen är utan verkan, däremot framgår det av lagen att parterna har avtalsfrihet gäller villkoren (Lov nr.1996-12-20-106). Vidare så är avtalsfriheten mer begränsad för bostad- och fritidsändamål än den är för bebyggelse för andra ändamål (Falkanger, 2017).

4.2.3.3 Upplåtelsetid

Tomtefesteloven skiljer på upplåtelsetiden för bostads- och fritidsändamål och för bebyggelse för annat ändamål (Falkanger, 2017). För boendeändamålen finns det tre varianter av upplåtelsetider beroende på när avtalet ingicks. För avtal som ingicks efter år 2002 gäller tillsvidareupplåtelse. Ingicks avtalet mellan år 1976 och år 2001 gäller en upplåtelsetid om minst 80 år, men parterna kan överenskomma om en längre avtalstid, som exempelvis att upplåtelsen ska vara tillsvidare. Avtal som ingicks före år 1975 gäller den upplåtelsetid parterna har angivit i avtalet (Falkanger,

2017). Upplåtelse tiden för bebyggelse för annat ändamål är tillsvidare och för nya *tomtefesteavtal* ska upplåtelse tiden vara tillsvidare om minst 80 år.

Uppsägning av alla former av *tomtefesten* ska vara skriftligt och för nya *tomtefesteavtal* upphör avtalet att gälla vid uppsägning (Falkanger, 2017). Uppsägningstiden är två år om parterna inte avtalat om annat, dock är en uppsägningstid kortare än 6 månader ogiltig. Vidare är en uppsägningstid kortare än 2 år inte bindande för *festaren* av ett *tomtefeste* för bostads- eller fritidsändamål.

Tomtefesten för bebyggelse av annat ändamål förlängs automatiskt på samma villkor om avtalet inte sagts upp senast 2 år innan avtalet löper ut, om parterna inte avtalat om annat (Falkanger, 2017). Vidare kan parterna ha avtalat om att villkoren ska reglera i samband med förlängningen. Automatisk förlängning för bostads- eller fritidsändamål blir aktuellt när upplåtelse tiden gått ut och att *tomtefestet* inte löst in. Avtalet för boendeändamålen fortsätter att gälla på samma villkor som tidigare, om ingen av parterna begär ändring (Falkanger, 2017).

4.2.3.4 Inskrivning

Tomtefesteavtalen kan registreras i det norska fastighetsregistret och för att registreringen ska vara giltig ska avtalet vara skriftligt samt ska vara utfärdat av fastighetsägarens eller ha dennes samtycke (Falkanger, 2020).

4.2.3.5 Överlåtelse

Enligt huvudregeln har *festaren* rätt att överlåta *tomtefestet* till en annan person, men parterna kan i avtalet begränsa *festarens* överlåtelse rätt genom att exempelvis villkora att överlåtelsen kräver fastighetsägarens medgivande (Falkanger, 2017).

4.2.3.6 Inlösen

En *festare* för bostads- eller fritidsändamål har rätt att kräva inlösen av *tomtefestet* enligt huvudregeln först efter 30 år, om inte kortare tid avtalats eller att avtalstiden gått ut (Falkanger, 2017). Därefter kan *festaren* för bostadsändamål kräva inlösen vartannat år och för fritidsändamål vart 10 år. Kravet på inlösen ska vara skriftligt och lämnas senast 1 år före inlösningsperioden är inne. *Tomtefesten* för bebyggelse av annat ändamål är det specifika avtalet som avgör om inlösen är relevant (Falkanger, 2017).

Undantag till inlösningsrätten är mark som tillhör landsbyggssamhällen, statsallmänningar eller Finnmark (Lov nr.1996-12-20-106). Ett annat undantag är *tomtefesten* för fritidsändamål som är belägna på jordbruksfastigheter, där fastighetsägaren kan vägra att lösa in *tomtefestet* om denne driver jordbruk på fastigheten (Falkanger, 2017).

4.2.4 Husleie

4.2.4.1 Lagens omfattning

Rätten att nyttja husrum mot ersättning genom ett avtal är tillämpningsområdet för *husleieloven* (Lov nr.1999-03-26-17) och det kan delas in i hyra av bostad eller hyra av lokal (Falkanger & Falkanger, 2016). Lokal kan exempelvis vara en butik, ett kontor, ett garage och lokaler kommer inte att tas upp mer i denna studie. Lagen gäller inte för hotell eller liknande övernattningsinrättningar och deras gäster samt gäller inte uthyrning för semester- eller fritidsbruk.

En hyresgäst har totalt nyttjande över lägenheten som denne hyr, vilket innebär att andra utesluts från att använd det utrymmet (Wyller & Anderssen, 2020).

4.2.4.2 Avtalsgrunder

Ett avtal gällande *husleie*, med andra ord hyra, ska vara skriftligt om en av parterna begär det, annars kan det var muntligt (Falkanger & Falkanger, 2016). Avtalsvillkor som är mindre gynnsamma för hyresgästen än lagens bestämmelser är utan verkan (Lov nr.1999-03-26-17).

4.2.4.3 Upplåtelsetid

Ett hyresavtal kan antingen upplåtas på bestämd tid om minst 3 år eller på obestämd tid och de olika upplåtelsetiderna medför att lite olika regler tillämpas (Falkanger & Falkanger, 2016). Avtal på obestämd tid måste sägas upp av en av parterna för att upphöra att gälla och uppsägningstiden är 3 månader, om parterna inte överenskommit om annat (Lov nr.1999-03-26-17). Tidsbestämda avtal upphör enligt huvudregeln att gälla vid upplåtelsetidens slut och har inget krav på uppsägning.

Ett tidsbestämt avtal kan bli ett tillsvidare avtal om hyresgästen bor kvar 3 månader efter upplåtelsetiden har gått ut och att hyresvärden under den tiden inte skriftligen uppmuntrat hyresgästen att avflytta (Lov nr.1999-03-26-17).

Hyresvärden kan bara säga upp avtalet på obestämdtid under vissa förutsättningar och det kan bland annat vara att hyresvärden ska själv använda utrymmet som bostad, byggnaden ska rivas eller ombyggas eller att hyresgästen har brutit mot avtalets villkor (Lov nr.1999-03-26-17). Vidare måste uppsägningen från hyresvärden vara skriftlig, motiverad, ange att hyresgästen kan protestera skriftligen inom en månad och att hyresgästens rätt att bestrida uppsägningen går förlorad om protesten inte sker inom tidsfristen.

4.2.4.4 Inskrivning

Hyrersättsavtal kan inskrivas i det norska fastighetsregistret men det finns ett krav på underskrift från ägaren till byggnaden (Falkanger & Falkanger, 2016).

Utgångspunkten är att fastighetsägaren också är ägaren till byggnaden men är det en tredje part som äger byggnaden är det dennes underskrift som behövs för att kunna registrera hyresavtalet.

4.2.4.5 Besittningsskyddet

Rätt till förlängning har hyresgästen oftast när hyresavtalet gått ut (Wyller & Anderssen, 2020). Det finns två typer av förlängningar, där den första är att hyresgästen ensidigt kan förlänga hyresavtalet att fortsätta gälla, med andra ord hyresgästen har förnyelserätt. Det andra är situationer där hyresgästen har företrädesrätt till fortsatt hyra på marknadsvillkor (Wyller & Anderssen, 2020).

4.2.4.6 Överlåtelse och andra hands upplåtelse

Huvudregler är att hyresgästen inte kan överlåta eller hyra ut lägenheten i andra hand utan hyresvärdens medgivande, men parterna kan däremot avtala om annat (Lov nr.1999-03-26-17). Det krävs även medgivande från hyresvärdens om hyresgästen har inneboende i lägenheten som inte är make, sambo eller släkting till hyresgästen. Om hyresvärdens medger kan hyresgästen hyra ut lägenheten i upp till 2 år, dock är villkoret att hyresgästen är frånvarande i lägenheten på grund av arbete, utbildning, militärtjänstgöring, sjukdom eller andra väsentligt skäl (Lov nr.1999-03-26-17).

Villkoret på hyresvärdens medgivande behövs inte vid skilsmässa eller separation, för att där har hyresgästens partner rätt att ta över hyresavtalet om hyresgästen vill lämna parets gemensamma bostad (Lov nr.1999-03-26-17). Vidare kan hyresgästen överlåta sin lägenhet till en annan antingen med eller utan medgivande från hyresvärdens.

4.2.5 **Jämförelse mellan de norska lagstiftningarna**

En jämförelse av de olika lagstiftningarna i Norge har i detta avsnitt genomförts och den grundar sin på materialet från avsnitt 4.2.1 *Servitutt* till avsnitt 4.2.4 *Husleie*. Avsnitten har sammanställts i tre tabeller, se tabell 4, tabell 5 och tabell 6. I tabellerna betyder "X" att det inte finns något lagstadgat om den delen och informationen i tabellerna utgår från vad huvudreglerna i de respektive lagarna uppger gäller.

Tabell 4: Egentillverkad jämförelse av de olika lagstiftningarna

	Skriftligt kriterium	Uppsägnings kriterium	Avgifts kriterium	Upplåtelse tid
<i>Servitutt</i>	Nej	Nej	Nej	Bestämd tid, obestämd tid, livstid, bestående förevigat, begränsningar i upplåtelse tid för skog
<i>Jordleie</i>	Ja	Nej	Ja, om avtalat	Bestämd tid om minst 10 år
<i>Tomtefeste</i>	Ja	Ja	Ja	Obestämd tid, bestämd tid om minst 80 år, avtalad tid
<i>Husleie</i>	Nej, bara om en part begär det	Ja	Ja	Bestämd tid om minst 3 år, obestämd tid

4.2.5.1 Kriterium

Jordleie och *tomtefeste* har kriterium på att upplåtelseavtalen ska vara skriftlig, att avtalet ska uppsägas för att upphöra att gälla och att det ska utgå en avgift. *Husleie* har samma kriterium med undantag att skriftlighetskravet endast gäller om en av parterna inte begär det. *Servitutt* saknar kriterium på att avtalet ska vara skriftligt, ska uppsägas för att upphöra eller att det ska utgå en avgift.

4.2.5.2 Upplåtelse tiden

Servitutt, *husleie* och *tomtefeste* kan upplåtas på bestämd tid och obestämd tid, dock måste upplåtelse på bestämd tid vara minst tre år vid *husleie*. Vidare kan *servitutt* upplåtas på livstid, består förevigat samt innehåller begränsningar för vissa former av nyttjanderätter. *Jordleie* upplåts på bestämd om minst 10 år.

Tabell 5: Egentillverkad jämförelse av de olika lagstiftningarna

	Rättigheten består vid överlåtelse	Inskrivning möjlighet	Besittningsskydd	Förlängning möjlighet
<i>Servitutt</i>	Ja, om inskriven	Ja	Ja, om avtalat	Ja, om avtalat
<i>Jordleie</i>	Ja	X	Ja, om avtalat	Ja, om avtalat
<i>Tomtefeste</i>	Ja	Ja	Ja	Ja
<i>Husleie</i>	X	Ja	Ja	Ja

4.2.5.3 Rättigheten består vid överlåtelse och inskrivning

Servitutt, *tomtefeste* och *husleie* kan inskrivas och i allmänhet består rättigheten vid ett ägarbyte, dock så måste *servitutt* vara inskrivna för att bestå.

1.1.1.3 Besittningsskydd

Det bara *tomtefeste* och *husleie* som har ett besittningsskydd och rätt till förlängning enligt lagstiftning. För *servitutt* och *jordleie* måste parterna överenskomma om möjlighet till förlängning för att avtalet ska kunna förlängas.

Tabell 6: Egentillverkad jämförelse av de olika lagstiftningarna

	Dispositions rätt	Överlåtelse- möjlighet	Andra hands upplåtelse	Inlösen möjlighet
<i>Servitutt</i>	Nej	Ja, om avtalat	X	Ja, om avtalat
<i>Jordleie</i>	Ja	Ja, om avtalat	X	Ja, om avtalat
<i>Tomtefeste</i>	Ja	Ja	X	Ja
<i>Husleie</i>	Ja	Ja, med fastighetsägarens medgivande	Ja, med fastighetsägarens medgivande	X

4.2.5.4 Dispositions rätt

Servitutt är de enda av nyttjanderättsformerna som inte genom upplåtelseavtalet får dispositions rätt.

4.2.5.5 Överlåtelse

Grundprincipen är att *tomtefeste* kan överlåtas och det kan även *husleie* med fastighetsägarens medgivande. *Servitutt* och *jordleie* kan överlåtas om parterna avtalat om det.

4.2.5.6 Andra hands upplåtelse

Husleie kan upplåtas i andra hand med fastighetsägarens medgivande och de andra nyttjanderätterna saknar lagstiftade bestämmelser om andra hands upplåtelse.

1.1.1.4 Inlösen

Tomtefeste kan oavsett ändamål inlösas samt att *servitutt* och *jordleie* kan inlösas om parterna har avtalat om det. *Husleie* kan däremot inte inlösas.

4.3 Intervju

4.3.1 Intervjuer hyresråd i Sverige

Kan du berätta lite kort om din professionella bakgrund?

Respondenterna har mellan 3 och 10 års erfarenhet som hyresråd i hyres- och arrendenämnden. Respondenten som har arbetat längst har hela sitt yrkessamma liv arbetat hyra och arrende. De andra två respondenterna har tidigare arbetat som rådman vid en allmän domstol.

Vad är de vanligaste tvisterna när det gäller nyttjanderätt?

Alla respondenterna lyfter fram att vid hyra av bostäder är de flesta tvisterna om förlängning av hyreskontraktet, det vill säga situationer där hyresvärden säger upp hyresgästen och vill bryta besittningsskyddet. De vanligaste orsakerna till uppvägningen enligt två av respondenterna är misskötselverksamhet av hyresgästen som exempelvis att inte betala hyran i tid eller att störa sina grannar.

En annan vanlig tvist vid hyra enligt en respondent är ändring av hyresvillkoren och då framförallt ändring av storleken på hyran. Hyran bestäms vanligtvis genom kollektiva avtal mellan fastighetsägarna och hyresgästföreningen, men en liten mängd har inte det hyressättningsystemet och kan därav ansöka om medling hos hyresnämnden om en överenskommelse mellan parterna inte kan nås.

Vid jordbruksarrende anser en av respondenterna att ändring av arrendeavgiften är den vanligaste tvisten medan en annan respondent anser att fastighetsägarens självinträde är det vanligaste. Självinträde innebär att arrendatorn sägs upp för att fastighetsägaren själv ska bruka marken eller bygga på den. Den tredje respondenten lyfter fram att båda tvisterna är vanligt förekommande.

Ändring av arrendeavgiften är övergripande den vanligaste tvisten för bostadsarrenden enligt respondenterna och en av dem tillägger att vid bostadsarrende är besittningsskyddet väldigt starkt varav det inte är vanligt med förlängningstvister.

Ärenden gällande anläggning- och lägenhetsarrenden medlar bara hyres- och arrendenämnden vid. Vad de respektive nämnderna medlar om är olika mellan respondenterna. Uppfattningen hos en respondent är att det är arrendeavgiften, en annan att det är vilka allmänna villkor och den tredje har uppfattningen att det är uppsägning så att arrendator kan bibehålla sin rätt till eventuellt skadestånd. Vidare påtalar en respondent att ca 90 % av anläggningsärendena återkallas och avskrivs av nämnden av olika anledningar. Även vid lägenhetsarrenden är det stor spridning på som parterna är oeniga om. Enligt respondenterna kan det bland annat var uppsägningstvister, avgiftstvister och tvister vid muntliga avtal.

Vilka rättsfall har påverkat tolkningen av lagen, dvs. rättspraxis?

För nyttjanderättslagstiftningen finns det många rättsfall som har påverkat rättsutvecklingen men två av respondenterna tycker inte att det finns något rättsfall som helt har ändrat rättsutvecklingens riktning. Respondenterna är istället eniga om att rättsfallen tydliggör hur lagstiftningen ska tolkas och en av dem tror det beror på att det görs avvägningar och skälighetsbedömningar i de enskilda fallen. Ytterligare en av respondenterna påtalar att avgöranden från Svea hovrätt gällande hyra ofta blir remisser till lagstiftningsförslag.

Det finns några arrendefall som har betydelse för rättsutvecklingen enligt en respondent, där avgörandet har tydliggjort hur bland annat arrendeavgiften för bostadsarrenden ska bestämmas, utifrån ett par faktorer. En annan respondent upplyser att fall som nämnden bedömer är angelägna att de prövas i en högre instans, släpper de upp. Anledningen till det kan vara att fallen inte prövats tidigare i högre instanser eller vara något som nämnden inte känner till.

Vilka är styrkorna med nyttjanderättslagstiftningen enligt dig och varför?

Nyttjanderättslagstiftningen, anser en av respondenterna, vara ett väl genomtänkt system. En styrka med lagstiftningen enligt två av respondenterna är att det är en social skyddslagstiftning som värnar om arrendatorns och hyresgästens besittningsskydd. Men en av dem anser dock att besittningsskyddet egentligen är en värderings sak, där lagstiftare fortsätter att stärka arrendatorns och hyresgästens rätt i stor utsträckning.

Det som är styrkan med lagstiftningen enligt den tredje respondenten är att den är en skälighetsbedömning som görs i de enskilda fallen. Styrkan är med andra ord att nämnden har vida ramar att göra avvägningar och in casu bedömningar inom. Det resulterar i att högre instanser godtar underinstansens bedömning om den ligger inom den skälighetsgränsen och parterna blir oftast nöjda med nämndens bedömning.

Ytterligare en styrka med lagstiftningen enligt en av respondenterna är att den erbjuder en smidig, enkel och billig konfliktlösning vid hyres- och arrendenämnderna. Detta genom att nämnden i viss mån utreder parternas respektive argument och ståndpunkter samt verkar för att få parterna att träffa frivilliga lösningar.

Vilka är svagheter med nyttjanderättslagstiftningen enligt dig och varför?

En av respondenterna uttryckte att: "Det som är lagstiftningens styrkor kan också vara dess svagheter". Två av respondenterna framhävde nyttjanderättens skyddsaspekt som en svaghet. Besittningsskyddet innebär inte bara rätten till att sitta kvar utan också åtgärdsföreläggande det vill säga rätten till att få lägenheten renoverad eller fel och brister åtgärdade. När lägenheten renoverad till normal standard medför det oftast

en del hyreshöjningar, vilket kan innebära att hyresgäster som inte har en god ekonomi behöver flytta, men för att stora delar av bostadsbeståndet har renoverats har de ingenstans att flytta till.

En annan svaghet enligt en av respondenterna är att nyttjanderättslagstiftningen är ett väldigt komplicerat system som är svårt för gemeneman att förstå. Exempelvis så innehåller 12 kap. JB flera a, b, c, och d paragrafer vilket gör det svårt förstå vad det är som gäller. Ytterligare en bris som respondenten framhäver är att de finns flera parallella system för prövning vid tvister, som bland annat att uppsägning av en hyresgäst kan antingen hänskjutas till hyresnämnden eller ske som en stämningsansökan till tingsrätten.

Ännu en svaghet med nyttjanderättslagstiftningen är att det vid hyressättning ska vara samma förhållanden över hela landet. Respondenten anser det är en svaghet att lagstiftningen inte tar en lokalhänsyn vid hyressättningar, där exempelvis betalningsförmågan kan var större och byggnadskostnaderna högre i storstäderna.

Se du några förbättringsmöjligheter med lagstiftningen och i så fall vad?

En av respondenterna ser inget den vill ändra på i dagsläget och en annan av respondenterna vill se en ändring i hur hyresavgiften bestäms. Den respondenten anser att bestämning av hyresavgiften är en politisk fråga och kommenterat därav inte hur det skulle kunna ändras.

Att förenkla och förtydliga lagstiftningen rent allmänt tycker en av respondenterna bör genomföras för att det skulle innebära att lagstiftningen blir mer lätt förstådd. Problemet som respondenten ser är att 7 kap. JB, som innehåller många grundläggande bestämmelser, ofta glöms bort. Respondentens förslag är att hänvisa tillbaka till relevanta paragrafer för att undvika att kapitlet glöms bort vilket skulle innebära att lagstiftningen blev mer pedagogiskt skriven och lätt förstådd.

Ytterligare ett förbättringsförslag som nämns är att alla hyresrelaterade ärenden bör handläggas av en instans, vilket skulle innebära att otydligheter med lagstiftningen försvinner i samband med att de parallella systemen för prövning tas bort.

4.3.2 Intervjuer jordskiftesdomare, jurist, statligt anställd i Norge

Kan du berätta lite kort om din professionella bakgrund?

Respondenterna har alla olika bakgrund, där en av respondenterna är sedan 20 år tillbaka en jordskiftesdomare och en annan är en statligt anställd vid land- och matdepartementet. Den sista respondenten är en jurist sedan 25 år tillbaka och driver en egen advokatbyrå sedan 5 år.

Vilka är det vanligast tvisterna när det kommer till bruksretter generellt, servitutt, jordleie, husleie och tomtefeste?

En av respondenterna anser att det blir en del missförstånd kring *servituttloven* för att den är ganska övergripande och det som det tvistas om är möjligt att ge rättigheter vidare eller att dela upp den på nya fastigheter. Det som avgör om rättigheten kan ge vidare är att det inte uppstår några onödiga eller orimliga skador för fastighetsägaren eller dennes fastighet. De andra respondenterna anser att det är avtalets innehåll eller rättighetens innehåll som det tvistas mest om, det vill säga vad parterna överenskommit om är tillåtet och inte. Ytterligare en vanlig tvist enligt en av respondenterna är klarlägga om rättigheten tillhör till en fastighet eller en person.

Två av respondenterna är eniga om regleringen av avgiften är den vanligast tvisten för *tomtefestet* och anledningen till det är lagstiftaren hårt reglerar avgiftsnivåerna till fördel för *festaren*. En annan vanlig tvist enligt respondenterna är vad avgiften ska vara när avtalsförhållandet avslutas och *tomtefestet* ska lösas in, det vill säga hur värderingen utföras och hur avgiften ska beräknas.

Respondenterna har inte arbetat med *husleie*, men utifrån registrerade rättsfall bedömer en av respondenterna att det tvistas mest om avgiften för hyran. Även tvister kring misskötsel i form av att hyran inte betalats i tid, bedömer respondenten vara vanligt.

Vilka rättsfall (søksmål) har påverkat tolkningen av lagarna (lovene) dvs rättspraxis?

Respondenter framlyfter att flera rättsfall har haft stor påverka på hur lagstiftningen om *tomtefeste* tolkas. Orsaken till de många rättsfallen är enligt en av respondenterna att lagstiftaren har engagerat sig förmycket i avtalen och att avgifterna för *tomtefeste* regleras. Den norska staten blev fälld i Europadomstolen för att regleringarna i avtalen var så långtgående att de kom i konflikt med de mänskliga rättigheterna. En annan av respondenterna är av uppfattningen att de flesta av rättsfallen handlar om vad avgiften för *tomtefeste* ska vara eller vad kostnaden för inlösen ska vara.

Rättsfallen har enligt en respondent inte bara påverkat rättspraxis utan också lagstiftarens inställning till lagen. Det har uppstått ett politiskt bråk om *tomtefeste*, där det varit mycket fram och tillbaka med att ändra lagstiftningen.

Vilka är styrkorna med de respektive lagarna (loverna) enligt dig och varför?

Flexibiliteten med *servituttloven* anser en av respondenterna vara dess styrka och anledningen till det är att lagen tillåter att bedömningar görs i den enskilda fallen samt att lagstiftningen, med beaktan på att den är gammal, kan anpassas till dagen samhälle. Respondenten upplyser att lagen inte gör någon skillnad på om rättigheter är en personlig eller hör till en fastighet. En annan respondent anser att skyddet för nyttjanderättshavaren är en styrka med lagstiftningarna.

Vid *tomtefeste* är styrkorna enligt den sista respondenten att lagstiftningen innefattar delar som parterna inte tänker på när avtalet ingås och att parterna får en jämlik avtalsställning. En annan styrka är *festarens* rätt till att lösa in det hyra markområdet och bli dess ägare.

Vilka är svagheter med de respektive lagarna (loverna) enligt dig och varför?

Upplåtelseiden i *jordloven* är 10 år, vilket en respondent anser vara dåligt anpassad till odling av grönsaker, därför att odlas samma gröda på samma plats under flera år uppstår det sjukdomar vilket är något som jordbrukarna vill undvika. Vidare så innebär den långa upplåtelseiden enligt respondenten att svårigheter uppstår vid överlämnandet till nästa generation, där framtids synen oftast är kortare. Det som kan uppstå är att nästa generation själv vill driva marken eller är i behov av att komma i position av marken på en gång.

En av respondenterna anser att *tomtefeste* lagstiftningen har flera lager med problem. Bland annat är det dåligt att lagstiftaren håller nere avgifterna så att fastighetsägaren inte kan ta ut ett marknadsmässigt pris för *tomtefestet* samt att värderingen av *tomtefestet* sker utifrån bestämda mekanismer vilket resulterar i att inlösningspriset kan bli väldigt olika beroende på syftet. En annan respondent tycker att lagstiftaren gripit in för mycket i avtalen för att skydda *festarens* rätt att lagen kommit i strid med mänskliga rättigheter och att grundsyftet med lagen om att skapa trygghet till boende för *festaren* har åsidosatts. Den tredje respondenten upplyser om att det finns en politisk önskan om att bli av med *tomtefeste* för att det skulle minska antalet tvistemål samt att hyresformen inte längre anses vara nödvändig, då befolkningen har mer pengar mellan händerna.

Övrig information från respondenterna

En av respondenterna påtalade att det i Norge inte finns en egen lag för uthyrning av mark, utan att det är avtalsfrihet mellan parterna som gäller. Däremot kan det finnas begränsningar om vad det får avtalas om och under hur lång tid i olika lagar som exempelvis i *servitutloven*, *jordloven*, *jaktloven*, *beiteloven* och *ffälloven*.

Vid *tomtefeste* upplyste ytterligare en respondent att *festaren* har samma skydd som en fastighetsägare när det kommer till *tomtefesten* för permanentboende eller fritidsändamål. Vid andra ändamål som exempelvis för industri, båthus, så har *festaren* inte samma skydd. Vidare påtalar respondenten att *tomtefesteloven* reglerar bara förhållandet mellan fastighetsägaren och den som äger byggnaden samt att huvudsyftet måste vara att sätta en byggnad på marken för att definieras som ett *tomtefeste*. Utifrån den är en el-station ett *tomtefeste* men inte en flygplats enligt respondenten.

5 Diskussion

Kapitlet presenterar en diskussion de utvalda metoderna och en diskussion om resultatet.

5.1 Diskussion av metod

5.1.1 Analys

Den rättsdogmatiska metoden var enkel att använda men var mer tidskrävande än förväntat. Det som var problematiskt med metoden var att ämnesspecifika begrepp betydde olika på svenska respektive norska, vilket gjorde att en del av analysen behövde justeras efter att begreppens korrekta betydelse hade fram kommit.

Genomförandet av den komparativa analysmetoden var mer problematisk än förväntat. Problematiken var att de olika lagstiftningarna i Sverige respektive Norge har olika strukturell uppbyggnad och har stora skillnader i vad lagarna omfattar. Vidare bidrog den rättsdogmatiska metoden till att analysmaterialet blev mer omfattande än förväntat. Det gjorde att avgränsningarna av analysmaterial i omgångar ändrades under tiden som jämförelsen av lagstiftningarna genomfördes. Detta för att materialet inte skulle bli för stort och för att jämförelsen skulle kunna genomföras på delar som var direkt ekvivalenta.

En annan problematik som uppstod var hur det insamlade och bearbetade materialet skulle redovisas. Skribenten kom fram till att analysen av lagstiftningarna skulle redovisas i resultatet istället för i den teoretiska bakgrunden därför att lagstiftningen faktiska betydelse tolkats samt utmynnade till svaret en av frågeställningarna. Jämförelsen beslutades att redovisas i tabeller för att tydligt visa vad som är lika och olika mellan lagstiftningarna i de respektive länderna.

Analysen och jämförelsen av lagstiftningarna har som sagt varit tidskrävande med det har gjort att skribenten fått mycket kunskap om de olika lagstiftningarna. Det har bidragit i att skribenten är säker på sig övertygad om att ett bra resultat har uppnåtts.

5.1.2 Intervju

Intervjufrågorna var semi-strukturerade vilket gjorde det lättare för skribenten att ställa följdfrågor till respondenterna för att få ut detaljerade svar dock så var det svårt att formulera frågorna. Frågorna skulle vara formulerade ett öppet sätt så att ja och nej svar kunde undvikas samt att mycket information skulle kunna utläsas.

Vidare skulle frågorna vara relevanta för frågeställningarna och vara formulerad på ett sätt så att respondenterna tolkade frågorna lika. Med facit i hand så uppfattade respondenterna frågan om rättspraxis olika och frågan hade troligen formulerats på ett annat sätt i efterhand, men trots det gav respondenterna ändå bra svar.

Ytterligare ett konstaterande är att vissa av frågorna blev lite för breda, vilket

innebar att respondenten guidades in på ämnet i stället för att peka på något specifikt problem som kunde ha bidragit till mer djupgående information och haft en tydligare koppling till frågeställningarna. Men även om frågorna var breda så gav respondenterna utförliga svar varav det i alla fall visar att det var personer med rätt kompetens som intervjuats.

Det som är nackdelen med intervjuer är att de är tidskrävande och det var ett problem som skribenten stötte på. Att formulera intervjufrågor, kontakta personer med sakkunskap inom ämnesområdet, bearbeta och sammanställa intervjumaterialet tog längre tid än förväntat. Framför allt att kontakta personer i Norge var tidskrävande och svårt då skribenten till en början inte visst vilka som kunde ha sakkunskap inom ämnesområdet. Detta resulterade i att de norska respondenterna hade god kunskap men bara inom en del av ämnesområdet, vilket innebar att respondenterna tillsammans hade kunskap om i stort sätt hela området. Hade skribenten haft mer tid hade fler respondenter i Norge varit att föredra, för att få fram ett mer djupgående och flersidigt intervjumaterial men utifrån den begränsade tiden som studien har genomförts under, har bra material ändå insamlats även om informationen kring *husleie* är översiktlig. En annan faktor som tog mycket tid var att intervjuerna i Norge genomfördes muntligt, vilket gjorde att bearbetningsprocessen blev svårare. Med facit i hand hade det varit mer effektivt om de norska respondenternas svar hade varit skriftliga istället för muntliga.

Att intervjuerna har utförts via digitalt kommunikationsverktyg har varit avgörande, synnerligt under rådande omständigheter i världen. Fördelarna med det digitala verktyget är att skribenten har kunnat kontakta personer inom ett större geografiskt område samt att det varit tidssparande. För de svenska respondenterna har det geografiska området haft stor betydelse för att de olika arrendetyperna är olika vanliga i olika delar av landet och därav har en respondent kontaktats i södra, en i mellan och en i norra Sverige. Det geografiska området har inte haft någon betydelse för de norska respondenterna, utan där har kompetensen inom sakområdet varit i fokus. Detta därför att de norska motsvarigheterna till nyttjanderätter är utspritt inom flera olika juridiska ämnesområden.

Ett problem som uppstod var att det digitala kommunikationsverktyget Zoom inte fungerade för de svenska respondenterna. Att det inte skulle fungera var något skribenten inte hade reflekterat över inför intervjuerna. Problemet löstes genom att samtliga svenska intervjuerna genomfördes via telefon istället och anledningen var att skribenten ansåg att det vara den effektivaste lösningen då intervjuerna genomfördes nära inpå varandra i tid. Detta problem uppstod inte för de norska respondenterna för att de intervjuerna genomfördes efter respondenternas önskemål om digitalt kommunikationsverktyg. Med facit i hand kunde problemet ha undvikits genom att samtliga intervjuer genomfördes via det kommunikationsverktyg som

respektive respondent föredrog.

En potentiell risk med studien, som utförts av en skribent, är att denne lägger svaren i munnen på respondenterna. Även intervjumaterialet analyseras bara av en person vilket riskerar att blir färgat av tolkning och därtill även vinklat.

5.2 Diskussion av resultat

Nyttjanderätterna från de respektiveländerna parats ihop med en eller flera andra nyttjanderättstyper som har liknande innebörd och avgränsningsområde. Allmänna nyttjanderätter och *servitutt* jämfördes med varandra för att de båda behandlar regler kring nyttjanderätter i allmänhet. Vidare så jämfördes hyra och *husleie* med varandra för att de behandlar hyra av husrum samt att jordbruksarrende jämfördes med *jordleie* för att de behandlar hyra av mark för jordbruksändamål. *Tomtefestes* innebörd och avgränsningsområde är jämförbart med flera nyttjanderättstyper i Sverige, vilket är bostads-, anläggnings-, lägenhetsarrende och tomträtt. Detta kommer sig av att *tomtefeste* innebär att mark hyrs med syftet att en eller flera byggnader ska uppföras på marken för antingen bostads-, fritids- eller annat ändamål, vilket är betydelsen av de fyra svenska nyttjanderättstyperna tillsammans.

Det finns flera likheter och skillnader mellan allmänna nyttjanderätter och *servitutt*, som bland annat att det finns begränsningar för upplåtelsestiden av nyttjanderätter, men upplåtelsestiden är olika mellan länderna. I Norge är en nyttjanderätt med rätten att avverka begränsat till 3 år men Sverige har 5 år. Vidare så har kan nyttjanderätter i Norge upplåtas på makars livstid medan Sverige bara har upplåtelse på en persons livstid, dock finns det ibland möjlighet för den efterlevande maken att överta nyttjanderätten. Utifrån det så är det inte aktuellt att ändra de svenska reglerna men däremot skulle tvister med fastighetsägaren kunna undvikas om makarna till att börja med hade lika rätt till nyttjanderätten. Vidare har Sverige genomgående en upplåtelsestid begränsad till minst 5 år för flera olika nyttjanderättstyper, varav det är enkelt att hålla reda på vilka upplåtelsestider som gäller. Att ändra skulle troligen skapa mer problem och förvirring än nödvändigt.

I Norge kan *servitutt* inlösas om parterna avtalat om det, men det finns inget liknande i Sverige och skribenten anser att det skulle bli svårt att införa. Detta därför att allmänna nyttjanderätter oftast är rätten att ta resurser ur en annan fastighet och de skulle inte gå att inlösa utan att fastighetsbildningsåtgärder genomförs och nyttjanderättshavaren köper mark av fastighetsägaren. *Servituttloven* gäller för nyttjanderätter som hör till både personer eller fastigheter och det kan var möjligt att inlösenreglerna enbart gäller för nyttjanderätter knutna till fastigheter, om det är fallet är det inte aktuellt att se över om Sverige ska införa inlösen för allmänna nyttjanderätter.

Det finns inget krav på att jordbruksmarken ska bedrivas i Sverige som det görs i Norge. Det skulle dock vara bra om Sverige bevarade jordbruksmarken så att Sverige fortfarande har en möjlighet att vara självförsörjande. En annan fördel med införandet är att det hindrar att jordbruksmark står orörd eller att allt för mycket jordbruksmark bebyggs. Nackdelen med att införa drivningskrav är att lagstiftaren tvingar fastighetsägarna att se till att marken brukas, vilket kanske inte har möjlighet att göra. Men framförallt är frågan om det är möjligt för lagstiftaren att införa den inskränkningen eller om det blir ett för stort angrepp i äganderätten och stoppas på grund av egendomsskyddet.

En skillnad när det kommer till jordbruksarrende och *jordleie* är att den mista upplåtelsetid är minst 10 år i Norge och Sverige har minst 5 år. Norrmännen anser att upplåtelsetiden i vissa situationer för lång och inte funktionell men det problemet finns inte i Sverige. Mot den bakgrunden har Sverige en bra minsta upplåtelsetid, samt att begränsningar om 5 år är som sagt genomgående genom den svenska nyttjanderättslagstiftningen. En annan skillnad är att Sverige har fler regler kring upplåtelse av jordbruksarrende än Norge har om *jordleie*. Men att öka avtalsfriheten kring arrendeformen skulle troligen innebära att fler tvister uppstår på grund av att formen har en över 100 årig lång historia med strikta bestämmelser och begränsningar.

Lagstiftningen om *husleie* är precis som den svenska hyreslagstiftningen skriven utifrån att det är hyresgästen som kan skyddas för att hyresgästen är den svagare parten i avtalet. Hyresgästen har ett starkt besittningsskydd, vilket är bra för då kan hyresvärden inte uppsäga hyresgästen hur som helst. Det är de lagstiftade reglerna som gör att hyresgästen och hyresvärden blir mer jämlik avtalspartners och ändras reglerna kommer den balansen att rubbas, varav skribenten anser att reglerna kring besittningsskyddet ska bestå oförändrade men att reglerna kan förtydligas så att det blir lättare för gemeneman att förstå.

Vid upplåtelse så har *husleie* en mista tid om 3 år för bestämda hyresavtal, men det finns inte en sådan begränsning i Sverige. Att ha en minsta tid garantera hyresgästen boende för en tid framåt, men genom begränsningen försvåras hyresgästens möjlighet att frånträda avtalet. Om en minsta upplåtelsetid för bestämda hyresavtal införs i Sverige, behöver det tydligt framgå vilka regler som ska gälla vid förtidauppsägning. Detta för att parterna inte ska bli låsta i ett avtal som de inte kan komma ur. Idag kan parterna avtala överenskomma att förtidauppsägning inte ska gälla och det innebära att parterna är fast i avtalet till upplåtelsetiden gått ut.

Det förekommer förlängningstvister när det kommer till hyra, med andra om hyresvärden uppsäger hyresgästen. Att uppsägningen från hyresvärden är skriftlig och motiverad är bra för att det ger hyresgästen en förklaring till uppsägningen samt att den vet vad den ska bestrida. Men det som den norska lagstiftningen till *husleie*

även har med i uppsägningen är inom vilken tid hyresgästen har rätt att bestrida och vad som händer om hyresgästen inte bestrider uppsägningen. De svenska reglerna kring detta skulle kunna bli tydligare och det skulle underlätta för hyresgästerna att överklaga en uppsägning. Nackdelen med att införa att det kan bli att fler hyresgäster bestrider hyresvärdarnas uppsägning, vilket skulle resultera i fler ärenden som behandlas av hyresnämnden.

Tomtefeste är en svår och omtvistad lagstiftning i Norge. Lagen innehåller många bestämmelser och den var svår att jämföra för att den har flera motsvarigheter i Sverige. Däremot har en fråga väckts om arrende och tomträtt i Sverige ska avvecklas eller vara kvar därför att det i Norge finns det ett politiskt önskemål om att avskaffa *tomtefeste*. En anledning till att avveckla arrende och tomträtt är att det inte bildas många nya idag samt att den svenska befolkningen har mer pengar mellan händerna. Skribentens allmänna uppfattning är att befolkningen i stort vill äga sin egen egendom och inte arrendera den. Så det kanske är dags att se över om arrenden ska finnas kvar eller avvecklas däremot anser skribenten att jordbruksarrende bör finnas kvar för att det är ett bra alternativ till fastighetsägaren som själva inte vill bruka jordbruksmarken.

En skillnad mellan bostadsarrendet och *tomtefeste*, är att den norska formen har långa upplåtelsetider om minst 80 år och Sverige har en upplåtelsetid om minst 5 år eller på en persons livstid. Att ha en upplåtelsetid om 5 år är genomgående i Sverige samt att maxtiden är antingen 25 år eller 50 år beroende på att arrendet är inom detaljplan eller inte. Det skribenten ser som ett problem är att byggnation av en byggnad är en stor investering som erfordrar ett stort kapital och som oftast tar flera år att betala av, varav en upplåtelsetid om 5 år är kort och kan innebära att investeringen blir riskfylld. För att undvika det problemet borde upplåtelsetiden vara längre än 5 år samt att det kan vara värt att utreda om upplåtelsetiden kan vara längre än 50 år. Men om det i stället blir aktuellt att avveckla bostadsarrende är förändringar av upplåtelsetid inget som behöver utredas vidare.

Vad som gäller med nyttjanderätterna när fastigheten byter ägaren är svårt att veta. Det finns inte mycket information kring det i Norge och det som finns är krångligt samt att reglerna i Sverige är sparsamma. Huvudregler att rättigheter inte består vid överlåtelse är tydlig och enkel att förstå men det är undantagen och inskrivningsmöjligheterna för att garantera att rättigheten består som gör regelverket svårare. Skulle reglerna kring inskrivning göras tydligare, skulle de vara lättare för gemeneman att förstå samt att det skulle stärka nyttjanderättshavarens rättigheter. Det skulle även innebära att nyttjanderättshavaren lättare förstår vad det innebär att avtala bort eller begränsa inskrivningsmöjligheten.

Den svenska nyttjanderättslagstiftningen är som nämnt tidigare gammal och har i stort inte genomgått många förändringar vilket enligt skribentens mening resulterat

i att lagstiftningen blir svårtolkad. En respondent framhävde att lagstiftningen är svår att förstå för gemeneman och det kan vara en bidragande faktor till att parterna tvistar om bland annat avgiften och förlängning.

Vad avgiften ska vara för hyra, arrende, *husleie* och *tomtefeste* lyfter respondenterna att det tvistas mycket om i Sverige respektive Norge. Respondenterna i Norge lyfter vidare fram att lagstiftningen om *tomtefeste* har flera lager med problem och att den norska staten fällt för att bryta mot de mänskliga rättigheterna. Mot den bakgrunden så är den norska avgiftssättningen sämre än den svenska vara av den lagstiftningen inte kan resultera en bättre avgiftssättning i Sverige. Vidare så finns det förslag från en svensk respondent att hyressättningen ska ta en lokalhänsyn. Att ta en lokalhänsyn kan innebära att priserna blir mer marknadsmässiga vilket skulle resultera i nöjdare fastighetsägare och hyresvärdar. Men andra sidan av det är att hyresgästerna och arrendatorerna som får en högre avgift, kanske behöver flytta för att det blir för dyrt att ha kvar och vidare kommer de platser med lägre avgifter att bli mer eftertraktat av vissa grupper av människor. En annan fråga att fundera över, är om regleringarna kring priserna ska släppas helt fria. Men risken med avtalsfrihet kring avgiftssättningen är att hyresvärdarna kan hämna i en maktposition och så är problemen från 1900-talet tillbaka. Så utifrån det anser skribenten att det är bra med reglering av avgifterna men däremot kanske de kan ses över så att avgiften blir mer marknadsmässig utan att den blir allt för hög.

Respondenterna framhåller det råder mycket avtalsfrihet kring nyttjanderätter i Norge och att det mest finns begränsningar om vad som det inte får avtalas om samt upplåtelsestider. Detta är en stor skillnad mot de svenska nyttjanderätterna som det finns många fler begränsningar och lagstiftning kring. Däremot bestämmelser kring inlösen har Sverige det när det gäller tomträtt inte när det gäller arrende, men dess motsvarighet i Norge, det vill säga *tomtefeste* har bestämmelser kring inlösen, dock så tvistar parterna ofta om vad inlösningsavgiften ska vara. Även om en utredning visade att regler kring inlösen inte är aktuellt på grund av egendomsskyddet, så anser skribenten att lagstadgade regler med att parterna har rätt till inlösen om de avtalar om det samt ett förslag till hur inlösningsavgiften ska beräknas skulle resultera i tydlighet om vad parterna kan och kan avtala om.

Lagstiftningen skulle enkelt kunna förtydligas med att paragraferna döps om så att underparagrafer i form av exempelvis a, b, c och så vidare tas bort. Vidare så påtalar en respondent att de allmänna reglerna i 7 kap. JB oftast glöms bort, vilket i sig att innebära att viktiga avtalspunkter inte följer lagen i avtalen. Ett enkelt sätt att lösa problemet är att hänvisa tillbaka till relevanta paragrafer, vilket inte bara skulle innebära att kapitalt inte glöms bort utan också gör lagstiftningen mer pedagogisk och lättare för gemeneman att förstå. Men att göra ändringar i alla paragraferna i de sju kapitlen som behandlar nyttjanderätt är ett stort och omfattande arbete, varav

det till en början kanske är bättre att i början av vara kapitel lägga till en paragraf som informerar och påminner läsaren att även tidigare kapitel gäller för nyttjanderätten. För att förtydliga, exempelvis införs en paragraf i början av kapitlet om bostadsarrende som uppger att även bestämmelserna i kap. 7 JB och kap. 8 JB gäller för bostadsarrende. På detta sätt behöver inte alla paragrafer ändras på en gång utan kan göra det efterhand som lagstiftningarna ändras.

Vidare skulle lagstiftningen kunna göras tydligare om parallella prövningar om exempelvis uppsägning av en hyresgäst togs bort och ersattes med en instans för prövning. En uppsägning kan idag bland annat hänskjutas till hyresnämnden eller ske genom en stämningsansökan till tingsrätten. Fördelen med en prövningsprocess blir en enklare process som är lättare för gemeneman att förstå. Nackdelen skulle kunna vara att väntetiderna innan ett ärende tas upp blir längre. Ett alternativ till att ta bort de parallella prövningarna är att förtydliga i lagstiftningen att de alternativa prövningsprocesserna som ger samma resultat.

6 Slutsatser

Studiens sista kapitel presenterar de slutsatser som resultatet kommit fram till. Slutsatserna grundar sig på studiens frågeställningar. Även förslag till framtida forskning presenteras.

Vilka olika nyttjanderättslösningar finns det i Sverige och Norge?

Det olika varianterna av personligarättigheter som upplåts på en annan persons fastighet i Sverige är allmänna rättigheter som exempelvis rätten att ta ut resurser ur eller rätten att använda något, fyra varianter av arrende, hyra och tomträtt. De nyttjanderättslösningar som finns i Norge och som är jämförbara med de svenska är *servitutt*, dvs rätten att ta ut resurser eller använda något, *jordleie*, *husleie* och *tomtefeste*.

Vilka fördelar och nackdelar finns det mellan nyttjanderätterna i Sverige och dess motsvarigheter i Norge?

Fördelen med de allmänna nyttjanderätterna är att den behandlar regler som gäller för all nyttjanderättstyperna som exempel vilka upplåtelsetider som är giltiga. Nackdelen är att kap. 7 JB, som behandlar de allmänna nyttjanderätterna, ofta glöms bort. *Servituts* fördel däremot är att lagstiftningen är flexibel men dess nackdel är att lagstiftningen behandlar både personligarättigheter och rättighet koppade till fastigheter.

Jordbruksarrende har en gammal historia och dess regler om vad som gäller är tydlig. Att parterna inte har mycket avtalsfrihet är både en nackdel och en fördel för arrendeformen, det samma gäller för den norska motsvarighet *jordleie* fast den har mycket avtalsfrihet. Nackdelen med *jordleie* är att upplåtstiden om minst 10 år ibland anses vara för lång och ställer till med problem. Den stora skillnaden mellan jordbruksformerna i länderna är att Norge har ett krav på att jordbruksmarken ska bedrivas vilket Sverige inte har.

Hyra av mark för byggnation blir olika nyttjanderättstyper av arrende eller tomträtt beroende på syftet och upplåtare medan i Norge definieras det oavsett syfte och upplåtare som *tomtefeste*. Fördelarna med *tomtefeste* är att upplåtelsetiden är lång och att *festaren* har rätten att lösa in *tomtefestet*. Den stora nackdelen med formen är att lagstiftningen är omtvistad och det finns ett politiskt önskemål att avskaffa nyttjanderättsformen. Fördelen med arrendeformerna är att de är lika och de stora skillnaderna mellan arrendetyperna är upplåtelsetiden och besittningsskyddet. Tomträtts fördelar är att det kan lösas in. Nackdelen med arrende, tomträtt och *tomtefeste* är att det sker många tvister om vad avgiften för upplåtelsen ska vara.

Vid hyra och *husleie* är den stora fördelen att det är en skyddslagstiftning som stärker hyresgästens position i avtalet och ger hyresgästen rätt till förlängning. För båda

nyttjanderättstyperna kan en hyresgäst inte överlåta eller upplåta sin lägenhet i andra hand utan hyresvärdens godkännande, vilket är en fördel för hyresvärden och kan ses som en nackdel för hyresgästen. Nackdelen med hyra och *husleie* är att det tvistas mycket om vad avgiften ska vara. Att ett *husleie* på bestämdtid ska upplåtas på minst 3 år är en fördel för det skyddade hyresgästens rätt till boende men kan försvåra för denna att säga upp avtalet i förtid.

Vilka eventuella förbättringar kan göras i den svenska nyttjanderättslagstiftningen?

Under studiens genomförande har det framkommit att nyttjanderättslagstiftningen är svår att förstå, så för att göra lagstiftningen mer försätlig för gemeneman bör den skrivas mer pedagogiskt. En annan åtgärd är att ändra paragrafnumreringarna så att a, b, c och så vidare paragrafer kan tas bort. Att i början av varje kapitel införa en paragraf som informerar att kap.7 JB gäller för samtliga nyttjanderättstyper, för att minska risken att det kapitlet som innehåller flera allmänna bestämmelser glöms bort.

Nyttjanderättslagstiftningen borde förtydliga de parallella prövningarna vid tvister om exempelvis uppsägning, alternativt ersätta den med en prövningsprocess till en instans. Anledningen till förslaget är att göra prövningsprocessen tydligare och mer förstående för allmänheten.

Uppsägning av hyresvärden borde inte bara vara skriftlig och motiverad utan också innehålla information om att hyresgästen kan bestrida uppsägning samt att den rätten går förlorad om hyresgästen inte bestrider inom tidsfristen.

6.1 Framtida forskning

Det skulle vara intressant med vidare forskning om hur konflikterna kring avgifterna för arrende, hyra och tomträtt kan minskas samt om avgiftssystemet ska ändras eller bytas ut.

Det skulle även vara intressant med forskning om möjligheterna till inlösen av arrenden, detta även om utredningen som gjordes för ca 10 år sedan avrådde införande av regler kring inlösen.

Referenser

- Avtaleloven (LOV-1918-05-31-4). Justis- og beredskapsdepartementet.
- Beckman, L., Bäärnhielm, M., Cederlöf, J., Gerleman, E., Hermansson, M., Larsson, N., Lindberg, M., Millqvist, G., & Synnergren, S. (2018). *Jordabalken – En kommentar till JB och anslutande författningar*. (2B uppl.). Norstedts Juridik.
Tillgänglig: <https://www.nj.se/juno>
- Bengtsson, B., Hager, R., & Victorin, A. (2018). *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom* (9 uppl.). Norstedts juridic.
- Bokmålsordboka & Nynorskordboka. (u.å.). *Bruksrett*. Hämtad 5 januari 2020 från <https://ordbok.uib.no/perl/ordbok.cgi?ordbok=begge>
- Carr, E., & Woeth, A. (2001). The use of the telephone interview for research. *NT Research*, 6(1), 511–524.
<https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/136140960100600107>
- Christensen, A. (1994). *Hemrätt i hyreshuset – en rättsvetenskaplig studie av bostadshyresgästens besittningsskydd* (1 uppl.). Juristförlaget JF AB.
- Denk, T. (2012). *Komparativa analysmetoder* (1 uppl.). Studentlitteratur AB.
- European Court of Human Rights. (2020). *Guide on Article 1 of Protocol No.1 to the European Convention on Human Rights: Protection of property*. Council of Europe.
https://www.echr.coe.int/Documents/Guide_Art_1_Protocol_1_ENG.pdf
- Falkanger, T. (2016). *Fast eiendoms rettsforhold* (5 uppl.). Universitetsforlaget.
- Falkanger, T. (2017). *Tomtefesteloven: kommentarutgave* (1 uppl.). Universitetsforlaget.
- Falkanger, T. (2020). *Servitutt: lovkommentar* (1 uppl.). Universitetsforlaget.
- Falkanger, T., & Falkanger, A.T. (2016). *Tingsrett* (8 uppl.). Universitetsforlaget.
- Falkanger, T., & Reusch, M. (2021). *Eiendomsrett*. Store Norske Leksikon.
<https://snl.no/eiendomsrett>
- Gallent, N. (2009). The future of housing and homes. *Land Use Policy*, 26(1), 93-102, <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2009.08.023>.
- Grauers, F. (2016). *Fastighetsköp* (21 uppl.). Juristförlaget i Lund.
- Grette, I.S., & Aasen, I. (2020). *Jordloven: lovkommentar* (1 uppl.). Universitetsforlaget.

- Hagaman, A. K., & Wutich, A. (2016). How Many Interviews Are Enough to Identify Metathemes in Multisited and Cross-culture Research? Another Perspective on Guest, Bunce, Johnson's (2006) Landmark Study. *Field Methods*, 29(1), 23-41. <https://doi.org/10.1177/1525822X16640447>
- Haugen, P.M. (2007). *Retten til forlengelse av tomtefeste* [Masteroppgave, Universitetet i Oslo]. UiO. <http://urn.nb.no/URN:NBN:no-19533>
- Hermansson, M., & Westerlind, P. (2012). *Tomträtt – kommentar till Jordabalken 13 och 21 kap m.m.* (2 uppl.). Norstedts Juridik. Tillgänglig: <https://www.nj.se/juno>
- Hjertstedt, M. (2011). *Tillgången till handlingar för brottsutredare: En rättsvetenskaplig studie av beslag med husrannsakan, myndigheters utlämnandeskyldighet samt editions- och exhibitionsplikt* (1 uppl.). Iustus förlag.
- Holmqvist, L., & Thomsson, R. (2019). *Hyreslagen – en kommentar* (12A uppl.). Norstedts Juridik. Tillgänglig: <https://www.nj.se/juno>
- Husleieloven (Lov nr.1999-03-26-17). Kommunal-og moderniseringsdepartementet.
- Håkansson, J. (2008). *Nyttjanderätt till fast egendom: Hyra eller arrende?*. [Examensarbete, Örebro Universitet]. DiVA. <http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:136172/FULLTEXT01.pdf>
- Invernizzi, D.C., Locatelli, G., Brookes, N. & Davis, A. (2020). Qualitative comparative analysis as a method for project studies: The case of energy infrastructure. *Renewable and Sustainable Energy Reviews*, 133. Artikel: 110314. <https://doi.org/10.1016/j.rser.2020.110314>
- Jacob, S. A., & Furgerson, S. P. (2012). Writing Interview Protocols and Conducting Interviews: Tips for Students New to the Field of Qualitative Research. *The Qualitative Report*, 17(42), 1-10. <https://nsuworks.nova.edu/tqr/vol17/iss42/3/>
- Jaktlagen (SFS 1987:259). Stockholm: Justitiedepartementet.
- Jordabalken (SFS 1970:994). Stockholm: Justitiedepartementet.
- Jordlova (LOV-1995-05-12-23). Landbruks- og matdepartementet.
- Julstad, B. (2018). *Fastighetsindelning och markanvändning* (6 uppl.). Norstedts Juridik AB.
- Kartverket. (12 november 2020). Spørsmål om tinglysing. <https://www.kartverket.no/eiendom/faq/faq-tinglysing#heading-11997>

Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (1993). *Lov om husleieavtaler* (NOU 1993:4). <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-1993-4/id373625/>

Kongeriket Noregs grunnlov (LOV-1814-05-17). Justis- og beredskapsdepartementet.

Kungl. Maj:ts proposition nr 20 år 1970 (prop. 1970:20).

Lagen om införande av nya jordabalken (SFS 1970:995). Stockholm: Justitiedepartementet.

Lantmäteriet (u.å.). *Nyttjanderätt*. Lantmäteriet. <https://bit.ly/3udl2Ok>

Lov om tomtefeste (Lov nr.1996-12-20-106). Justis- og beredskapsdepartementet.

Mannelqvist, R., Ingmanson, S. & Ulander-Wänman, C. (2019). *Festskrift till Örjan Edström*. Juridiska institutionen, Umeå universitet, 165–173.
<http://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:umu:diva-159652>

Moon, M. D. (2019). Triangulation: A Method to Increase Validity, Reliability, and Legitimation in Clinical Research. *Journal of Emergency Nursing*, 45(1), 103–105.
<https://doi.org/10.1016/j.jen.2018.11.004>

Nergelius, J. (2012). *De europeiska domstolarna och det svenska äganderättsskyddet* (1 uppl.). Norstedts Juridik.

Norges domstoler. (u.å.). Utdyping av juridiske begreper.
<https://www.domstol.no/finnmarkskommisjonen/juridiske-termer/utdyping-av-aktuelle-juridiske-termer/>

Plan- og bygningsloven (LOV-2008-06-27-71). Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Regeringskansliet. (2015). *Det svenska rättsväsendet*. Justitiedepartementet.

Regeringsreformen (SFS 1974:152). Stockholm: Justitiedepartementet.

Ringholm, F. (2016). *Besittningsskydd vid jordbruksarrende*. [Examensarbete, Uppsala universitet]. DiVA. <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:967762/FULLTEXT01.pdf>

Røssaak, O.A. (2006). *Vil mand leje anden mands jord oc boe der paa: Tomtefesteinstituttet i norge frem till ca. 1660* [Spesialoppgaver, Universitetet i Oslo]. UiO. <http://urn.nb.no/URN:NBN:no-18002>

Servituttolova (LOV-1968-11-29). Justis- og beredskapsdepartementet.

Sveriges domstolar. (16 september 2019). Om nyttjanderätt och arrende.
<https://www.domstol.se/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/arrende/allmant-om-arrende/om-nyttjanderatt-och-arrende/>

Tinglysingsloven (LOV-1935-06-07-2). Justis- og beredskapsdepartementet.

Von Zweigbergk Våggö, A. (2016). *Nyttjanderätters ställning vid frivilliga överlåtelse av fast egendom*. [Examensarbete, Uppsala Universitet]. DiVA. <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:912212/FULLTEXT01.pdf>

Wilson, C. (2014). *Interview Techniques for UX Practitioners* (1 uppl.). Morgan Kaufmann.

Wyller, C.F., & Anderssen, H.B. (2020). *Husleieloven*. Store Norske Leksikon.
<https://snl.no/husleieloven>

Bilaga A: Informationsmejl inför intervju

Hej!

Mitt namn är Sofia Hallefält och jag studerar sista året på lantmäteriprogrammet med inriktning ekonomi/juridik vid Högskolan i Gävle. Jag har precis påbörjat mitt examensarbete som kommer att handla om nyttjanderätter och hur den svenska lagstiftningen tillämpas praktiken i jämförelse den norska lagstiftningen.

Jag skulle gärna vilja ha en intervju med en person som har kunskap nyttjanderättslagstiftningen, främst hyra och arrende. För att kunna förtydliga och förklara hur lagstiftningen tillämpas i olika situationen.

Intervjun kommer ske vid zoom alternativ telefon och det väntas ta ca 15–20 minuter. Om du samtycker kommer intervjun att spelas in, anonymiseras och raderas efter att studien är färdigställd. Frågorna kommer att mailas ut i förväg så att du har möjlighet att förbereda svar innan möte.

Jag planera att genomföra intervjun under vecka 17 eller 18, men möjlighet finns även under vecka 19 om det skulle passa dig bättre. Återkoppla gärna om du har möjlighet att delta så fort som möjligt och föreslå i sådant fall gärna 2–3 tider som passar dig, så återkallar jag med en kallelse.

Om du inte anser att du är rätt person för att en intervju skulle jag uppskatta om du kan hjälpa mig med att vidarebefordra detta mejl till någon som du anser vara lämplig.

Har du några frågor får du gärna höra dig.

Med vänlig hälsning

Sofia Hallefält

sofia.meh@hotmail.se

Bilaga B: Intervjuguide Sverige

Kan du berätta lite kort om din professionella bakgrund?

Vad är de vanligaste tvisterna när det gäller nyttjanderätt?

Vilka rättsfall har påverkat tolkningen av lagen, dvs. rättspraxis?

Vilka är styrkorna med nyttjanderättslagstiftningen enligt dig och varför?

Vilka är svagheter med nyttjanderättslagstiftningen enligt dig och varför?

Se du några förbättringsmöjligheter med lagstiftningen och i så fall vad?

Bilaga C: Intervjuguide Norge

Kan du berätta lite kort om din professionella bakgrund?

Vilka är det vanligast tvisterna när det kommer till *bruksretter* generellt, *jordleie*, *husleie* och *tomtefeste*?

Vilka rättsfall (søksmål) har påverkat tolkningen av lagarna (lovene) dvs. rättspraxis?

Vilka är styrkorna med de respektive lagarna (loverna) enlig dig och varför?

Vilka är svaghetera med de respektive lagarna (loverna) enlig dig och varför?