



UPPSALA
UNIVERSITET

Juridiska institutionen
Vårterminen 2018

Examensarbete i civilrätt, särskilt familje- och fastighetsrätt
30 högskolepoäng

Vad ska det kosta att bo kvar i det gemensamma hemmet?

- En undersökning av förutsättningarna för och beräkningen av nyttjanderättsersättning mellan makar

What should it cost to stay in the common home?

- An examination of the conditions for and calculation of utility allowance between spouses

Författare: Amanda Wibom

Handledare: Professor Margareta Brattström



Innehållsförteckning

Förkortningar	1
1 Inledning	2
1.1 Introduktion.....	2
1.2 Syfte och frågeställningar	3
1.3 Avgränsningar.....	3
1.4 Metod och material	4
1.4.1 Rättsdogmatisk metod	4
1.4.2 Komparativ metod.....	5
1.4.3 Material.....	6
1.5 Disposition	8
1.6 Begreppsförklaring	8
2 Relevanta regler inom äktenskapsrätten	9
2.1 Förmögenhetsrättsliga förhållanden under äktenskapet.....	9
2.2 Äktenskapskillnad och tidpunkten för bodelning.....	11
2.3 Bodelning och därmed relaterade frågor.....	12
3 Omständigheter av betydelse för rätten till ersättning	14
3.1 Ett rättsinstitut utvecklat i praxis	14
3.1.1 Bakgrund.....	14
3.1.2 NJA 1968 s. 197	14
3.1.3 NJA 1983 s. 255	15
3.1.4 NJA 2006 s. 206	15
3.1.5 Vilka slutsatser kan dras utifrån HD:s prejudikat?	16
3.2 Betydelsen av frånvaron av domstolsbeslut om kvarsittningsrätt.....	17
3.3 Kvarboendets varaktighet	20
3.3.1 Rättstillämpningen efter NJA 2006 s. 206.....	20
3.3.2 Från vilken tidpunkt bör nyttjanderättsersättning utgå?	24
3.4 Sammanfattande analys	27
4 Grunden för nyttjanderättsersättning	29
4.1 Effekter av förlusten av nyttjandemöjligheten.....	29
4.2 Obehörig vinst som grund för nyttjanderättsersättning	31
4.2.1 Allmänt om obehörig vinst	31
4.2.2 Vinstrekvisitet.....	31
4.2.3 Obehörighetsrekvisitet	33

5 Beräkning av nyttjanderättsersättning.....	35
5.1 Allmänt om rättsläget.....	35
5.2 Bruksvärdeshyra	37
5.2.1 Om bruksvärdesprincipen	37
5.2.2 Bruksvärdesprincipen i mål om nyttjanderättsersättning	38
5.3 Faktiska kostnader förenade med boendet.....	39
5.4 Skatteverkets schablonvärden för bostadsförmån.....	39
5.5 Lag om uthyrning av egen bostad.....	40
6 Andra omständigheter av betydelse för ersättningens storlek	41
6.1 Inledning	41
6.2 Kvarboende makes utlägg för kostnader förenade med boendet	41
6.3 Nyttjanderättsersättning i bodelningen	42
7 Komparativ belysning	44
7.1 Relevanta regler i ekteskapsloven.....	44
7.2 Makes rätt till ersättning vid den andra makens nyttjande av bostaden	45
7.3 Makes rätt till ersättning om bostaden är samägd.....	47
7.4 Utvärdering av den norska modellen i ljuset av svensk rätt	48
8 Analys av olika beräkningsmetoder	51
8.1 Inledning	51
8.2 Utvärdering av de fyra tänkbara beräkningssätten.....	52
8.3 Ett förslag till en lagteknisk lösning	55
9 Avslutande kommentarer.....	58
9.1 Sammanfattande analys	58
9.2 Slutsats	61
Källförteckning	63

Förkortningar

El.	Lov 1991-07-04-47 om ekteskap (ekteskapsloven)
FAB	Tidskrift for familierett, arverett og barnevernsrettslige spørsmål
HD	Högsta Domstolen
Husll.	LOV-1999-03-26-17 om husleieavtaler (husleieloven)
HysesL	Jordabalk 12 kap.
JB	Jordabalk
NJA	Nytt juridiskt arkiv
Privatuthyrningslag	Lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad
RB	Rättegångsbalk
RBD	Rättsfall från bostadsdomstolen
RH	Publicerat hovrättsavgörande
SamboL	Sambolag (2003:376)
SamägarL	Lag (1904:48 s. 1) om samäganderätt
SvJT	Svensk juristtidning
UB	Utsökningsbalk
ÄktB	Äktenskapsbalk

1 Inledning

1.1 Introduktion

Inte sällan medför ett beslut att ansöka om äktenskapsskillnad att makarna omedelbart flyttar isär, en av makarna bor då ofta kvar i den tidigare gemensamma bostaden. På yrkande av endera maken kan även domstol bestämma att den make som har störst behov av att bo kvar ska ha rätt att göra det fram till bodelningen, äktenskapsbalken (ÄktB) 14 kap. 7 § st. 1 p. 1. Vem av makarna som slutligen erhåller bostaden på sin lott avgörs emellertid inte förrän vid bodelningen. Enligt huvudregeln görs bodelningen när dom på äktenskapsskillnad vunnit laga kraft, ÄktB 9 kap. 1 § ihop med 5 kap. 6 §. Makarna har dock möjlighet att bodela tidigare, 9 kap. 1 § st. 2. En undersökning visar att bodelningen ofta görs i nära samband med äktenskapsskillnaden.¹ I de situationer där huvudregeln följs kan det dock gå lång tid mellan dagen då makarna flyttade isär och dagen för bodelningen. Den ena makens kvarsittningsrätt i bostaden kan därför få stor ekonomisk betydelse, särskilt om den kvarboende varken behöver betala ersättning till den andra maken för nyttjandet eller bidra till dennes boendekostnader. Frågan om hur kostnaderna för den gemensamma bostaden ska lösas är nämligen oreglerad i lagstiftningen. En makes nyttjanderätt till bostaden befriar därför inte ägarmaken från dennes ansvar gentemot tredje man, ägarmaken behöver således fortsätta att betala till exempel ränta på ett lån som belastar bostaden även efter att ha uteslutits från att nyttja denna. Parallellt med dessa utgifter har ägarmaken sannolikt kostnader för sitt nya boende.

Lämpligheten i den situation som beskrivits ovan kan ifrågasättas. Utgångspunkten i svensk rätt är att det rena nyttjandet av den gemensamma bostaden inte föranleder någon ersättningskyldighet.² I rättspraxis har emellertid en rätt för den make som ensam eller tillsammans med den andra maken äger bostaden att under vissa förutsättningar kräva så kallad *nyttjanderättsersättning* av den andra maken utformats.³ Det är således fråga om nyttjande av den andra makens egendom. Syftet med ersättningen är att neutralisera de ekonomiska effekter som kvarboendet kan få. Dagens rättsläge ger således vid handen att nyttjanderättsersättning kan utgå under vissa förutsättningar, hur ersättningen ska beräknas är dock oklart. Med anledning av detta får rättsläget anses bristfälligt, särskilt i jämförelse mot norsk rätt där en makes rätt till en viss ersättning har lagstöd.

¹ Brattström, *Bodelning mellan makar – verklighetens betydelse för framtidens regelutformning?* s. 83.

² Agell, *Nordisk äktenskapsrätt* (2003), s. 301.

³ Teleman, *Bodelning - under äktenskap och vid skilsmässa* (2016), s. 205.

1.2 Syfte och frågeställningar

Den av makarna som ensam eller tillsammans med den andra maken äger bostaden men ändå utesluts från att nyttja denna i avvaktan på bodelning kan ha rätt till nyttjanderättsersättning från den kvarboende maken. Under vilka villkor sådan ersättning kan krävas och hur den i så fall ska beräknas är oklart. Mot bakgrund av detta är syftet med uppsatsen att utreda under vilka förutsättningar nyttjanderättsersättning kan utgå samt att, mot bakgrund av norsk rätt och angränsande rättsområden, utreda hur ersättningen bör beräknas. För att uppnå syftet ska följande frågeställningar besvaras: Under vilka förutsättningar kan nyttjanderättsersättning utgå? Vilka metoder kan användas för att beräkna nyttjanderättsersättningen? Hur beräknas ersättningen lämpligast och hur bör den lagtekniska lösningen se ut?

1.3 Avgränsningar

För det första avgränsas uppsatsen till att avse här aktuella rättsförhållanden mellan makar. Skälet för avgränsningen är skillnaderna i lagstiftningen för sambor respektive makar. Ett samboförhållande upphör när parterna flyttar isär, sambolag (2003:376) (SamboL) 2 § p. 1, medan ett äktenskap upplöses först när dom på äktenskapsskillnad vunnit laga kraft, ÄktB 5 kap. 6 §, även om parterna vanligtvis flyttar isär dessförinnan. Först när äktenskapet upplösts *ska* bodelning göras, 9 kap. 4 §. För sambor *kan* bodelning göras om någon av parterna framställer begäran därom inom ett år, SamboL 8 § st. 2. Mellan makar kan bodelningen dröja långt över ett år. Då frågan om nyttjanderättsersättning avser nyttjande av bostaden fram till bodelningen torde den med anledning av de olika reglerna ha störst praktisk relevans för makar.

Likt sambofallen sammanfallen den faktiska och den juridiska upplösningen av äktenskapet vid makes dödsfall, ÄktB 1 kap. 5 § samt 9 kap. 1 §. Som ovan anförts får frågan om nyttjanderättsersättning därför en begränsad praktisk betydelse. Med anledning av detta avgränsas uppsatsen för det andra till nyttjanderättsersättning i samband med bodelning vid äktenskapsskillnad.

För det tredje avgränsas de analogislut som omnämns i avsnitt 1.4.3 till principerna för hyressättning i jordabalken (JB) 12 kap. (HyresL) samt i lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad (privatuthyrningslagen) då nyttjanderättsersättning ligger nära hyresinstitutet. Beräkning av kapitalavkastning avgränsas bort då det inte är ägarens intresse av avkastning som beaktas vid diskussionen av eventuell nyttjanderättsersättning.

1.4 Metod och material

1.4.1 Rättsdogmatisk metod

Besvarandet av de två första frågeställningarna fordrar en redogörelse för gällande rätt, rättsdogmatisk metod ska därför användas. Vad som är gällande rätt fastställs utifrån det material som domstolar lägger till grund för sina avgöranden.⁴ Med en rättsdogmatisk metod söker författaren därför svaren i de allmänt accepterade rättskällorna, rättskällevärdet är således av central betydelse.

Rättskällevärdet är av fallande natur med lagar och författningar högst i rang. Från lagtext är det sedan naturligt att gå vidare till att studera förarbeten och rättspraxis. Förarbetena ska utgå från lagtexten, för det fall ett förarbetsuttalande inte har stöd i lagtext saknar det därav relevans för utredningen av vad som är gällande rätt. I en sådan situation är istället rättspraxis av högre dignitet. Finns det prejudikat, det vill säga avgöranden från högsta instans, är dessa av störst betydelse.⁵ Även hovrättsfall kan dock ha en styrande effekt, inte minst i förhållande till tingsrätterna.⁶ Ett avgörande från en hovrätt utgör dock inte ett prejudikat, även om avgörande från HD saknas. Övriga rättskällor är av lägre dignitet.⁷ Den juridiska litteraturens (doktrinen) värde ska dock inte underdrivas, särskilt inte då det numera är vanligt förekommande att HD hänvisar till ställningstaganden i doktrinen.⁸

Eftersom uppsatsen innehåller inslag av norsk rätt bör det framhållas att rättskällevärdet inte är identiskt i alla länder.⁹ Samtliga nordiska länder tillämpar emellertid det kontinentaleuropeiska rättssystemet varför samma typ av rättskällor kan användas oavsett om svensk eller norsk rätt avses.

Med en strikt syn saknar en rättsdogmatisk uppsats plats för författarens egna värderingar då dessa ligger utanför rättskällevärdets ram. Denna inställning har föranlett att rättsdogmatiken anklagats för att inte vara vetenskaplig. Agell är en av flera rättsvetare som ifrågasatt ifall en ren prognosteorin utgör en rättsvetenskaplig metod.¹⁰ Idag synes dock ett flertal stora rättsvetare, däribland Agell och Peczenik, vara eniga om att det väsentliga är att argumentationen

⁴ Hellner, *Metodproblem i rättsvetenskapen* (2001), s. 22.

⁵ Bernitz m.fl., *Finna rätt, juristens källmaterial och arbetsmetoder*, s. 31–33.

⁶ A.a. s. 135.

⁷ A.a. s. 140.

⁸ A.a. s. 31–33.

⁹ Peczenik, *Juridikens allmänna läror*, SvJT 2005 s. 52.

¹⁰ Agell, *Rättsdogmatik eller konstruktiv rättsvetenskap* (1997), s. 38.

är rationell, att åsikter redovisas öppet och att de motiveras.¹¹ Mot bakgrund av detta kommer den första delen av uppsatsen att, vid redogörelsen av förutsättningarna för nyttjanderättsersättning, innehålla författarens egna uppfattningar samt argument för och emot olika tolkningar av det material som finns att tillgå.

En för uppsatsen aktuell fråga är hur en rättsdogmatisk metod förhåller sig till ett ämne där rättsläget är oklart, på denna punkt verkar större enighet vad gäller metod råda. Beräkning av nyttjanderättsersättning är ett exempel på ett sådant ämne. Agell anför att situationen bör behandlas på så sätt att författaren konstaterar att rättsläget är oklart och därefter anför att det borde ges det innehåll till vilket dennes analys leder.¹² Mot bakgrund av detta framstår resonemang *de lege ferenda*, vilka är viktiga vid uppfyllandet av syftets andra led, som motiverade. I enlighet med Agells synsätt lämnas även ett förslag på en adekvat beräkningsmetod.

Sammanfattningsvis synes utvecklingen ha gått emot en öppnare rättsdogmatik med plats för både värderingar och rekommendationer utan att för den sakens skull förta metoden dess vetenskaplighet. Enligt Agell bör metoden numera ses som något annat än enbart rättstillämpningens metodlära.¹³ På detta sätt kan rättsdogmatiken påstås vara på väg bort från begreppet ”gällande rätt”. Ett bättre uttryck för den moderna rättsdogmatiken är med Lambertz ord ”*konstruktiv rättsdogmatik*”.¹⁴ Med hänvisning till att metoden går utöver vad rätten bör vara beskriver Hellner rättsdogmatik och rättsvetenskap i en vidare bemärkelse med termen ”traditionell rättsvetenskap”.¹⁵

1.4.2 Komparativ metod

Som ovan nämnts är en diskussion av tänkbara beräkningsmetoder av central betydelse för uppsatsen. I sökandet efter en adekvat lösning för hur ersättningen ska beräknas kan en inventering av lösningar i utländsk rätt vara av värde. Vid en jämförelse av olika länders rättssystem klagörs för- och nackdelar med respektive lösning och på så sätt kan den

¹¹ Se bland annat Agell (1997) s. 42f. och Peczenik SvJT 2005 s. 250.

¹² Agell (1997) 38.

¹³ A.a. s. 24.

¹⁴ Lambertz, *Nyttig och onyttig rättsvetenskap*, SvJT 2002 s. 265.

¹⁵ Hellner (2001) s. 29.

komparativa metoden berika den rättsdogmatiska.¹⁶ De olika metoderna används i olika delar av uppsatsen och således inte tillsammans genom hela framställningen.

Avsikten med uppsatsens komparativa inslag är att använda den norska regleringen om makes rätt till hyra som inspiration till vad som skulle vara en lämplig svensk lösning. Även de norska lösningarna vad gäller hyressättning och kostnadsfördelning mellan samägare belyses. Att jämföra rättssystem inom Norden framstår som naturligt med hänsyn till intresset av nordisk rättslikhet på familjerättens område.¹⁷ Trots att rättslikhet eftersträvas har Norge vad gäller beräkningen av motsvarigheten till nyttjanderättsersättning valt en lösning som avviker från andra nordiska rättssystem. I norsk rätt har rätten för ägarmaken att kräva ”vanlig marknadshyra” stöd i ekteskapsloven (el.) § 68. Det nordiska ministerrådet har ansett att den norska modellen låter sig tjäna som modell för nordisk lagharmonisering.¹⁸

1.4.3 Material

Syftet med denna uppsats kan inte uppfyllas genom läsning av lagtext. Svaren på frågeställningarna söks istället i rättspraxis. För den första frågeställningen är tre fall från HD där yrkanden om nyttjanderättsersättning prövats av särskilt intresse. Efter sitt senaste avgörande, NJA 2006 s. 206, har HD valt att inte meddela prövningstillstånd.¹⁹ Sedan år 2006 har därför prövningen av förutsättningarna för nyttjanderättsersättning stannat på hovrättsnivå. Dessa hovrättsfall används för att se hur HD:s prejudikat kommit att tolkas i efterföljande rättstillämpning. Trots att dessa fall inte är prejudicerande kan de användas som underlag i den kommande analysen.

Frågan om ersättningens beräkning har HD aldrig prövat. Svaret på den andra frågeställningen får istället eftersökas i de rättsfall där olika hovrätter uttalat sig om beräkningen. Det bör dock poängteras att en dom, hur genomtänkt och välskriven den än må vara, inte utgör svaret på ”gällande rätt” så länge ett vägledande avgörande saknas. Anledningen till detta är att ett enda avgörande från HD kan omkullkasta respektive underrätts praxis.²⁰ Trots att hovrättspraxis inte utgör prejudikat framstår ett beaktande av underrättspraxis där frågan faktiskt, om än väldigt kortfattat, har diskuterats som berättigat.

¹⁶ Lehrberg, *Praktisk juridisk metod*, s. 273.

¹⁷ Jämför Agell (2003) s. 25.

¹⁸ A.a. s. 304.

¹⁹ Se HD:s mål nr. T 5192–12 (2013-03-27) samt mål nr. T 1715–15 (2015-10-07).

²⁰ Kleineman, *Rättsdogmatisk metod*, s. 38.

Urvalet av den hovrättspraxis som används har gjorts utifrån dess närhet i tiden. Ett av de aktuella hovrättsfallen har refererats i RH vilket innebär att den dömande hovrättsavdelningen ansåg att domslutet var av hög kvalité och avsåg en intressant fråga.²¹ RH-fall är dock inte prejudikat, även om HD valt att inte meddela prövningstillstånd.²² RH-fallen kan avse rättsfrågor som inte prövats av HD eller fall där en hovrätt vill uttala en ny rättspolitisk uppfattning och kanske härigenom på sikt lägga grund för nya prejudikat från HD. På detta sätt finns en samverkan mellan HD:s prejudikatskapande och hovrätternas rättsbildning.²³

I uppsatsen används rättspraxis oberoende av vilken samlevnadsform parterna i målet tidigare haft. Detta dels då många av de rättsfall som behandlar nyttjanderättsersättning avsett sambor, dels då lagstiftaren ansett det värdefullt att reglerna om det gemensamma hemmet så långt som möjligt är desamma för sambor och makar.²⁴ I NJA 2006 s. 296 har även HD uttalat att samma principer bör gälla för makar och sambor när det gäller nyttjanderättsersättning. Även grunden för ersättningen, som är densamma oavsett tidigare samlevnadsform, talar i denna riktning. Mot bakgrund av detta kan rättsens uttalanden i mål där parterna varit sambor även användas vid en beskrivning av rättsläget för makar. Inför läsningen av avsnitt 3.3 bör läsaren dock vara medveten om att det enligt Agell och Brattström kan finnas skäl att låta den tidpunkt från vilken ersättning ska utgå vara olika för makar respektive sambor.²⁵ Vad gäller beräkningsfrågan framstår valet av praxis, oavsett om parterna varit sambor eller makar, som särskilt motiverat då ersättningen borde beräknas på samma sätt oavsett om parterna varit makar eller sambor. Anledningen härtill är att det synes saknas skäl att göra åtskillnad mellan makar och sambor i denna del eftersom värdet av nyttjandet inte påverkas av parternas tidigare samlevnadsform.

Med anledning av det oklara rättsläget och den magra rättspraxisen söks möjliga svar på beräkningsfrågan i näraliggande rättsområden där liknande frågor besvarats. De lagar som avses är hyreslagen, privatuthyrningslagen samt lag (1904:48 s. 1) om samäganderätt (SamägarL). Genom ett så kallat analogiförfarande kan den lösning som valts på ett näraliggande rättsområde ”lånas” för att användas i ett fall där rättsläget är oklart, trots att

²¹ Frennered, *RH 25 år*, SvJT 2006 s. 777.

²² Bernitz m.fl. s. 140.

²³ A.a. s. 140.

²⁴ Prop. 1986/87:1 s. 102.

²⁵ Agell och Brattström, *Äktenskap Samboende Partnerskap (2011)*, s. 183. Jämför Nerep, *Litteratur*, SvJT 2012 s. 186, som anser att en sådan åtskillnad strider mot HD:s påpekande i NJA 2006 s. 206 om att samma princip bör gälla för makar och sambor.

fallet ligger utanför regelns språkliga tillämpningsområde.²⁶ Enligt Strömholm kan rationella argument alltid anföras för en användning av redan befintliga lösningar i situationer som är oreglerade. På så sätt kan konformitet och överskådlighet i systemet uppnås. En annan fördel är att den valda lösningen redan har en förankring i rättssystemet vilket utgör ett skydd mot godtycke.²⁷ Kraven för att genomföra en analogi är dels att det faktiskt finns en etablerad lösning, dels att det är fråga om ett oreglerat fall som liknar denna lösning och slutligen att rationella argument för att ”låna” lösningen kan anföras.²⁸

1.5 Disposition

På sedvanligt vis inleds uppsatsen med en deskriptiv del (kapitel 2) vars syfte är att introducera läsaren för de regler om makarnas egendomsförhållanden som är relevanta för frågan om nyttjanderättsersättning. I kapitel 3 övergår uppsatsen till att behandla i vilka situationer den make som bor kvar i familjebostaden fram till bodelningen kan bli ersättningskyldig gentemot den andra maken. En analys av olika sätt att beräkna nyttjanderättsersättning har sin naturliga utgångspunkt i grunden för ersättningen vilket motiverar kapitel 4. Därifrån går diskussionen över till en redogörelse av möjliga beräkningsmetoder (kapitel 5) för att sedan skifta fokus till vilka andra tänkbara omständigheter som kan behöva beaktas (kapitel 6). Analysen av de olika beräkningssätten görs i kapitel 8, mellan dessa kapitel beskrivs hur Norge hanterat frågan om nyttjanderättsersättning (kapitel 7). Anledningen till att norsk rätt inte istället tas upp efter utvärderingen av beräkningsmetoderna i svensk rätt är att resultatet av analysen i kapitel 7 ger läsaren ett bredare perspektiv inför läsningen av kapitel 8. I kapitel 9 görs en sammanfattning av de resultat som visats i uppsatsen. Då uppsatsen avser ett ämne där rättsläget är oklart genomsyras respektive kapitel av analys och egna värderingar.

1.6 Begreppsförklaring

För att hålla isär makarna benämns dessa å ena sidan ”den utflyttade maken”, ”ägarmaken” och ”den ersättningsberättigade maken” och å andra sidan ”den kvarboende maken” och ”den ersättningsskyldige maken”. För enkelhetens skull används ”ägarmaken” även om bostaden utgjorts av en hyresrätt och motsvarigheten till ägarmake då är den av makarna som ensam

²⁶ Strömholm, *Rätt, rättskällor och rättstillämpning*, s. 457.

²⁷ A.a. s. 457f.

²⁸ A.a. s. 459.

står på hyreskontraktet. Är bostaden samägd används ”ägarmaken” enbart för att beteckna den av samägarna som flyttat från bostaden. Det förekommer även att begreppet ”make” byts ut mot ”part” utan att någon åtskillnad avses.

Vad gäller nyttjanderättsersättning benämns denna i vissa fall som enbart ersättning. I sammanhanget bör även uppmärksammas att det av JB 7 kap. 9 § följer att ett avtal om en nyttjanderätt i en andel av en fastighet inte har verkan som upplåtelse av nyttjanderätt. I situationer där den gemensamma bostaden är samägd framstår därför termen nyttjanderättsersättning som problematiskt. I uppsatsen används dock begreppet oberoende av ägandeförhållandena kring familjebostaden.

Avseende norsk rätt bör det framhållas att begreppet ”*bruksrett*” begagnas i lagtexten. Den svenska motsvarigheten är nyttjanderätt medan bruksrätt används som ett samlingsnamn för nyttjanderätt, och servitut.²⁹ ”Bruksrett” översätts därför till nyttjanderätt.

Slutligen undviks ”separation” vid diskussionen av svensk rätt då det inte är en juridisk term, så är dock fallet i norsk rätt.

2 Relevanta regler inom äktenskapsrätten

2.1 Förmögenhetsrättsliga förhållanden under äktenskapet

Under äktenskapet äger och förvaltar vardera maken sin egendom och svarar själv för sina skulder, ÄktB 1 kap. 3 §. Konsekvensen av regeln är att äganderättsfrågan avgörs enligt allmänna förmögenhetsrättsliga principer. Den av makarna som förvärvat något är därför att betrakta som ägare, även i förhållande till den andra maken. Regeln får betydelse för möjligheten att erhålla nyttjanderättsersättning eftersom sådan ersättning kan aktualiseras vid nyttjande av *den andra partens egendom* i väntan på bodelning.³⁰ Om den utflyttade maken är ensam ägare eller tillsammans med den andra maken samägare av bostaden kan ersättning därför diskuteras. Detta gäller även om den gemensamma bostaden utgör giftorätts gods – en

²⁹ Bengtsson m.fl., *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, s. 18.

³⁰ Teleman (2016) s. 205.

makes giftorättsanspråk innebär inte samäganderätt.³¹ Ett samägarförhållande mellan makarna kan dock uppkomma på sedvanlig väg, till exempel om makarna förvärvar något tillsammans.

Vid samägande mellan makar är reglerna i samäganderättslagen och äktenskapsbalken parallellt tillämpliga, SamägarL 19 § st. 2. Härigenom blir den i sammanhanget viktiga regeln i ÄktB 14 kap. 7 § tillämplig även om den gemensamma bostaden är samägd. Ett eventuellt beslut om kvarsittningsrätt kommer emellertid enbart att avse den andra makens del av bostaden vilket påverkar storleken av eventuell nyttjanderättsersättning. Detta är en följd av att samäganderätt, om inte annat avtalats mellan parterna, innebär en rätt för båda parterna att använda den samägda tillgången och ersättningen avser som bekant nyttjande av den andra makens egendom.

Vid sidan om makarnas tillika samägarnas möjlighet att utverka ett beslut om kvarsittningsrätt kan de båda hos rätten ansöka om att en god man för godsets förvaltning utses, SamägarL 3 §. Förordnandet ska vara tidsbegränsat och kan därför till exempel gälla fram till bodelningen. Med stöd i 6 § kan endera maken även ansöka om att godset för gemensam räkning utbjuds till försäljning på offentlig auktion. I NJA 1991 s. 234 har emellertid HD framhållit att 6 § inte får tillämpas så att den kommer i konflikt med äktenskapsbalkens regler, särskilt inte reglerna om den gemensamma bostaden. Med stöd i detta anför Teleman att en nära förestående bodelning kan utgöra tillräckliga skäl för anstånd för uppskov med försäljningen.³²

Vid samägande är delägarna skyldiga att i förhållande till sin andel svara för kostnader för egendomens drift och underhåll, SamägarL 15 §. Mellan dagen då makarna flyttar isär och bodelning förblir ansvaret således delat, även om endast en av parterna nyttjar det samfälliga godset. Av detta följer att kvarboende part, i en process om nyttjanderättsersättning, kan åberopa kvittningssgilla motfordringar om denne stått för alla kostnader för bostaden. Som exempel på när så skett kan RH 2015:52 nämnas. Efter att parternas samboende upphört betalade kvarboende part alla kostnader förenade med den samägda bostadsrätten. Kvarboende part yrkade ersättning för hälften av dessa kostnader. Utflyttad part invände att hon hade en kvittningssgill motfordran avseende nyttjanderättsersättning. Invändningen ogillades och utflyttad part erlades därför att betala de kostnader som belöpt på hennes andel av bostadsrättskostnaderna.

³¹ Teleman (2016) s. 24.

³² A.a. s. 198.

En annan viktig regel för makarnas ekonomiska förhållanden under äktenskapet är den ömsesidiga underhållsplikten i ÄktB 6 kap. 1 §. Enligt regeln ska makarna, efter sin förmåga, bidra till det underhåll som behövs för att deras gemensamma och personliga behov ska tillgodoses. Av lagförarbetena till regeln framgår att grunden för underhållsskyldigheten är att makarna ska leva på samma ekonomiska standard.³³ Av 6 kap. 7 § st. 1 följer att makars underhållsplikt upphör med äktenskapet, det vill säga när dom på äktenskapsskillnad vunnit laga kraft, 5 kap. 6 §. Om makarna flyttar isär vid en tidigare tidpunkt kvarstår därför underhållsskyldigheten. Underhållsfrågan är därmed förenad med reglerna om betänketid.

2.2 Äktenskapsskillnad och tidpunkten för bodelning

Nyttjanderättsersättning avser situationen där en av makarna i väntan på bodelning bor kvar i det tidigare gemensamma hemmet. Ju längre tid som löper mellan dagen då parterna flyttade isär och bodelningen, ju viktigare blir möjlighet att utfå nyttjanderättsersättning. Detta då den ekonomiska effekten av kvarboende borde bli större med tiden. Tidpunkten för bodelningen är därför av stor betydelse för frågan. Om huvudregeln i 9 kap. 4 § första meningen följs *ska* bodelning med anledning av äktenskapsskillnad förrättas när dom på äktenskapsskillnad vunnit laga kraft. I de flesta fall ska en sådan dom föregås av en betänketid om sex månader, se ÄktB 5 kap. 1–5 §§. Bodelningen kommer därför ofta att dröja minst sex månader. Till dessa sex månader kan tid för utredning av äganderättsfrågor samt värdering tillkomma sedan bodelningen väl inletts. Bodelningen och den ena makens nyttjande av bostaden kan därför dra ut på tiden.

Från huvudregeln, att bodelning ska göras när äktenskapet upplösts, finns dock ett undantag. Av 9 kap. 4 § andra meningen framgår att bodelningen *ska* förrättas genast om någon av makarna begär bodelning när ett mål om äktenskapsskillnad pågår. Av regeln följer att makarna är oförhindrade att bodela redan i samband med ansökan om äktenskapsskillnad. I led med detta kan makar även bodela under äktenskapets bestånd, 9 kap. 1 § st. 2. I en situation där någon av makarna begär omedelbar bodelning blir kvarboendet och frågan om ersättning för detta av underordnad praktisk betydelse.

³³ Prop. 1978/79:12 s. 135.

2.3 Bodelning och därmed relaterade frågor

Makar kan genomföra bodelningen själva eller ansöka om att rätten ska förordna en bodelningsförrättare, ÄktB 17 kap. 1 §. Det bör framhållas att det trots lagtextens utformning inte krävs oenighet mellan makarna för att bodelningsförrättare ska förordnas.³⁴ Förrättarens primära uppgift är att förlika parterna och i sista hand att fatta ett eget beslut om bodelning, 17 kap. 6 § st. 2. Enligt Teleman borde bodelningsförrättaren även kunna pröva frågan nyttjanderättsersättning ska utgå eller inte.³⁵

Äktenskapsbalkens regler om bodelningen är, utöver kravet på skriftlighet i 9 kap. 5 § dispositiva. Följs reglerna tas makarnas giftorättsgods samt skulder per dagen för ansökan om äktenskapsskillnad (*den kritiska tidpunkten*), 9 kap. 2 §, upp i bodelningen. Värderingen av dessa tillgångar och skulder hänförs dock till den dag då boet är utrett.³⁶ Som ovan framhållits kan det gå lång tid mellan dessa två tidpunkter varmed betydande förändringar i ägande och värdering kan äga rum. Under denna tid är makarna skyldiga att redovisa för förvaltningen av sina tillgångar och skulder, 9 kap. 3 §. Denna redovisningsplikt begränsar inte makarnas rådighet över tillgångarna men innebär att om en make till exempel säljer sin bil efter ansökan om skilsmässa ska ett belopp motsvarande bilens värde avräknas på makens lott i bodelningen.³⁷ En makes redovisningsplikt är vidare förenad med en plikt att lämna de uppgifter som kan vara av betydelse vid bodelningen. En make bör därför kunna redovisa för gjorda avhändelser, byten, underhåll och förbättringar.³⁸ Denna regel kompletterar i sin tur den generella regeln om upplysningsplikt i 1 kap. 4 § st. 2.

Enligt förarbetena till äktenskapsbalken omfattar redovisningsplikten i ÄktB 9 kap. 3 § avkastning som uppburits under redovisningsperioden.³⁹ Av detta följer att eventuell nyttjanderättsersättning ska redovisas i bodelningen och däri upptas som en redovisningsfordran. Denna omständighet kan ha betydelse för hur ersättningen bör beräknas och diskuteras därför vidare i avsnitt 6.3. Valet av beräkningsmetod kan dock medföra att ersättningen bör hanteras på ett annat sätt, se avsnitt 8.3.

Makarnas redovisningsplikt upphör där bodelningen tar vid. I bodelningen utgörs en makes andel i boet av det belopp han eller hon tillgodoräknas för täckning av sina skulder plus

³⁴ Prop. 1986/87:1 s. 221.

³⁵ Teleman (2016) s. 218 samt NJA 1968 s. 197.

³⁶ Prop. 1986/87:1 s. 159.

³⁷ Teleman (2016) s. 202.

³⁸ Prop. 1986/87:1 s. 158.

³⁹ A.prop. s. 158.

hälften av det sammanlagda giftorättsgodset efter skuldtäckningen, se 11 kap. 6 §. Detta första steg i bodelningen kallas för *andelsberäkningen*. I bodelningens andra steg, *lottläggningen*, sker den faktiska fördelningen av tillgångarna. Huvudregeln vid lottläggningen är att vardera maken har rätt att få sin egendom på sin lott, 11 kap. 7 §. På så sätt kan ägarförhållandena upprätthållas vilket ligger i linje med regeln i 1 kap. 3 §. I 11 kap. 8 § finns dock en undantagsregel om så kallad *övertaganderätt*. Av regeln följer att den av parterna som bäst behöver den gemensamma bostaden har rätt att få denna avräknad från sin lott. Om bostaden ägs av den andra maken krävs härutöver att övertagandet framstår som skäligt. I behovs- och skälighetsprövningen tas bland annat hänsyn till en makes ålder och hälsa, resväg till arbetsplats samt möjligheten att ordna en annan bostad. Vid prövningen gynnas vanligtvis den make som fått vårdnaden om barnen eller som ska vara boendeförälder.⁴⁰

En makes övertaganderätt enligt ÄktB 11 kap. 8 § görs gällande vid bodelningen. Tvisten om vem som ska bo kvar i den gemensamma bostaden uppstår dock sannolikt redan när makarna flyttar isär. Av denna anledning kan domstol, på yrkande av endera maken, fatta ett tillfälligt beslut om så kallad *kvarsittningsrätt* till förmån för denne, 14 kap. 7 § st. 1 p. 1. Avfattningen av 14 kap. 7 § anger inte vilka kriterier domstolen ska lägga till grund för sin prövning. Förordnandet ges dock vanligen efter en behovsprövning varför hänvisning kan göras till det som tidigare sagt om behovsprövningen i 11 kap. 8 §.⁴¹ De båda reglerna kan därmed sägas tjäna samma sociala syfte. En annan likhet är att de båda besluten avser *makarnas gemensamma bostad*. Enligt 7 kap. 4 § kan denna utgöras av fast egendom som makarna eller någon av makarna äger eller innehar med tomt- eller nyttjanderätt, en bostadsrätt eller en hyresrätt.

Medan ett beslut om övertaganderätt innebär en övergång av äganderätten är ett beslut om kvarsittningsrätt tillfälligt och gäller som längst till dess att bodelning har gjorts, 14 kap. 7 § st. 1 p. 1 andra ledet. Bodelningen avslutas när makarna undertecknar bodelningshandlingen. Har bodelningsförrättare fattat beslut om bodelning vinner detta laga kraft först fyra veckor efter beslutsdagen, 17 kap. 8 § st. 2. Om beslutet klandras kan en makes kvarsittningsrätt i hemmet komma att bestå under en lång period och frågan om nyttjanderättsersättning blir då aktuell.

⁴⁰ Prop. 1986/87:1 s. 179.

⁴¹ Teleman (2016) s. 215.

3 Omständigheter av betydelse för rätten till ersättning

3.1 Ett rättsinstitut utvecklat i praxis

3.1.1 Bakgrund

En utflyttad makes möjlighet att erhålla ersättning för den andra makens nyttjande av familjebostaden i avvaktan på bodelning har utvecklats i rättspraxis. Ersättningen avser nyttjande av *annans egendom* och aktualiseras därav enbart om den utflyttade maken till fullo eller tillsammans med den andra maken äger bostaden. Rätten till ersättning har vuxit fram genom tre prejudikat från HD och har sedan HD:s senaste avgörande fortsatt utvecklas på hovrättsnivå. För att se hur HD:s prejudikat tolkats och tillämpats kommer dessa hovrättsfall att redovisas nedan. Inledningsvis ska dock HD:s prejudikat föredras och analyseras.

3.1.2 NJA 1968 s. 197

I NJA 1968 s. 197 prövade HD en makes möjlighet att erhålla nyttjanderättsersättning för första gången. I samband med dom på hemskillnad⁴² fick hustrun kvarsittningsrätt i bostaden som utgjordes av en villa som ägdes av maken. Maken yrkade ersättning för hustruns nyttjande av bostaden för perioden mellan hemskillnadsdomen och bodelningen vilken uppgick till elva månader. I målet utgjorde 2/3 av bostaden ägarmakens giftorättsgods medan resterande del var dennes enskilda egendom. Ägarmaken menade att hustrun skulle ersätta förlusten av hans giftorättsgods vilket motsvarade 400 kr/mån av totalt 600 kr/mån. HD anförde att en ersättningsskyldighet, allt efter omständigheterna i det särskilda fallet, kan komma på fråga först om förordnandet om kvarsittningsrätt äger bestånd under *ovanligt lång tid*. Vad som kunde utgöra ovanligt lång tid preciserades inte närmare, elva månader var dock inte tillräckligt. Maken kunde därför enbart tillerkännas ersättning för den tid hustrun bodde kvar *efter bodelningen*. HD fastställde nyttjanderättens värde till 450 kr/mån efter avdrag för de kostnader som hustrun själv stått för.

I det praktiska rättslivet har NJA 1968 s. 197 tolkats som att en make inte kan åläggas att utge ersättning för nyttjande med anledning av beslut om kvarsittningsrätt för annan tid än den som

⁴² Det första steget vid ansökan om äktenskapsskillnad enligt giftermålsbalken, innebar att giftorättsgemenskapen upphörde i och med hemskillnaden, Teleman (2016) s. 182.

överskjuter tolv månader.⁴³ Denna del av prejudikatet har därför kommit att kallas för ”*ettårsregeln*”. Denna vederlagsfria ettårsperiod kan beräknas från dagen för skilsmässotalans väckande eller tidigast från särlevnadens början. Vilken av dessa tidpunkter som ska användas klargörs inte i domskälen.⁴⁴

3.1.3 NJA 1983 s. 255

I NJA 1983 s. 255 var maken ensam ägare av den gemensamma bostaden som utgjordes av en villa. Rätten fattade kvarsittningsbeslut till förmån för hustrun fram till bodelningen, hustrun kom dock bara att bo kvar i sju månader. Maken yrkade ersättning dels för de kostnader han haft för fastigheten under den tid hustrun ensamt bebott denna, dels för tiden därefter fram till dess att fastigheten såldes. Yrkandet avsåg således inte uttryckligen nyttjanderättsersättning, skillnaden mot yrkandet i NJA 1968 s. 197 var att maken begränsat sitt krav till att avse förvaltningskostnaderna istället för att begära ersättning för boendeförmånen fullt ut.⁴⁵ HD fann att kvarsittningsrätten varat så kort tid att den inte kunde grunda en ersättningsskyldighet för hustrun, käromålet avseende ersättning för den tid hustrun bott kvar i bostaden ogillades. Även yrkandet på ersättning för den andra perioden ogillades med hänvisning till att maken varken visat en överenskommelse eller något annat förhållande som innebar en skyldighet för hustrun att bidra till kostnaderna för fastigheten under denna tid. Genom NJA 1983 s. 255 upprätthölls således den så kallade *ettårsregeln* – regeln om att de tolv första månaderna av kvarboende är vederlagsfria – från 1968-års fall. NJA 2006 s. 206 kan dock ha kommit att spela över dessa två prejudikat.

3.1.4 NJA 2006 s. 206

I NJA 2006 s. 206 kom *ettårsregeln* från 1968-års fall att ifrågasättas mot bakgrund av nyttjanderättsersättningens syfte – att neutralisera kvarboendets ekonomiska effekter. Inledningsvis bör uppmärksammas att målet till skillnad från tidigare fall avsåg sambor. HD konstaterade dock att detta förhållande saknade betydelse för sakfrågan då samma principer bör gälla för makar och sambor när det gäller nyttjanderättsersättning. I målet hade kvarboende part tillerkänts kvarsittningsrätt i den samägda bostadsrätten år 1998, år 2006 hade någon bodelning ännu inte gjorts. Den utflyttade parten yrkade ersättning för den kvarboende partens nyttjande av bostaden från den tidpunkt då bodelningen normalt borde ha varit

⁴³ Teleman (2016) s. 216 samt NJA 2006 s. 206.

⁴⁴ Teleman, *Kvarboende vid äktenskapsskillnad*, Advokaten nr. 5/93 s. 187.

⁴⁵ A.a. s. 188.

avklarad, det vill säga ett år efter att parterna flyttat isär.⁴⁶ Yrkandet bifölls.

HD konstaterade att ett förordnande om kvarsittningsrätt kan få stor ekonomisk betydelse om bodelningen drar ut på tiden och den kvarboende parten varken behöver betala ersättning till den andra parten för nyttjandet eller bidra till dennes boendekostnader. Enlig HD kan lämpligheten i en rättstillämpning som likt 1968-års fall innebär att skyldigheten att betala ersättning till den andra parten inte inträder förrän bodelningstidpunkten därför ifrågasätts. Skäl *kan* anföras för att begränsa den betalningsfria perioden till ett par månader alternativt att låta skyldigheten att utge nyttjanderättsersättning inträda redan den dag då parterna flyttar isär. HD behövde dock inte ta ställning till frågan då yrkandet avsåg ersättning från en senare tidpunkt. HD kunde därför stanna vid allmänna uttalanden om när kvarboende parts skyldigheten att utge ersättning ska inträda. Med anledning av detta har delade meningar avseende fallets prejudikatverkan framförts.

3.1.5 Vilka slutsatser kan dras utifrån HD:s prejudikat?

Utifrån NJA 1968 s. 197 kan med säkerhet fastslås att nyttjanderättsersättning *ska* utgå om domstol förordnat om kvarsittningsrätt, kvarboendet varat under ovanligt lång och att denna gräns dras vid tolv månader. Med stöd i NJA 2006 s. 206 vet vi att detta gäller oberoende av om parterna i målet varit sambos eller makar.

Avseende bostaden kan flera slutsatser dras. Det är för det första nyttjandet av den gemensamma bostaden jämlikt ÄktB 7 kap. 4 § som föranleder rätt till ersättning. Huruvida bostaden utgörs av en villa, en bostadsrätt eller hyresrätt saknar därför betydelse. Av detta följer för det andra att en ersättningskyldighet kan uppkomma oavsett om bostaden samägs eller i sin helhet ägs av den make som flyttat därifrån. Båda dessa slutsatser kan dras från NJA 2006 s. 206 där bostaden var en bostadsrätt som parterna ägde gemensamt. Av 1968-års fall att döma är för det tredje bostadens klassificering som giftorättsgodt eller enskild egendom oväsentlig för ersättningsfrågan.

Av 2006-års fall kan vidare konstateras att HD anser att skäl för att begränsa den betalningsfria perioden till ett par månader alternativt att låta skyldigheten att utge nyttjanderättsersättning inträda redan den dag då parterna flyttar isär *kan* anföras. Detta gäller under förutsättning att makarna inte kommit överens om annat. En slutsats om vilka dessa skäl kan

⁴⁶ Se SamboL 8 § 2 st. enligt vilken en sambo måste påkalla bodelning inom ett år från förhållandets upphörande för att en bodelning ska göras.

tänkas vara låter sig dock inte dras av domskälen. Domstolen prövar inte heller om det kan finnas skäl som talar emot att ersättning ska utgå från en tidigare tidpunkt. Ett sådant skäl skulle kunna vara orsaken till att bodelningen dragit ut på tiden.⁴⁷ I 2006-års fall dröjde bodelningen för att den utflyttade parten förde en tvist om äganderätten till bostaden ända upp till HD och orsakade således själv att kvarboendet varade under en längre tid.⁴⁸ Ett argument mot HD:s inställning (att skäl kan anföras för att ersättning ska utgå tidigare) kan vara att man i varje enskilt fall behöver pröva vad det är som gjort att bodelningen dragit ut på tiden.

Tidigare stycken sammanfattar de slutsatser som kan dras utifrån HD:s prejudikat om nyttjanderättsersättning. Nedan följer en diskussion av hur dessa prejudikat kommit att tolkas på hovrättsnivå. Då samtliga fall från HD avsåg kvarsittningsrätt enligt beslut från domstol ska betydelsen av avsaknaden av ett sådant beslut inleda utredningen.

3.2 Betydelsen av frånvaron av domstolsbeslut om kvarsittningsrätt

I de tre fall där HD prövat en makes rätt till nyttjanderättsersättning fanns ett domstolsbeslut om kvarsittningsrätt för den kvarboende maken. HD har därför inte behövt ta ställning till om nyttjanderättsersättning kan utgå även i avsaknad av ett sådant beslut. Frågan har dock aktualiserats på hovrättsnivå. I samtliga av dessa fall har bostaden varit samägd, att hovrätterna hade kommit till andra domslut om den utflyttade make ensam ägt bostaden kan därför inte uteslutas.

I det första hovrättsmålet, mål nr. T 7247–08 (2009-09-21), konstaterade domstolen att den utflyttade parten inte uteslutits från att nyttja fastigheten genom beslut om kvarsittanderätt. Vid ett sådant förhållande kunde det, i avsaknad av särskilt avtal om det, inte föreligga någon skyldighet för kvarboende part att ersätta motparten för sitt nyttjande. I domslutet framhölls att om den utflyttade parten velat göra anspråk på ersättning hade han kunnat ansöka om god man för fastighetens förvaltning enligt SamägarL 3 §. Den utflyttade parterna hade ansökt om en god man, dock endast för att få till stånd en försäljning enligt 6 §. Yrkandet på nyttjanderättsersättning för den tid makarna samägt bostaden kom därför att ogillas.

Tre år senare i mål nr. T 1395–12 (2012-10-22) bedömde Svea hovrätt en situation lik den i ovan nämnda fall på ett annat sätt. Kvarboende part ålades att utge ersättning för sitt nyttjande av den gemensamma bostaden, trots att beslut om kvarsittningsrätt saknades. Enligt

⁴⁷ Jämför Svea Hovrätts resonemang i mål nr. T 6623–11 (2012-05-16) som refereras i avsnitt 3.3.1.

⁴⁸ Se NJA 2002 s. 3 där HD slutligen kom fram till att bostaden var samägd.

domstolen kunde starka ändamålsskäl anföras för att inte låta ett kvarsittningsbeslut utgöra en nödvändig förutsättning för en prövning av yrkandet på nyttjanderättsersättning. Detta framstod enligt domstolen som särskilt motiverat i situationer där en bodelningsförrättare förordnats. Ett krav på en utflyttad make – på vars yrkande en bodelningsförrättare utsetts – att parallellt med bodelningsförfarandet begära tvångsförvaltning enligt samäganderättslagen av samma fastighet vore enligt domstolens mening alltför långtgående. Domstolen framhöll att detta var en skillnad mot mål nr. T 7247–08 där någon bodelningsförrättare inte förordnats. Av dessa skäl medgavs utflyttad part rätt till ersättning.

I mål nr. T 6623–11 (2012-05-16) kom Svea hovrätt till ett domslut motsvarande det nyss nämnda. Domstolen anförde att någon principiell skillnad avseende skyldigheten att utge ersättning inte borde föreligga mellan det fall att ett beslut om kvarsittningsrätt fattats och det fall att ingen av parterna påkallat en sådan process. Under år 2015 avkunnades även RH 2015:52. I målet saknades domstolsbeslut om kvarsittningsrätt till bostaden. Kvarboende part yrkade ersättning för den andre partens del av boendekostnaderna såsom ränta och avgift för bostadsrätten. Den utflyttade parten invände att hon hade en ersättningsgill motfordran avseende nyttjanderättsersättning. Göta hovrätt anförde att avgörande vikt, vid avsaknad av ett kvarsittningsbeslut, måste fästas vid om den ene parten tvingat den andra att flytta eller åtminstone begärt dennes flytt. Att den som aktivt sett till att själv få disponera hela bostaden fortsättningsvis får stå kostnaderna för denna framstår enligt domstolen som naturligt. Det är däremot rimligt att den part som utan egen förskyllan blir ensam kvar i bostaden inte ska behöva stå för samtliga kostnader. I målet lyckades inte utflyttad part visa att kvarboende part uppmanat den förra att flytta. Kvittningsinvändningen baserad på nyttjanderättsersättning kom därför att ogillas och utflyttad part ålades att betala sin del av kostnaderna för bostaden.

RH 2015:52 är det enda av här nämnda hovrättsfall som refererats som RH. Detta tyder på att den dömande hovrättsavdelningen bedömt avgörandets kvalité som hög samt ansett att det visar rättens ställning i frågan. Att fallet refererats som RH gör dock inte att det bör tillmätas särskilt prejudikatvärde.⁴⁹ Så länge HD varken bekräftat eller dementerat hovrättens inställning kan därför inga säkra slutsatser om vilken betydelse avsaknaden av ett sådant beslut har för frågan om nyttjanderättsersättning dras. Av ovan redogjorda rättsfall vågar jag dock påstå att en domstols beslut om kvarsittningsrätt inte bör vara en absolut förutsättning för nyttjanderättsersättning. Detta då det saknas anledning att göra någon skillnad mellan de

⁴⁹ Frennered SvJT 2006 s. 777.

olika situationerna samt att starka ändamålsskäl talar för att inte låta ett kvarsittningsbeslut vara ett nödvändigt villkor. Att mål nr. T 7247–08 (2009-09-21) säger emot denna slutsats ändrar inte bedömningen då omständigheterna i målet skiljde sig från omständigheterna i övriga mål. Vidare skulle en annan ordning uppmana makarna att utverka ett domstolsbeslut, även i situationer där de har möjlighet att komma överens i frågan. Att på detta sätt belasta en domstol i onödan kan knappast anses önskvärt. Härutöver pekar nyttjanderättsersättningens syfte för att ersättning ska utgå oberoende av beslut om kvarsittningsrätt. Detta då ett sådant beslut inte påverkar behovet av att jämna ut kvarboendets ekonomiska effekter.

Utöver den ovan nämnda ekonomiska aspekten bör kvarsittningsrättens sociala syften lyftas fram då det är fråga om en behovslagstiftning. Att HD fastställt att ersättning ska utgå vid kvarboende med stöd i kvarsittningsbeslut innebär att HD ansett att de sociala skäl 14 kap. 7 § vilar på inte föranleder att nyttjandet av bostaden bör vara vederlagsfritt, åtminstone inte under en längre period. Om ersättningsskyldigheten framstår som rimlig vid förekomsten beslut om kvarsittningsrätt kan de sociala skäl som bär upp regeln knappast hindra att en situation där ett sådant beslut saknas bedöms på samma sätt.

Av RH 2015:52 att döma är den nödvändiga förutsättningen för en ersättningsskyldighet numera att kvarboende parts nyttjande av bostaden framstår som obehörigt. Enligt rättspraxis kan denna obehörighet bestå i att kvarboende part tvingat motparten att flytta eller på något annat sätt hindrat denne från att nyttja sin andel i bostaden. RH 2015:52 visar att kraven i detta led är högt ställda. I fallet hade kvarboende part bytt lås på bostaden, domstolen ansåg ändå inte att utflyttad part lyckats visa att denne hindrats att nyttja bostaden. Teleman uttrycker saken så att ersättningsskyldighet för boende i en av den andra maken ägd bostad föreligger när kvarboendet sker mot ägarens vilja.⁵⁰ En make som frivilligt flyttar ifrån den gemensamma bostaden borde därav sakna rätt till ersättning, den kvarboende makens nyttjande framstår då inte som obehörigt. Det framstår inte heller som rimligt att en part som utan egen förskyllan blir ensam kvar i bostaden ska behöva stå för kostnaderna i dess helhet.⁵¹

Sammanfattningsvis pekar rättspraxis mot att det relevanta kriteriet vad gäller kvarboendet är att det sker mot ägarens vilja. I min mening är ett sådant krav befogat – en möjlighet för en make som av fri vilja flyttar från bostaden att därefter kräva ersättning av den andre

⁵⁰ Teleman (2016) s. 218.

⁵¹ Jämför RH 2015:52.

förefaller oskäligt. Sedan detta fastställts blir nästa fråga hur lång tid kvarboendet, med eller utan kvarsittningsrätt, ska ha varat för att ersättningsskyldighet ska ha uppstått?

3.3 Kvarboendets varaktighet

3.3.1 Rättstillämpningen efter NJA 2006 s. 206

Med ettårsregeln från NJA 1968 s. 197 har kvarboende make rätt att nyttja familjebostaden vederlagsfritt under ett års tid. I NJA 2006 s. 206 väckte HD frågan om lämpligheten i en sådan rättstillämpning där en makes skyldighet att neutralisera kvarboendets ekonomiska effekter inträder först ett år efter att parterna flyttat isär. Enligt HD kan skäl för att den betalningsfria perioden bör begränsas till ett par månader anföras eller att principer bör vara att ersättningsskyldigheten ska inträda direkt. Dessa uttalanden har lett till delade meningar om ettårsregel från 1968-års fall numera är överspelad eller inte.

Svea hovrätts mål nr. T 6623–11 kan inleda redogörelsen för hur 2006-års fall tolkats på hovrättsnivå. I fallet avsåg stor del av den period kvarboende make ensam nyttjat bostaden tid mellan bodelningsbeslutet och dess lagakraftvinnande. Hustruns yrkande på nyttjanderättsersättning avsåg nyttjandet fram till den senare tidpunkten. Hovrätten ogillade yrkandet med hänvisning till att bodelning förrättats inom sex månader från särlevnadens början, makens nyttjande efter bodelningsbeslutet beaktades således inte i bedömningen av kvarboendets längd. Som skäl härtill anförde hovrätten att anledningen till att bodelningsbeslutet inte vunnit laga kraft var att hustrun överklagat beslutet med avseende på nyttjanderättsersättningen. Övriga delar av bodelningen, bland annat den där maken tillskiftades bostaden, hade inte klandrats. Med bortseende från tiden efter bodelningen hade kvarboendet enbart varat i sex månader och yrkandet kunde därför ogillas med hänvisning till ettårsregeln.

I mål nr. T 4460–14 (2015-02-24) uttalade sig Svea hovrätt för andra gången om ettårsregeln. Kvarboende part yrkade på utfående av bodelningslikvid och ägarmaken åberopade kvittningssgilla motfordringar, bland annat avseende nyttjanderättsersättning. Räknat från dagen då makarna flyttat isär hade kvarboendet varat i sju månader. Hovrätten anförde att HD:s uttalande i 2006-års fall *kan* tas till intäkt för att den betalningsfria perioden numera kan vara betydligt kortare än ett år och även uppkomma omedelbart efter att parterna flyttat isär. En skillnad mot 2006-års avgörande var dock att parterna i detta fall var makar, den ömsesidiga underhållsplikten mellan parterna kunde därför föranleda medgivandet av en viss

betalningsfri period. I målet hade ingen utredning om parternas ekonomiska förhållanden presenterats. Det saknades därför underlag för att slå fast att hustruns ekonomiska ställning varit så mycket sämre än makens att den borde medföra en rätt för henne att, ens under en kortare period, nyttja bostaden utan att ersätta maken för den förmån hon därigenom erhållit. Makens invändning om nyttjanderättsersättning från särlevnadens början kunde därför bifallas, trots att kvarboendet bara varat i sju månader.

Likt invändningsyrkandet i ovanstående fall avsåg yrkandet i mål nr. T 1557–14 (2015-03-02) nyttjanderättsersättning den ena sambons nyttjande av den gemensamma bostaden från dagen då parterna flyttat isär tills bodelningen vann laga kraft. Tingsrätten, vars bedömning hovrätten delade, konstaterade att kvarboendet varat elva månader. Rätten anförde att HD:s uttalande i 2006-års fall var av generell karaktär och att domslutet därför inte, vid en jämförelse med de tydliga ställningstagandena i 1968-års respektive 1983-års fall, kunde anses ha ändrat rättsläget. Med stöd i ettårsregeln kom därför yrkandet om nyttjanderättsersättning att ogillas. Tingsrätten tillade dock att det i målet fanns ytterligare omständigheter som uteslöt nyttjanderättsersättning. En sådan omständighet var att kvarboende part ensam svarat för alla kostnader förknippade med den gemensamt ägda bostaden. En annan faktor var att det inte fanns något övervärde i bostaden då lånen översteg marknadsvärdet samt att den utflyttade maken inte orsakats några ökade kostnader med anledning av flytten. Slutligen saknades möjlighet att ta ut de kallhyror som utflyttad part baserat sitt yrkande på.

I mål nr. T 1557–14 hade domstolen kunnat stanna vid konstaterandet att ettårsregeln är gällande rätt och att kvarboendet varat under tolv månader. Hovrätten valde dock att framhålla ytterligare omständigheter som talade mot att ersättning skulle utgå. I min mening kan målet därför inte tolkas som att ersättning *aldrig* kan utgå om kvarboendet varat kortare tid än tolv månader. Vad gäller fallen överlag bör understrykas att rättsläget är oklart och att det inte är säkert att rättsutvecklingen kommer att följa vad hovrätterna i de berörda fallen förordat. Det enda som med säkerhet kan sägas om de domar som avkunnats efter 2006-års fall är att dessa är spretande och i vissa delar synes gå emot varandra.

Även i doktrin råder delade meningar om vilken rättsverkan HD:s uttalanden i NJA 2006 s. 206 ska tillerkännas. Å ena sidan anför Teleman att 2006-års fall innebär att den tidigare betalningsfria tiden om tolv månader är förbi.⁵² Å andra sidan framhåller Agell och

⁵² Teleman (2016) s. 217.

Brattström samt Lind att HD:s uttalanden om ettårsregeln angavs i ett *obiter dictum*⁵³ varmed uttalandena inte var avgörande för beslutet och därav inte heller en del av prejudikatet. Med detta synsätt skulle rättens ledamöter, om de ansett att ettårsregeln borde ändras, hänskjutit målet till avgörande *in pleno*, jämför RB 3 kap. 6 §, för att på så sätt ändra den rättsprincip som tidigare antagits.

Vilket av dessa två läger som har rätt kokar ner i rättskälleläran. Å ena sidan uttalade HD att skäl för begränsa den betalningsfria tiden till ett par månader kan anföras. Å andra sidan är detta ett uttalande av allmän art som med anledning av parternas yrkanden inte behövde appliceras på den aktuella situationen. För att 2006-års fall ändrade rättsläget talar faktumet att avgöranden i plenum är ovanliga och att HD faktiskt kan ändra sin praxis utan att avgörandet sker i plenum. Ett sådant förfarande förutsätter dock *vanligtvis* att HD kan hänvisa till ändrade samhällsförhållanden eller viktiga omständigheter som inte beaktats i det äldre fallet.⁵⁴ Några sådana hänvisningar har inte gjorts i 2006-års fall, vilket inte heller är ett absolut krav. Mot Telemans tolkning av fallet bör framhållas att frågan om skyldigheten att utge ersättning för nyttjande före ettårsfristens utgång inte var föremål för HD:s prövning eftersom yrkandet endast avsåg tiden därefter.

Enligt min uppfattning stärks den senare inställningen, enligt vilken 2006-års fall inte ändrade rättsläget, av att HD i 2006-års fall stannade vid konstaterandet att skäl för en kortare betalningsfriperiod än tolv månader *kan* anföras utan att precisera dessa skäl. Jag kan inte tolka detta som något annat än att HD öppnar upp för en framtida ändrad rättstillämpning men att uttalandet som sådant inte gjort ettårsregeln överspelad. Att HD i ett flertal senare fall valt att inte meddela prövningstillstånd visar att domstolen ännu inte nyttjat denna möjlighet.⁵⁵ Även hovrätterna, med undantag från mål nr. T 6623–11, verkar ha tolkat 2006-års fall på detta sätt. Om ettårsregeln varit överspelad hade domstolarna i mål nr. T 4460–14 och T 1557–14 kunnat stanna vid att kvarboendet varat kortare tid än tolv månader, domskälen utvecklades dock mer än så. Efter 2006-års fall får det enligt mig dock anses stå klart att det numera kan finnas anledning att argumentera för att omständigheterna i det enskilda fallet bör föranleda att ersättningskyldigheten inträder innan ett år passerat.

⁵³ Agell och Brattström s. 183 samt Lind, Zeteo lagkommentar till SamboL 28 § st. 1, "*Ersättning för nyttjande i anledning av kvarboende*".

⁵⁴ Jämför Bernitz m. fl. s. 135f.

⁵⁵ Se HD:s mål nr. T 5192–12 som avsåg överklagan av Svea hovrätts dom i mål nr. T 1395–12 respektive HD:s mål nr. T 1715–15 som gällde Svea hovrätts dom i mål nr. T 1557–14.

Sammanfattningsvis är jag av uppfattningen att ettårsregeln från 1968-års fall utgör gällande rätt. Genom 2006-års fall har dock möjligheten att göra avsteg från ettårsregeln öppnats upp varför rättsläget kan komma att ändras i framtiden. Nedan diskuteras lämpligheten i möjligheten att göra avsteg från ettårsregeln.

Som jag ser det har diskussionen av huruvida 2006-års fall ändrade rättsläget eller inte djupare rötter än vad som framhållits i doktrin och i rättspraxis. Enligt min mening finns det anledning att gå tillbaka ytterligare ett steg och ifrågasätta riktigheten i att 1968-års fall etablerade en generell princip. I domskälen framhöll HD att en skyldighet att utge nyttjanderättsersättning, *efter omständigheterna i det enskilda fallet*, kan komma på fråga om kvarsittningsrätten ägt bestånd under ovanligt lång tid. Av domskälens formulering synes enskilda omständigheter ha föranlett HD:s bedömning i 1968-års fall, trots detta har domen fått en allmän prejudicerande verkan. Vid den senare tolkningen av fallet tycks HD:s hänvisning till de enskilda omständigheterna således ha ignorerats. En möjlig förklaring till att ettårsregeln trots detta växte fram kan vara att HD inte preciserade vad som skulle anses vara ovanligt lång tid.

Vad gäller tolkningen av 1968-års fall vill jag även framhålla att fallet bör läsas mot bakgrund av de regler som gällde då domen avkunnades. Enligt då gällande hemskillnadsregler kunde makar begära dom på äktenskapsskillnad först efter att ha levt isär under ett års tid.⁵⁶ Reglerna kan därför tänkas ha inspirerat domstolen till att dra gränsen vid just tolv månader. Hemskillnadsreglerna är sedan länge avskaffade och även om dagens regler om äktenskapsskillnad (främst ÄktB 5 kap. 3 § tredje meningen) i viss mån kretsar kring ett år är det idag långt ifrån alla fall som tar så lång tid. Idag föregås istället en dom på äktenskapsskillnad ofta av en betänketid. Under betänketiden och fram till dess att dom på äktenskapsskillnad vunnit laga kraft är makarna underhållsskyldiga mot varandra, 6 kap. 7 § st. 1. I ljuset av dagens regler är ettårsregeln därför inte lika given som den var år 1968. Sett till nuvarande regler talar istället systemskäl för att en betalningsfriperiod under betänketiden kan vara påkallad. För egen del har jag dock svårt att finna sakliga skäl till varför den part som äger bostaden och som berövats sin möjlighet att nyttja denna inte ska få någon ersättning förrän efter flera månader? De sociala skyddsintressen som ligger bakom övertagande- och kvarsittnings-

⁵⁶ Agell och Brattström s. 40.

reglerna kan dock vara en anledning.⁵⁷ Hur lång betalningsfritid denna sociala aspekt bör medge diskuteras i kapitel 3.3.2.

Sammantaget kan konstateras att det sedan 2006-års fall råder delade meningar om när skyldigheten att utge nyttjanderättsersättning inträder. I min mening kan fallet tas till intäkt för att den betalningsfria perioden numera *kan* vara kortare än tolv månader. Till dess att HD eller lagstiftaren befattat sig med frågan tjänar dock ettårsregeln som utgångspunkt. Vid en diskussion de lege ferenda är min åsikt att ettårsregeln inte är lika systemkoherent som den en gång varit. Om hemskillnadsreglerna var inspiration till att den betalningsfria perioden i 1968-års fall blev just tolv månader resulterar liknande överväganden idag i en betalningsfri period om sex månader. Att 2006-års fall öppnar upp för att kvarboende make kan bli skyldig att utge nyttjanderättsersättning även för den tid som understiger ett år väcker frågan om när ersättningsskyldigheten ska inträda?

3.3.2 Från vilken tidpunkt bör nyttjanderättsersättning utgå?

Enligt HD:s uttalande i NJA 2006 s. 206 kan skäl anföras för att den betalningsfria tiden bör begränsas till ett par månader eller att principen rentav bör vara att den som bor kvar i bostaden ska ersätta den andra för nyttjandet redan från särlevnaden början. Nedan ska tänkbara skäl lyftas fram och diskuteras.

Enligt Svea hovrätt i mål nr. 4460–14 borde utgångspunkten vara att parterna svarar för sina egna kostnader efter att de flyttat isär. Rättviseargument talar därmed för att nyttjanderättsersättning bör kunna krävas så snart utflyttat part ådragit sig kostnader för ett eget boende. I led med detta bör nyttjanderättsersättning utgå redan från den dag då parterna har separata boenden. Med hänsyn till reglerna om makars underhållsskyldighet kan dock riktigheten i hovrättens yttrande ifrågasättas. Av ÄktB 6 kap. 7 § st. 1 följer nämligen att makars inbördes underhållsplikt gäller fram till äktenskapets upplösning, det vill säga när dom på äktenskapskillnad vunnit laga kraft. Detta gäller även om makarna inte varaktigt bor tillsammans, 6 kap. 6 § st. 1. Mot bakgrund av underhållsreglerna kan systemskäl åberopas som stöd för att skyldigheten att utge nyttjanderättsersättning inte bör inträda omedelbart vid den ena makens flytt från familjehemmet. Det lär nämligen vara svårt att motivera att kvarboende make tvingas utge nyttjanderättsersättning till den andra maken samtidigt som den senare maken kan vara underhållsskyldig gentemot den förra maken. Dessa systemskäl borde dock bara

⁵⁷ Prop. 1986/87:1 s. 178.

motivera en betalningsfri period i situationer där underhåll faktiskt skulle kunna komma på fråga. En sådan uppfattning kan förklara varför hovrätten i ovan nämnda mål nr. T 4460–14, efter att ha konstaterat att ettårsregeln inte längre gäller, diskuterade makarnas ekonomiska förutsättningar. Att domstolen inte kunde fastställa något ekonomiskt missförhållande i fallet kan tolkas som att rätten undersökte om underhåll skulle kunna utgå. Efter att ha konstaterat att så inte var fallet stod systemskäl inte i vägen för att utdöma ersättning redan från dagen då parterna flyttade isär. Om domstolen istället konstaterat ett ekonomiskt missförhållande och att underhåll därmed att inte kunde uteslutas torde en betalningsfri period ha medgetts. Med domstolens resonemang om att nyttjanderättsersättning inte bör utgå samtidigt som underhåll torde den betalningsfria perioden då ha varat lika länge som underhållsskyldigheten, det vill säga tills dom på äktenskapsskillnad vunnit laga kraft.

Hittills kan konstateras att underhållsreglerna kan föranleda att skyldigheten att utge nyttjanderättsersättning inträder först när äktenskapet upplösts, dock enbart i fall där underhåll kan tänkas utgå. I fall där underhåll inte kan komma att aktualiseras, till exempel om båda makarna har låg inkomst och därav saknar förmåga att utge underhåll, kan andra skäl anföras för att en viss betalningsfri period bör medges. Ett första argument är anledningen till att enbart en part nyttjar familjebostaden. I min mening bör den kvarboende maken, om denne utan egen förskyllan blivit ensam nyttjare av bostaden, inte åläggas en ersättningsskyldighet omedelbart vid särlevnadens början. Det framstår som oskäligt att en make som utan förvarning flyttar från bostaden genast kan kräva ersättning för att den kvarboende maken ensam nyttjar hela bostaden.⁵⁸

Som alternativ till att låta ersättningsskyldigheten inträda vid dagen då äktenskapet upplösts kan dagen för skilsmässotalans väckande lyftas fram. Eftersom denna tidpunkt, den så kallade brytdagen, är fullkomligt avgörande för bodelningen kan skäl anföras för att nyttjanderättsersättning inte bör kunna krävas för tiden dessförinnan. Här kan hänvisning återigen göras till systemskäl. Att ansökan om äktenskapsskillnad är ett enkelt förfarande och därmed inte innebär inte något större hinder för den som vill göra anspråk på nyttjanderättsersättning pekar i samma riktning.

Ytterligare ett argument för att medge en skälig tid av vederlagsfritt nyttjande är att reglerna om övertagande- och kvarsittningsrätt tillgodoser sociala skyddsintressen. Det är den make

⁵⁸ Betydelsen av anledningen till att en part blivit ensam nyttjare av bostaden har tidigare diskuterats i avsnitt 3.2.

som bäst behöver bostaden som enligt äktenskapsbalken har rätt att nyttja denna fram till bodelningen.⁵⁹ Saknas beslut om kvarsittningsrätt behöver det emellertid inte nödvändigtvis vara den av makarna som har störst behov av att bo kvar i hemmet som faktiskt gör det, parterna är fria att komma överens på denna punkt. Om så är fallet kan sociala skäl svårligen anses tala för att nyttjandet bör vara gratis. Det troliga är dock att parterna enas om att låta den av dem som har störst behov av att bo kvar göra det eftersom rätten annars kan fatta ett sådant beslut. Om kvarboendet bygger på en överenskommelse väcks frågan om parterna inte även borde ha kommit överens om att ersättning ska utgå? Att ersättning inte ska utgå kan ju vara ett skäl till att endera maken vill bo kvar. Om så inte sker kan ägarmaken eventuellt anses ha medgett ett vederlagsfritt nyttjande varmed ersättningsrätten bör vara utesluten. Avtalsslut genom passivitet och dess betydelse för ersättningsfrågan diskuteras vidare i avsnitt 5.1.

Mot ett vederlagsfritt nyttjande pekar nyttjanderättsersättningens syfte. Den make som tvingas flytta åsamkas sannolikt kostnader för sitt nya boende. Den neutralisering som eftersträvas måste innebära att vardera parten ska stå för sina egna boendekostnader, först då har neutralisering uppnåtts. Utifrån syftet borde kvarboende makes ersättningsskyldighet därför inträda den dag parterna ådragit sig kostnader för varsitt boende. Resonemanget kompliceras dock av att underhållsregeln i 6 kap. 1 § kan resultera i att vardera maken inte nödvändigtvis står för kostnader för det egna boendet. Om en make står för de huvudsakliga inkomsterna i äktenskapet och den andra makens inkomster inte täcker dennes personliga behov eller de betalningar som denne annars ombesörjer för familjens underhåll kan den förra maken åläggas att skjuta till med de pengar som behövs. I en sådan situation kan man svårligen tala om utjämning eftersom fördelningen av boendekostnaderna inte är jämn från början.

Sammantaget verkar underhållsreglerna genomsyra samtliga argument för och emot ett fritt nyttjande av familjebostaden. Diskussionen torde utmynna i en avvägning mellan å ena sidan den civilrättsliga principen om rätt till ersättning vid nyttjande av annans egendom och å andra sidan de familjerättsliga principerna. Att enbart se till det civilrättsliga nyttjandet av bostaden och därav dra slutsatsen att ersättning bör utgå från särlevnadens början framstår som väl onyanserat. Ett exempel på när familjerättsliga principer lett till avsteg från rent civilrättsliga regler är makes rätt att träda in i en hyresgästs ställe enligt HyresL 33 § st. 2. Genom regeln görs avsteg från huvudregeln i 32 § st. 1 – att hyresgästen inte utan värdens

⁵⁹ Prop. 1986/87:1 s. 178.

samtycke får överlåta hyresrätten. Här har alltså en makes intresse av att överta den gemensamma bostaden ansetts väga tyngre än hyresvärdens intresse.

Vid en sammanvägning av samtliga argument bör kvarboende makes skyldighet att utge nyttjanderättsersättning inträda först några månader efter kvarboendet. Med hänsyn till NJA 1968 s. 197 samt NJA 2006 s. 206 är emellertid utgångspunkten att ersättningsskyldigheten uppstår först efter tolv månader. Omständigheterna i det enskilda fallet kan dock föranleda att ersättning ska utges från en tidigare tidpunkt. Det starkaste argumentet för en sådan utgångspunkt är reglerna om underhåll. I min mening utgör underhållsreglerna emellertid bara skäl för en betalningsfri period om underhåll faktiskt kan komma på fråga. De sociala skäl som uppbär reglerna om övertagande- och kvarsittningsrätt talar dock för en viss betalningsfri period även i situationer där underhåll inte aktualiseras. Här får en bedömning av vad som är ett skäligt rådrum utifrån omständigheterna i det enskilda fallet vara avgörande.

3.4 Sammanfattande analys

Genom tre rättsfall från HD har en rätt för den make som äger hela eller en del av makarnas gemensamma bostad att erhålla ersättning för den andra makens nyttjande av bostaden fram till bodelningen vuxit fram. Avseende bostaden är den enda relevanta förutsättningen att denna under äktenskapet utgjort *makarnas gemensamma bostad* i den mening som avses i ÄktB 7 kap. 4 §. Huruvida bostaden är en villa, bostadsrätt eller hyresrätt samt huruvida denna utgör giftorätts gods eller enskild egendom saknar därför betydelse.

Avseende ägarförhållandena kan en utflyttad make erhålla nyttjanderättsersättning om han eller hon är ensam ägare av bostaden eller samäger denna med den andra maken. I det senare fallet är det inte fråga om en nyttjanderätt i jordabalkens mening. För enkelhetens skull betecknas dock även ersättningen i en sådan situation för nyttjanderättsersättning i uppsatsen.

I samtliga rättsfall från HD hade kvarboende make stöd för sitt nyttjande i ett domstolsbeslut om kvarsittningsrätt. I mål nr. T 1395–12 framhöll Svea hovrätt att det saknas ändamålsskäl för att låta ett sådant beslut vara en absolut förutsättning för ersättning. Av nyare praxis att döma samt uttalanden från Teleman i doktrin räcker det att kvarboendet sker mot ägarmaken vilja.⁶⁰ De sociala intressen som motiverat regeln om kvarsittningsrätt torde inte hindra en sådan ordning då de inte ansetts hindra att ersättning ska utgå när en av parterna bedömts ha

⁶⁰ RH 2015:52 och Teleman (2016) s. 218.

behov av bostaden. Mot att kräva ett beslut om kvarsittningsrätt för ersättning talar även faktumet att sådant villkor skulle uppmuntra till domstolsprocess.

En central fråga i de tre fall där HD prövat frågan om nyttjanderättsersättning är från vilken tidpunkt kvarboende makes ersättningsskyldighet ska inträda. Den enda slutsats som med säkerhet kan dras är att ersättningsskyldighet i normalfallet inträder *senast* ett år efter ett beslut om kvarsittanderätt fattats. I 2006-års fall anförde dock HD att skäl för att för att den betalningsfria tiden bör begränsas till ett par månader eller att ersättning rentav bör utgå från särlevnadens början *kan* anföras. Med anledning av hur yrkandet formulerats behövde dessa skäl inte utvecklas. Detta samt faktumet att fallet inte hänsköts till avgörande in pleno gör det svårt att fastställa fallets prejudicerande verkan, 2006-års fall har därför gett upphov till oenighet om ettårsregeln numera är överspelad eller inte. Denna splittring syns i både hovrättspraxis och i doktrin. Med hänvisning till att uttalandet om tidsaspekten gjordes i ett obiter dictum, det vill säga utanför sakfrågan, har Svea hovrätt i mål nr. T 6623–11 samt i mål nr. T 1557–14 ogillat yrkandet om ersättning då kvarboendet varat kortare tid än ett år. Förvillande nog avkunnade Svea hovrätt mellan dessa mål ytterligare en dom i mål nr. T 4460–14 där det anfördes att 2006-års fall kunde tas till intäkt för att den betalningsfria perioden kan vara kortare än ett år. Den rättspraxis som avkunnats efter år 2006 är således spretig. För att 2006-års fall ändrade rättsläget talar faktumet att avgöranden i plenum är ovanliga och att HD kan ändra sin praxis utan att avgörandet sker i plenum. Mot en sådan slutsats talar faktumet att ettårsregeln faktiskt inte var föremål för HD:s prövning. Enligt min mening stärks den senare inställningen av att HD nöjde sig med att stanna vid konstaterandet att skäl för en kortare betalningsfriperiod än tolv månader *kan* anföras utan att precisera dessa skäl. Jag kan inte tolka detta på något annat sätt än att HD öppnat upp för en framtida ändring men att uttalandet som sådant inte gjort ettårsregeln överspelad. Sedan 2006-års fall torde således omständigheter i det enskilda fallet kunna föranleda att ersättning kan krävas från en tidigare tidpunkt. Vid bedömningen av vilken tidpunkt detta skulle kunna vara kan det i min mening finnas anledning att göra skillnad mellan situationer där underhållsbidrag kan utgå och där sådant bidrag inte kan komma på fråga. Detta då det verkar svårt att motivera att kvarboende make ska utge nyttjanderättsersättning samtidigt som den andra maken kan behöva utge underhållsbidrag till den förra. Med detta resonemang ska ersättning utgå sedan äktenskapet upplösts. Om det med säkerhet kan fastställas att underhållsbidrag inte kommer att utgå bör emellertid ersättning kunna krävas från en tidigare tidpunkt, ett skäligt rådrum

kan dock behöva medges. Hur lång denna betalningsfria tid bör vara får då fastställas utifrån omständigheterna i det enskilda fallet.

Mot bakgrund av ovanstående är besvarandet av den första delfrågan inte en enkel och kanske inte heller en möjlig uppgift. Praxis visar nämligen på mycket svåra gränsdragningar där omständigheterna i det enskilda fallet är av avgörande betydelse. Klart är dock att ersättning ska utgå senast från kvarboendets tolfte månad. För det fall en skyldighet att utge nyttjanderättsersättning fastställs är nästa steg att utreda hur ersättningen ska beräknas. En sådan diskussion har sin naturliga utgångspunkt i vad som ska ersättas vilket diskuteras i följande kapitel.

4 Grunden för nyttjanderättsersättning

4.1 Effekter av förlusten av nyttjandemöjligheten

För den make som äger bostaden eller står ensam på kontraktet för denna får den andra makens nyttjande av hemmet såväl praktiska som ekonomiska effekter. Att ägarmaken förlorar möjligheten att själv nyttja bostaden och därför måste söka efter någon annanstans att bo framstår som den största praktiska olägenheten. Det ekonomiska utrymmet för att köpa en ny bostad kan vara begränsat, särskilt om ägarmaken investerade kapital vid förvärvet av den gemensamma bostaden. Dessa pengar kan inte användas för att köpa en ny bostad förrän efter bodelningen varmed inlåsnings effekter uppstår. Inlåsnings effekterna kan även innebära att ägarmaken går miste om kapitalavkastning. Att hyra en bostad i väntan på bodelning kan därför ofta vara den enda utvägen. Detta borde även vara det mest näraliggande alternativet då ägarmaken, om huvudregeln för lottläggningen i ÄktB 11 kap. 7 § följs, kommer att erhålla bostaden på sin lott i bodelningen. Regeln kan därför utgöra ett incitament för ägarmaken att ordna ett boende av tillfälligt natur till dess att lottläggningen avseende bostaden slutförts. Om kvarboende maken tillerkänts kvarsittningsrätt i bostaden kan dock det tala för att avsteg från lottläggningen huvudregel jämlikt 11 kap. 8 § kommer att göras. Ägarmaken kan då tänkas vilja förvärva en bostad men vara ekonomiskt förhindrat att göra så förrän bodelningen avklarats.

Om en hyreslägenhet fungerat som gemensam bostad har den make som står på hyreskontraktet inget kapital bundet i denna. De inlåsnings effekter samt en eventuell förlust av kapitalavkastning som kvarboende i en villa eller en bostadsrätt kan orsaka ägarmaken kommer således inte på tal. Om en hyres- eller bostadsrätt fungerat som bostad inträder dock en annan ekonomisk följd – även efter att parterna flyttat isär är ägarmaken ensam ansvarig för avgiften respektive hyran. Även detta faktum kan göra det svårt för ägarmaken att köpa en ny bostad. Den utflyttade makens möjlighet att hitta en ny bostad borde inte försvåras enbart av att denne är den formella hyresgästen. Möjligheten att få en hyreslägenhet genom samma hyresvärd är dock utesluten vilket kan bli problematiskt om det är fråga om en stor aktör på hyresmarknaden. I fråga om hyresrätter bör även framhållas att en make är förhindrad att säga upp hyresrätten till men för den andre maken. Detta följer av förbudet mot avhändande av den gemensamma bostaden i ÄktB 7 kap. 5 § st. 1 andra punkten som gäller även under redovisningsperioden.⁶¹ Med anledning av att det är ägarmakens förlust av nyttjandemöjligheten som ger upphov till en ersättningsskyldighet har ovanstående påpekanden betydelse för vad ersättningen ska omfatta. Detta diskuteras vidare i valet av en lämplig beräkningsmetod i avsnitt 8.2.

För den kvarboende maken kan rätten att bo kvar i bostaden vara av avgörande social och ekonomisk vikt vilket understryks av att ett domstolsbeslut om kvarsittningsrätt fattas efter en behovsprövning. Även detta sociala skydd bör beaktas vid fastställandet av ersättningsbeloppet. Det bör även fästas avseende vid att nyttjandet av bostaden onekligen innebär en förmån

Frågan är då hur de ovan redovisade effekterna av den kvarboende makens nyttjande av bostaden ska översättas i ekonomiska termer? Det är här fråga om ersättning med anledning av obehörigt nyttjande av annans egendom. Svaret på vad som ska ersättas kan därför sökas i allmänna förmögenhetsrättsliga principer, närmast i principen om *obehörig vinst*.⁶²

⁶¹ Teleman (2016) s. 197.

⁶² Se bland annat A.a. s. 198 not 81 samt Källström, Lexnova Expertkommentar: *Nyttjanderättsersättning vid separation – avvecklingskostnad och obehörig vinst*.

4.2 Obehörig vinst som grund för nyttjanderättsersättning

4.2.1 Allmänt om obehörig vinst

Principen om obehörig vinst syftar till att undanröja ett obehörigt berikande.⁶³ Någon ska således ha gjort en *vinst*. Berikandet ska vidare ha varit *obehörigt*, utan rättslig grund, samt ha skett *på någon annans bekostnad*. Härutöver får det inte föreligga någon *ansvarsfrihetsgrund* hos den berikade parten som i så fall har rätt att behålla vinsten. Har vinsten en rättsgrund utgör denna en ansvarsfrihetsgrund vilket gör berikandet behörigt. Dessa två rekvisit kan därför inte sägas vara självständiga från varandra.

I många nordiska rättssystem däribland Norge är obehörig vinst-resonemang ett naturligt inslag i civilrätten, i svensk rätt är principens ställning inte lika given.⁶⁴ I sin avhandling från år 1950 uttalade Hellner att obehörig vinst inte är en *allmän* svensk rättsprincip.⁶⁵ Hellner ansåg dock att en av de situationer där principen kunde komplettera andra regler var när någon obehörigen nyttjat annans egendom.⁶⁶ Hellner anförde vidare att ägaren i en sådan situation har rätt till skälig ersättning.⁶⁷ Hellners uppfattning kan sägas bekräftas av rättspraxis där nyttjanderättsersättning i samband med bodelning diskuteras. Enligt Källström grundande HD sitt avgörande i NJA 2006 s. 206 på resonemang utifrån obehörig vinst.⁶⁸ I min mening framstår denna kategorisering dock som en efterhandskonstruktion då domstolen inte uttryckligen diskuterade kring obehörig vinst. Uttryckliga resonemang har emellertid förts i RH 2015:52. Principen om obehörig vinst har således diskuterats i samband med frågan om nyttjanderättsersättning. I dessa sammanhang är det fråga om tillämpningen av en förmögenhetsrättslig princip på familjerättens område varför vissa avsteg från den sedvanliga tolkningen av principens rekvisit kan vara påkallade.

4.2.2 Vinstrekvisitet

Enligt Hellner anses *vinsten* vid obehörig nyttjande av annan egendom ofta bestå i den besparing som den berikade parten gjort genom att undgå att betala sedvanlig ersättning.⁶⁹ Den rättspraxis som redovisats i uppsatsen visar att det i här aktuella fall är ägarens *förlust av nyttjandemöjligheten* som grundar ersättningsskyldigheten. Som exempel kan RH

⁶³ Walleng, *Att leva som sambo*, s. 271.

⁶⁴ A.a. s. 270 samt 282.

⁶⁵ Hellner *Om obehörig vinst, särskilt utanför kontraktsförhållanden* (1950) s. 3.

⁶⁶ Hellner (1950) s. 227–229.

⁶⁷ A.a. s. 234.

⁶⁸ Källström, Lexnova Expertkommentar.

⁶⁹ Hellner (1950) s. 229.

2015:52 nämnas. I målet konstaterade hovrätten att nyttjandemöjligheten aldrig gått förlorad och att kvarboende part därför inte hade gjort någon obehörig vinst. Härutöver indikerar mål nr. T 1557–14 att den kvarboende makens nyttjande av bostaden ska ha orsakat ägarmaken en ekonomisk förlust. Denna förlust kan bestå i att ägarmaken betalat för delar av bostaden eller haft kostnader för eget boende. I målet hade kvarboende part stått för alla kostnader för bostaden, därtill hade den utflyttade maken inte haft några kostnader för eget boende. Kvarboende part ansågs därför inte ha gjort någon obehörig vinst på ägarmakens bekostnad. Den ersättningsgilla förlusten av nyttjandemöjligheten synes alltså bland annat motsvara de kostnader som förlusten orsakat ägarmaken. I linje med detta har i doktrin anförts att det inte är den berikade partens vinst som är avgörande för ersättningens storlek utan att beloppet ska bestämmas utifrån den kostnad som drabbat den andra.⁷⁰

Ovanstående synes ligga i linje med praxis avseende ersättning för nyttjande i hyresrättsliga situationer. I NJA 1993 s. 13 som avsåg ett lokalhyresavtal hade en underhyresgäst stannat kvar i lokalen efter avtalets upphörande. Underhyresgästens faktiska nyttjande ansågs ha grundat en skyldighet att utge ersättning till fastighetsägaren motsvarande skälig hyra för lokalerna. Även NJA 2007 s. 519 avsåg en tidigare hyresgästs nyttjande av en lokal efter avtalstidens utgång. Nyttjandet ansågs ha undandragit hyresvärden dennes möjlighet att själv använda lokalen (och därmed även möjligheten att hyra ut denna). Hyresvärden erhöll ersättning motsvarande hyresförlusten. I min mening grundades ersättningen i båda rättsfallen, likt de familjerättsliga fallen, på den ersättningsberättigade partens förlust. Skillnaden är att bedömningen i de senare fallen måste gå ett steg längre eftersom ägarmakens förlust av nyttjandemöjligheten inte nödvändigtvis innebär ett inkomstbortfall. Först om ägarmaken stått för kostnader för bostaden eller orsakats kostnader för eget boende finns en ersättningsgill skada. I ett hyresrättsligt fall torde istället redan förlusten av möjligheten att hyra ut den aktuella lokalen föranleda ersättningsskyldighet eftersom hyresvärden ju annars hade kunnat hyra ut denna och sannolikt hade gjort det.

Att nyttjanderättsersättning med stöd i principen om obehörig vinst enbart utgår om flytten från familjebostaden haft en ekonomisk effekt för den utflyttade parten ligger i linje med nyttjanderättsersättningen syfte – enbart i en sådan situation har kvarboendet ekonomiska effekter som bör justeras.

⁷⁰ Källström, Lexnova Expertkommentar. Jämför dock Hellner (1950) s. 233 som med hänvisning till äldre rättspraxis hävdar att det finns belägg för att ägaren till den egendom som obehörigen brukas har rätt till ersättning fastän han eller hon inte gjort någon ekonomisk förlust.

4.2.3 Obehörighetsrekvisitet

Den vinst som kvarboende make gjort ska ha varit obehörig. Nyttjanderättsersättning avser *nyttjande av annans egendom*. I termer av obehörig vinst torde ersättning då i enlighet med vad som tidigare nämnts utgå oberoende av beslut om kvarsittningsrätt.⁷¹ Obehörighetsrekvisitet kompliceras dock av makars sociala och ekonomiska gemenskap varför det kan finnas anledning att inta en mer nyanserad inställning i obehörighetsfrågan. Hit hör att det förefaller motsägelsefullt att en makes nyttjande av den gemensamma bostaden i väntan på bodelning med stöd i ett beslut från domstol samtidigt ska anses obehörigt. Beslut om kvarsittningsrätt torde därför kunna utgöra en behörighetsgrund. Även samägande eller en överenskommelse mellan parterna kan göra kvarboende makes nyttjande behörigt. En sådan (tyst) överenskommelse torde kunna tolkas in i en situation där kvarboendet inte sker mot ägarmakens vilja eller där ägarmaken inte uteslutits från att nyttja bostaden (jämför RH 2015:52). Här tydliggörs sambandet mellan obehörighetsrekvisitet och betydelsen av domstolsbeslut om kvarsittningsrätt.

Enligt Teleman torde en makes nyttjande av familjebostaden i avvaktan på bodelning kunna sägas vara obehörigt enbart om förordnande om kvarsittningsrätt saknas och om den kvarboende parten inte kan göra något äganderättsanspråk på bostaden.⁷² Detta framstår i min mening som ett alltför lättvindigt påstående. Principen om obehörig vinst kan snarast påstås vara tillämplig i tre situationer. För det första torde principen kunna göras gällande vid förekomsten av ett kvarsittningsbeslut om kvarboendet varat under ovanligt lång tid. Med detta synsätt framstår nyttjandet som behörigt till dess att nyttjandet passerat denna tidpunkt. Ettårsregeln från 1968-års fall kan därmed betraktas som ett behörighetsgrundande undantag från regeln om ersättningsskyldighet vid nyttjande av annans egendom.⁷³ För det andra kan kvarboende make ha gjort en obehörig vinst om denne inte haft stöd för sitt nyttjande i ett beslut om kvarsittningsrätt. Enligt Teleman kan dock kvarboendet vara behörigt trots avsaknaden av ett sådant beslut.⁷⁴ Ett ytterligare krav är därför att kvarboendet sker mot ägarmakens vilja. Ägarmaken ska således ha tvingats att flytta från bostaden eller på annat sätt hindrats att nyttja denna. Detta överensstämmer med vad som framgått under avsnitt 3.2 om att nyttjanderättsersättning torde kunna utgå även när domstol inte befattat sig med kvarsittningsfrågan. För det tredje bör principen kunna göras gällande när ägarmaken yrkar

⁷¹ Se Hellner (1950) s. 227–229 samt Källström, Lexnova Expertkommentar.

⁷² Teleman, Advokaten nr. 5/93 s. 187.

⁷³ Jämför tingsrättens domskäl i mål nr. T 4460–14.

⁷⁴ Jämför Teleman, Advokaten nr. 5/93 187.

ersättning för kvarboende efter att bodelningen vunnit laga kraft. Om utflyttad part tillskiftats bostaden i bodelningen och den andra parten bor kvar efter äganderättens övergång är det fråga om nyttjande av annans egendom. I denna situation torde ersättning kunna utgå utan någon vidare bedömning av obehörigheten – den ovan nämnda sociala och ekonomiska gemenskapen mellan makar har ju upphört med äktenskapet och föranleder därför ingen mer ingående bedömning. Jag anser att makars möjlighet att i denna tredje typsituation åberopa en allmän förmögenhetsrättslig princip som grund för ett delvis familjerättsligt anspråk som legitim.⁷⁵ Jag menar därför att det i detta led saknas skäl att behandla makar annorlunda från andra privatpersoner enbart för att de tidigare varit makar. Den prövning som görs ska därmed motsvara den HD gjort i NJA 1993 s. 13 samt NJA 2007 s. 517. För motsvarande bedömning mellan makar kan mål nr. T 4460–14 samt mål nr. T 7247–08 nämnas. I det förstnämnda målet anförde domstolen att den kvarboende maken inte haft rätt att vederlagsfritt nyttja fastigheten sedan den utflyttande maken genom bodelningen blivit ensam ägare av denna. För tiden dessförinnan diskuterade domstolen de grunder som lyfts fram i tidigare delar av kapitel 3. Även det senare rättsfallet avsåg nyttjande efter att utflyttad part blivit ensam ägare av bostaden. Den tidigare samägda bostaden hade genom god man sålts till den utflyttade parten. Kvarboende part blev därför ersättningsskyldig med hänvisning till principen om obehörig vinst. Det bör erinras om att ovanstående gäller nyttjande efter att bodelningen vunnit laga kraft. För det fall bodelning väl beslutats men inte vunnit laga kraft och detta beror på att den utflyttade maken, som inte tillskiftats bostaden, har klandrat bodelningen med avseende på nyttjanderättsersättningen men inte avseende ägandefrågan bör ersättning inte kunna krävas.⁷⁶

Sammanfattningsvis utgör obehörig vinst grunden för makes krav på nyttjanderättsersättning och synes täcka in de situation där ersättning kan komma på fråga. Allmän förmögenhetsrätt torde kunna tillämpas även i familjerättsliga situationer av aktuellt slag, åtminstone när de familjerättsliga reglerna inte tillhandahåller någon regel om vad som grundar makes rätt till nyttjanderättsersättning. Principen kan således ge ledning för vad sådan ersättning ska täcka. Det är ägarmakens förlust av att själv nyttja bostaden som ska ersättas, frågan är då hur man kan gå till väga för att beräkna denna ersättning?

⁷⁵ Jämför p. 15–17 i Lindskogs tillägg i NJA 2016 s. 1057 som avsåg i vad mån en make eller sambo, som bekostat en förkovringsåtgärd på gemensamt ägd egendom, har rätt till kompensation.

⁷⁶ Svea HovR mål nr. T 1557–14 samt Svea hovrätts mål nr. T 6623–11.

5 Beräkning av nyttjanderättsersättning

5.1 Allmänt om rättsläget

Avseende ersättningens storlek framstår rättsläget om möjligt som än mer osäkert än det i kapitel 3 beskrivna. Inledningsvis kan konstateras att reglerna om hyressättning i hyreslagen respektive reglerna för övriga nyttjanderätter i JB 7 kap. avser upplåtelser genom *avtal*, såväl muntligt som skriftligt. Detta innebär att rättigheten ska ha tillkommit på förmögenhetsrättslig väg samt att rättigheter uppkomna på familjerättslig väg inte omfattas av bestämmelserna.⁷⁷ Till den senare kategorin hör kvarboende med stöd i kvarsittningsbeslut. I övriga situationer där nyttjanderättsersättning möjligen aktualiseras kan ett hyresavtal undantagsvis uppkomma genom *passivitet* från ägarmakens sida.⁷⁸ Så är fallet om ägarmaken kan anses ha samtyckt till att den andra maken bor kvar i bostaden. Denna fråga kan tänkas bli aktuell om kvarboendet bygger på en överenskommelse mellan makarna. Man kan då fråga sig om inte parterna även borde vara skyldiga att komma överens om att ersättning för nyttjandet ska utgå.

Ett hyresavtal torde enbart ingås genom passivitet om ägarmaken haft möjlighet att göra något åt kvarboende makes nyttjande och trots det underlåtit att vidta en åtgärd. En sådan möjlighet är att enligt UB 16 kap. ansöka om avhysning hos Kronofogden. Lämpligheten i avhysning av en make innan bodelning skett kan dock ifrågasättas. I förhållande till ÄktB 14 kap. 7 § anges i lagkommentaren att reglerna om avhysning kan tillämpas i en situation där make ålagts att lämna bostaden som maken besuttit i avvaktan på bodelning.⁷⁹ Av uttalandet att döma kan avhysning komma på fråga först sedan ett beslut om kvarsittningsrätt upphört att gälla vilket det i regel gör när bodelningen avslutats. Avhysning verkar således stå till buds först sedan bodelning gjorts, den make som tillskiftats bostaden kan då återropa bodelningshandlingen till styrkande av sin rätt till bostaden. Att ägarmaken inte ansökt om avhysning vid en tidigare tidpunkt bör därför inte föranleda att denne samtyckt till ett vederlagsfritt nyttjande. Är bostaden samägd är avhysning överhuvudtaget inte ett alternativ. En lämpligare åtgärd är att ägarmaken påkallar omedelbar bodelning enligt ÄktB 9 kap. 4 § andra meningen. En sådan bodelning blir slutlig när bodelningshandlingen undertecknas av båda makarna och förutsätter därmed visst samarbete.

⁷⁷ Beckman m.fl., Zeteo lagkommentar till JB 7 kap. 1 § st. 1, ”*Upplåtelse genom avtal*”.

⁷⁸ Jämför Bengtsson m.fl. s. 42.

⁷⁹ Gregow m.fl., Zeteo lagkommentar till UB 16 kap. 1 §.

Ett konstaterande att den kvarboende maken nyttjat bostaden utan juridiskt stöd innebär att denne kan bli skyldig att ersätta ägarmaken för värdet av nyttjandet.⁸⁰ Då reglerna i JB 7 respektive 12 kap. inte är tillämpliga får ledning för fastställandet av detta värde hämtas från rättspraxis.

Trots åtskilliga chanser har HD valt att inte meddela prövningstillstånd i beräkningsfrågan. Av tidigare nämnda fall har mål nr. T 1395–12 samt mål nr. T 1557–14 utan framgång överklagats till HD.⁸¹ HD har inte motiverat besluten att inte meddela prövningstillstånd i ovan nämnda mål och är inte heller skyldig att göra det. Den enkla förklaringen till HD:s beslut är att frågan inte ansetts vara av prejudikatintresse. En annan tänkbar anledning är att rättsfrågan inte uppkommit i renodlad form, till exempel om även bevisfrågor först fram. Ytterligare en tolkning är det är fråga om ett dispositivt tvistemål varmed domstolen är bunden av parternas yrkanden. Av detta följer att om HD måste beräkna ersättningen på åberopat sätt om den ersättningsberättigade parten åberopat en viss beräkningsmetod.⁸² Ett avgörande från HD avseende hur ersättningen ska beräknas förutsätter således att yrkandet i inte begränsats till en viss beräkningsmodell, alternativt att HD vid sidan om yrkandet diskuterar olika beräkningsätt. Uttalandena görs då i ett så kallat obiter dictum och ingår därmed inte nödvändigtvis i prejudikatet (jämför vad som ovan anförts om NJA 2006 s. 206). Till dess härrör rättspraxis där ersättningsfrågan diskuterats från olika hovrätter. Även denna praxis är knapphändig varför också andra möjliga metoder för att beräkna nyttjanderättsersättningen lyfts fram. Utöver rättspraxis kan viss ledning erhållas från Hellners avhandling om obehörig vinst där han framhåller att den som brukar annans egendom med kännedom om att egendomen tillhör annan är skyldig att utge *skäligen ersättning* för nyttjandet.⁸³ Uttalandet ger dock ingen ledning för hur denna ersättning ska fastställas till ett belopp.

Inför läsningen av följande avsnitt bör framhållas att för det fall yrkandet om nyttjanderättsersättning avsett en särskild beräkningsmetod är domstolen med anledning av att det är fråga om ett dispositivt tvistemål bunden att beräkna ersättningen på åberopat sätt.⁸⁴ Att domstolen valt en särskild beräkningsmetod behöver därmed inte nödvändigtvis innebära att den metoden ansetts bäst lämpad.

⁸⁰ Bengtsson m.fl., s. 43.

⁸¹ HD:s mål nr. T 5192–12 samt T 1715–15.

⁸² Det är fråga om ett så kallat dispositivt tvistemål varmed rätten inte får tilldöma part mera eller annat än vad denna yrkar, se RB 17 kap. 3 §. Domen ska således endast grundas på vad parterna åberopat och bevisat. Jämför RB 17 kap. 3 § samt Ekelöf och Edelstam, *Rättegång – första häftet*, s. 59.

⁸³ Hellner (1950) s. 234.

⁸⁴ Jämför RB 17 kap. 3 § samt Ekelöf och Edelstam s. 59.

5.2 Bruksvärdeshyra

5.2.1 Om bruksvärdesprincipen

Bruksvärdeshyra är en av tre beräkningsmodeller som i rättspraxis använts för att beräkna nyttjanderättsersättning. Härigenom används samma hyresrättsliga principer som för bostadslägenheter. Vid sådan hyressättning råder i princip avtalsfrihet. Sedan år 1969 begränsas dock avtalsfriheten av den så kallade bruksvärdesregeln som idag återfinns i HyresL 55 §. Syftet med denna så kallade hyresspärri är att trygga hyresgästens besittningsskydd.⁸⁵ Om en hyresvärd tagit emot en hyra som inte varit skälig med hänsyn till bland annat 55 § kan denne bli skyldig att betala tillbaka vad han eller hon tagit emot utöver skäligt belopp jämte ränta, 55e § st. 2.

Enligt förarbetsuttalanden bygger bruksvärdesprincipen på att likvärdiga lägenheter ska ha lika hyror.⁸⁶ Hyresprövningen enligt bruksvärdesregeln innebär en prövning i två led. Det första steget är att finna andra lägenheter på orten som till bruksvärdet är så lika prövningslägenheten som möjligt. Med bruksvärde avses vad en lägenhet med hänsyn till dess beskaffenhet och övriga faktorer objektivt sett kan anses vara värd för hyresgästen i förhållande till likvärdiga lägenheter på orten.⁸⁷ För att underlätta denna jämförelse utpekas i förarbetena ett antal lägenhetsegenskaper och förmåner som antas vara viktiga för hyresgäster i allmänhet. Bland de faktorer som nämns finns lägenhetens storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge inom huset, tillgång till hiss, tvättstuga och garage. Även husets allmänna läge, boendemiljön i stort samt närhet till kommunikationer påverkar bruksvärdet.⁸⁸ Byggnadsår samt drifts- och förvaltningskostnader saknar betydelse då dessa faktorer inte påverkar hur användbar lägenheten är för hyresgästen.⁸⁹ För det fall parterna inte lyckats presentera lämpligt jämförelsematerial görs istället en allmän skälighetsbedömning.⁹⁰

Sedan lägenheternas bruksvärden fastställts identifieras de likvärdiga lägenheternas hyror. Enstaka topphyror plockas ur jämförelsematerialet, därefter avläses och jämförs de högsta hyrorna i avsikt att fastställa en skälig hyresnivå.⁹¹ Om hyran för den aktuella lägenheten inte påtagligt överstiger hyran för lägenheterna i jämförelsematerialet anses den vara skälig.⁹²

⁸⁵ SOU 2000:33 s. 28.

⁸⁶ A.bet. s. 75.

⁸⁷ Prop. 1983/84:137 s. 72.

⁸⁸ A.prop. s. 72.

⁸⁹ SOU 2000:33 s. 28.

⁹⁰ SOU 2000:33 s. 77.

⁹¹ A.bet. s. 29.

⁹² SOU 2000:33 s. 75.

Bestämmande av bruksvärdet handlar alltså inte om att uppskatta lägenhetens hyresvärde i pengar utan om att undersöka hyrans skälighet i förhållande till likvärdiga lägenheter på orten. Bruksvärdessystemet erbjuder således ingen möjlighet att fastställa hyran till ett visst belopp.⁹³

5.2.2 Bruksvärdesprincipen i mål om nyttjanderättsersättning

I NJA 1968 s. 197 yrkade ägarmaken ersättning efter ett ”uppskattat värde å nyttjanderätten”. I domskälen saknas stadgande om vilken beräkningsmetod som HD använde vid fastställandet av detta värde. Att HD beaktade nyttjanderättens karaktär och fastighetens beskaffenhet tyder dock på att en bruksvärdeshyra användes. Härutöver togs hänsyn till att den kvarboende hustrun själv svarat för vissa avgifter direkt hänförliga till fastighetens brukande.

I NJA 2006 s. 206 yrkade ägarmaken att ersättningen skulle bestämmas med hänsyn till bostadsrättens bruksvärdeshyra. Som bevisning åberopades ett av Fastighetsägarna Jönköping upprättat hyresförslag avseende kallhyra för bostadsrätten. Efter att ha konstaterat att bruksvärde är ett sätt att beräkna ersättningen samt att motparten inte presenterat någon motbevisning bestämde tingsrätten ersättningsbeloppet i enlighet med det ingivna hyresförslaget.⁹⁴ Från detta belopp medgavs kvarboende hustru avdrag för de kostnader hon själv stått för. Hovrätten och HD tillade inget för egen del utan anslöt sig till tingsrättens bedömning, tingsrättens beräkning torde därför utgöra en del av prejudikatet.⁹⁵

Sedan år 2006 har diverse hovrätter fortsatt att nämna bruksvärdeshyra i sammanhang där nyttjanderättsersättning kommit på tal. I Svea hovrätt mål nr. T 4460–14 yrkade ägarmaken i första hand ersättning för kallhyra och i andra hand att ersättningen skulle uppskattas till ett skäligt belopp enligt RB 35 kap. 5 §. Tingsrätten tolkade det första yrkandet som att bruksvärdeshyra använts i beräkningen. Hovrätten uttalade sig i termer av ”skälig hyra för bostaden” men delade tingsrättens bedömning, varför betydelsen av domstolarnas olika termer inte bör överdrivas. Tingsrätten anförde att ett fastställande av bruksvärdet förutsätter information om bostadens standard och utrustning. Vidare krävs att det finns en fungerande hyresmarknad för den aktuella bostadstypen i området, i målet var det fråga om en villa. De annonser som ägarmaken presenterat ansågs inte stödja att villorna var likvärdiga med bostaden, någon kallhyra kunde därför inte fastställas och yrkandet därom ogillades.

⁹³ SOU 2000:33 s. 28f.

⁹⁴ Se Jönköpings tingsrätts dom i mål nr. T 271–01 (2003-03-03) för tingsrättens domskäl.

⁹⁵ Jämför Lehrberg s. 188.

Avseende det andra yrkandet anförde hovrätten att ägarmaken haft möjlighet att presentera ytterligare underlag. Det saknades därför förutsättningar för att enligt allmänna principer uppskatta ersättningen till ett skäligt belopp. Ersättningen beräknades istället efter de faktiska kostnader som ägarmaken haft för fastigheten vilket leder in på nästa avsnitt.

5.3 Faktiska kostnader förenade med boendet

Den andra metoden som i rättspraxis använts för att beräkna nyttjanderättsersättningen innebär att denna bestäms utifrån de faktiska kostnaderna för den gemensamma bostaden. Värdet för själva nyttjandet av bostaden saknar då relevans. De kostnader som avses består till exempel i räntekostnader, elkostnader samt hyra eller avgift för det fall bostaden är en hyres- eller bostadsrätt. I rättspraxis, bland annat ovan nämnda mål nr. T 4460–14, har ersättning motsvarande de faktiska kostnaderna utdömts när bruksvärdeshyra inte kunnat fastställas. Faktiska kostnader kan även användas som beräkningsmetod på yrkande av part, se NJA 1983 s. 255 där beräkningsfrågan emellertid aldrig aktualiserades då yrkandet om nyttjanderättsersättning ogillades.

5.4 Skatteverkets schablonvärden för bostadsförmån

Den tredje och sista beräkningsmetod som använts i rättspraxis utgår från de schablonvärden som inom skatterätten används vid beskattning av bostadsförmån. Förmånen bestäms till marknadsvärdet, det vill säga hyrespriset på orten för jämförbara bostäder. För att underlätta beräkningen av marknadsvärdet har Skatteverket tagit fram vissa schablonvärden som utgår från antalet kvadratmeter bostadsyta med viss justering nedåt ju större lägenhet det är fråga om. Värdena varierar även utifrån vart i Sverige lägenheten är belägen.⁹⁶ Dessa schablonvärden avser hyresnivåer för lägenheter i flerfamiljshus i olika delar av landet, makars gemensamma bostad utgörs dock inte sällan av en villa. För villor saknas ofta en fungerande hyresmarknad, om så är fallet bör värdering ske med ledning av hyresnivån i flerfamiljshus på orten. Omständigheter som bostadens storlek, ålder, standard, läge, storlek på biutrymmen bör även beaktas.⁹⁷ Detta kan vara en möjlig förklaring till att det i doktrin har uttalats att denna beräkningsmetod endast bör användas i brist på bättre underlag.⁹⁸

⁹⁶ Skatteverket, *Förmån av permanentbostad 2017*.

⁹⁷ Skatteverket, *Förmån av permanentbostad 2017*.

⁹⁸ Teleman (2016) s. 218 not 79.

Som stöd för att de inom skatterätten tillämpade schablonvärdena enbart bör användas för beräkning av ersättningen i brist på andra beräkningsätt kan mål nr. T 1395–12 nämnas. Ägarmaken yrkade att ersättningen skulle beräknas efter dessa värden. Hovrätten valde att dela in kvarboende makes nyttjande i tre perioder där period 1 avsåg nyttjandet före förordnande om bodelningsförrättare och period 2 nyttjandet därefter fram till bodelningsbeslutet. Nyttjandet mellan beslutet och dess laga kraft vinnande utgjorde period 3. Rätten motiverade sitt beslut att beräkna ersättningen i enlighet med yrkandet utifrån att någon bruksvärdeshyra inte kunde fastställas samt att kvarboende make inte presenterat någon alternativ beräkningsmodell. Detta gällde dock endast för tiden *efter* att bodelningsförrättare förordnats och fram till dess att bodelningen vunnit laga kraft (period 2). Detta förklarades dels av att den utflyttade parten inledningsvis tycktes ha accepterat att hon skulle svara för delar av parternas samlade kostnader, dels att utflyttad part haft möjlighet att erhålla ersättning genom samägarlagen (jämför mål nr. T 7247–08). För tiden dessförinnan (period 1) skulle en för kvarboende part mer förmånlig beräkningsmodell användas, ersättningen för denna period beräknades därför utifrån de faktiska kostnaderna. För nyttjandet mellan bodelningsbeslutet och dess laga kraft vinnande (period 3) användes återigen schablonvärdena. Med beaktande av att ersättningen för nyttjandet för perioderna 1 och 2 skulle ingå i bodelningen halverades det framräknade beloppet för dessa perioder. Beloppet avseende period 3 utgick istället i sin helhet eftersom att bodelningen då gjorts.

5.5 Lag om uthyrning av egen bostad

Utöver de tre sätt som i praxis använts för att beräkna nyttjanderättsersättning torde ledning för bestämning av ersättningens storlek numera kunna hämtas i lag och uthyrning av egen bostad.⁹⁹ Lagen är tillämplig vid uthyrning av uthyrarens egna permanentbostad oavsett om denna utgörs av en villa, ett radhus eller en bostadsrätt. En uthyrning av en hyresrätt i andra hand faller dock utanför lagen.¹⁰⁰ I en situation där makarna begagnat en hyresrätt för sitt gemensamma boende blir det således fråga om en analog tillämpning.

I förhållande till hyreslagen innebär privatuthyrningslagen en större frihet för hyresvärd och hyresgäst att komma överens om hyran. För det fall överenskommen hyra påtagligt överstiger kapital- och driftskostnaderna för bostaden ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen sänka denna, 4 § st. 2. I lagtexten preciseras att *kapitalkostnaden* beräknas som en skälig

⁹⁹ Teleman (2016) s. 218.

¹⁰⁰ Boverket, *Rapport 2014:13 - Det svenska hyressättningsystemet*, s. 26f.

avkastningsränta på bostadens marknadsvärde. Av förarbetena framgår att avkastningsräntan är en uppskattad kostnad för att ha kapitalet bundet i bostaden. Avkastningsräntan saknar således koppling till de faktiska räntekostnaderna. Ett par procentenheter över Riksbankens referensränta kan tjäna som riktmärke. Härutöver ska hyran täcka uthyrarens *driftkostnader*, det vill säga nödvändiga kostnader för att inneha bostaden i det skick den hyrs ut. Med den nya lagen löses således tvister om hyrans storlek oberoende av bostadens bruksvärde.¹⁰¹ Detta kan tänkas förklaras av att privatuthyrningslagen saknar regler om besittningsskydd vilket i enlighet med vad som nämnts i avsnitt 5.2.1 är grunden bakom bruksvärdessystemet.

6 Andra omständigheter av betydelse för ersättningens storlek

6.1 Inledning

I kapitel 5 har alternativa metoder för beräkning av nyttjanderättsersättning diskuterats. Oavsett valet av metod bör ett antal faktorer beaktas vid fastställandet av ersättningsbeloppet. En första omständighet som naturligtvis påverkar ersättningens storlek är om bostaden samägs av makarna. Ersättning ska då utgå i förhållande till ägarandelarna för att enbart avse den utflyttade makens andel. På så sätt upprätthålls principen om att det är nyttjande av annans egendom som föranleder en ersättningsskyldighet. Utöver ägarförhållandena kan parternas fördelning av kostnaderna för bostaden samt behandlingen av nyttjanderättsersättningen i bodelningen påverka beloppet. Följande avsnitt avser reda ut hur dessa faktorer påverkar ersättningen.

6.2 Kvarboende makes utlägg för kostnader förenade med boendet

En för beräkningen relevant fråga är hur nyttjanderättsersättningens storlek påverkas av att kvarboende part under perioden för kvarboendet betalat vissa kostnader förenade med detta. Inledningsvis bör uppmärksammas att makes förvaltning av sin egendom under redovisningsperioden utövas i båda makarnas intresse. Med hänvisning till detta anför Telemann att den

¹⁰¹ Prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18 s. 78.

som förvaltar annans egendom har rätt till gottgörelse för nödvändiga kostnader för detta. Hit räknas utlägg för kostnader som ägaren inte kunnat undgå.¹⁰² Rätten till kostnadstäckning gäller oavsett vem av parterna som har det formella ansvaret gentemot ifrågavarande bolag, bank eller dylikt.¹⁰³ Teleman anför vidare att utlägg för kostnader avräknas från ersättningen till den del de borde ha betalats av den andra maken. Är bostaden samägd medges därför avräkning av halva kostnaden. För det fall utflyttad part är ensam ägare av bostaden räknas istället hela kostnaden av från ersättningsbeloppet. Telemans inställning ligger i linje med dels SamägarL 15 §, dels NJA 1968 s. 197. I 1968-års fall uppskattades bruksvärdeshyran för fastigheten till 600 kr/månad. Kvarboende make hade själv betalat kostnader för el, vatten, värme, sotning och sophämtning vilka per månad uppgick till 150 kr. HD avräknade kostnaderna från ersättningen och uppskattade bostadsförmånens värde till 450 kr/månad. Att hela kostnaden avräknades har sin förklaring i att den utflyttade maken var ensam ägare av fastigheten. Om fastigheten istället varit samägd hade avdraget, med samma resonemang, halverats till 75 kr/mån.

Att kvarboende part medges avräkning för kostnader som denne haft i samband med kvarboendet överensstämmer med att nyttjanderättsersättningen ska täcka ägarmakens förlust vilken motsvarar de kostnader som denne orsakats med anledning av kvarboende parts nyttjande. Har kvarboende make själv stått för delar av dessa ska de därför inte beaktas vid beräkningen av ersättningen.

6.3 Nyttjanderättsersättning i bodelningen

I förhållande till bodelningsreglerna uppstår ägarmakens anspråk på nyttjanderättsersättning först efter den för bodelningen kritiska tidpunkten enligt ÄktB 9 kap. 2 §. Även avkastning som utfaller efter den kritiska tidpunkten, på tillgångar som fanns vid den kritiska tidpunkten, ska genom 9 kap. 3 § ingå i bodelningen.¹⁰⁴ I rättspraxis och i doktrin råder enighet om att nyttjanderättsersättningen utgör sådan avkastning.¹⁰⁵ I bodelningen kommer därför ägarmakens fordran på nyttjanderättsersättning tas upp som en tillgång på dennes sida. Från fordringsbeloppet får ägarmaken göra ett så kallat redovisningsavdrag motsvarande förvaltnings- och underhållskostnader som denne haft under perioden för kvarboendet.¹⁰⁶ Det

¹⁰² Teleman (2016) s. 208.

¹⁰³ Teleman, Advokaten nr. 5/93 s. 188.

¹⁰⁴ Prop. 1986/87:1 s. 158.

¹⁰⁵ NJA 1968 s. 197, Teleman (1993) s. 188 samt Svea hovrätt mål nr. 1395–12.

¹⁰⁶ Agell och Brattström s. 183 samt Teleman (2016) s. 206.

belopp som nyttjanderättsersättningen fastställts till minskas således med till exempel utgivna räntor på lån för bostadens förvärv eller elkostnader som ägarmaken stått för. Enligt Teleman bör även kostnader för externa lån med bostaden som säkerhet medge redovisningsavdrag om lånet tagits för förvärv av bohag som nyttjas samtidigt som bostaden.¹⁰⁷

När nyttjanderättsersättningen ska tas upp som en tillgång bland ägarmakens giftorätts gods bör det diskuteras huruvida kvarboende make får ta upp motsvarande belopp som skuld. Det enkla svaret är nej – skulden har ju uppstått efter den kritiska tidpunkten och faller inte heller inom ramen för redovisningsplikten. Ersättningen ska istället behandlas som en redovisningsfråga varmed någon skuld inte upptas i bodelningen.¹⁰⁸ Detta är i min mening en lämplig ordning då skuldtäckning hade medfört en minskning av den kvarboende makens delningsbara giftorätts gods vilket hade missgynnat den ersättningsberättigade maken.

Av ovanstående följer att eventuell nyttjanderättsersättning mellan makar ingår i bodelningen. Likt allt annat giftorätts gods kommer ersättningen därför enligt huvudregeln att delas lika mellan makarna, ÄktB 11 kap. 3 §. Denna omständighet beaktades av Svea hovrätt i mål nr. T 1395–12, se avsnitt 5.4. Ersättningen för perioden före dess att bodelningsförrättare utsetts uppgick till 60 000 kr och för tiden därefter fram till bodelningens lagakraftvinnande 211 000 kr. Från dessa belopp medgavs kvarboende make avdrag för kostnader motsvarande 147 237 kr som han ensam svarat för trots att bostaden var samägd. Per dagen för bodelningen uppgick nettofordran till 124 000 (211 000 + 60 000 – 147 237). Efter att hänsyn tagits till den hälftindelning som ska göras motsvarade anspråket 62 000 kr (124 000/2). Till detta kom 47 000 kr för nyttjandet efter bodelningsbeslutet. Nyttjanderättsersättningen uppgick därmed till 109 000 kr. Domslutet visar att behandlingen av ersättningen i bodelningen är av stor relevans för beräkningen. Anledningen till att domstolen delade ersättningen för tiden före bodelningen i två lika delar var att yrkandet i målet avsåg utfående av bodelningslikvid varför domstolen var tvungen att beakta hur nyttjanderättsersättningen påverkade bodelningen. I andra mål torde domstolen kunna stanna vid att fastställa hur stor ersättningen bör vara, hur denna sedan behandlas i bodelningen blir då en senare fråga.

Med hänsyn till att giftorätts godset delas lika kommer den verkliga compensationen enbart uppgå till hälften av det belopp som kvarboendet ansetts vara värt. Detta gäller dock bara den del av ersättningen som avser nyttjande före bodelningen. Ersättning för nyttjande därefter

¹⁰⁷ Teleman, Advokaten nr. 8/93 s. 332f.

¹⁰⁸ Teleman (2016) s. 205.

kommer falla utanför redovisningsplikten och därmed bodelningen och på så sätt komma ägarmaken direkt tillgodo. Vid den följande diskussionen i avsnitt 8.2 om hur ersättningen bör beräknas kan det finnas anledning att beakta denna skillnad. I nyss nämnda mål nr. T 1395–12 gjorde även hovrätten en sådan åtskillnad då enbart ersättningen för period 1 och 2 avsåg tid före bodelningen. Redan här kan det dock ifrågasättas i vilken mån nyttjanderättsersättningens syfte uppfylls om kvarboende make själv, förutom att nyttja bostaden, får tillgodoräkna sig en del av ersättningen – de ekonomiska konsekvenserna av kvarboendet blir ju då inte utjämnade. Ett i min mening mer lämpligt förfarande hade varit att undanta nyttjanderättsersättningen från bodelningen och istället addera denna till den ersättningsberättigade makens andel i boet *efter* andelsberäkningen. Därigenom skulle ersättningen behandlas på samma sätt som ett engångsunderhåll och undgå att delvis komma den kvarboende maken till godo. I enlighet med syftet bakom ersättningen hade de ekonomiska effekterna av kvarboendet då utjämnats i större utsträckning och ett mer rättvist resultat hade uppnåtts. Den ersättningskyldige maken hade då fått förmånen att bo kvar i bostaden och den ersättningsberättigade maken hade erhållit ekonomisk kompensation för detta. Med anledning av dessa påtalade brister i det svenska rättssystemet är det av intresse att se hur motsvarande problem lösts i någon annan rättsordning.

7 Komparativ belysning

7.1 Relevanta regler i ekteskapsloven

En eftersträvad rättslighet inom Norden har medfört att grunderna för makars egendomsförhållanden i huvudsak överensstämmer i de nordiska länderna. Vad gäller regler av betydelse för frågan om nyttjanderättsersättning intar dock norsk rätt en särställning. Den väsentligaste skillnaden består i de norska principerna för värdering av egendom vilket får till följd att de i Sverige besvärliga redovisningsfrågorna kan lösas på ett enklare sätt. Nyttjanderättsersättning utgör en sådan fråga.

En första skillnad mot de svenska reglerna avser bestämmelserna avseende äktenskapets upplösning. Medan Sverige ersatt de tidigare hemskillnadsreglerna med regler om betänketid har Norge behållit regler om separation som ett förstadium till äktenskapsskillnad. Enligt

el. § 20 har vardera maken har rätt att begära och få till stånd ett beslut om separation. Sedan separationstiden på ett år gått ut kan vardera maken begära skilsmässa, § 21. Ett beslut om separation och efterföljande äktenskapsskillnad kan erhållas genom domstol och medelst så kallad ”bevilling” av ”fylkesmannen”, § 27. Den dagen ”bevilling” ges eller dom avkunnas inträder verkningarna av separationen och skilsmässan, § 25. Redan ett beslut om separation leder därmed i princip till en slutlig upplösning av makarnas rättsliga mellanhavanden. I led med detta stadgar § 79 att makarnas inbördes underhållsplikt som enligt § 38 gällt under äktenskapet upphör med ”bevilling” eller dom på separation. Underhållsplikten gäller således inte under det år som löper mellan makarnas separation och en senare äktenskapsskillnad. I en diskussion om nyttjanderättsersättning är detta en viktig skillnad mot svensk rätt. Ytterligare en följd av att makarnas rättsliga mellanhavanden upphör redan när separationen blivit rättsligt fastställd är att bodelning kan krävas redan i samband med denna. Detta framgår av el. § 57 st. 1 p. a och i 99 % av fallen görs bodelningen vid denna tidpunkt.¹⁰⁹ Innan separationen saknar makarna utan vidare möjlighet att bodela.¹¹⁰ Möjligheten till bodelning under äktenskapet enligt ÄktB 9 kap. 1 § st. 2 saknar således norsk motsvarighet.

Vilka tillgångar och skulder som ska upptas i bodelningen samt hur dessa ska värderas avgörs vid den tidpunkt då begäran om skilsmässa kom in till ”fylkesmannen” eller rätten eller vid separationen om denna inträffade tidigare, el. § 60 st. 2 p. a respektive § 69 st. 2. Genom att knyta samman skärnings- och värderingstidpunkten behöver ingen hänsyn tas till eventuella förändringar i egendomens värde efter den kritiska dagen. Det blir också naturligt att en make får behålla avkastning på sin egendom som utfaller efter skärningsdagen, se el. § 60 st. 2.¹¹¹ Eventuell nyttjanderättsersättning kommer därför inte att ingå i bodelningen.

7.2 Makes rätt till ersättning vid den andra makens nyttjande av bostaden

I lottläggningen har en make som utgångspunkt rätt att behålla sin egen egendom, el. § 66. Genom § 67 kan emellertid äganderätten till den gemensamma bostaden överföras från en make till den andra. Förutsättningarna är att särskilda skäl föreligger samt att, om bostaden utgjorts av fast egendom, den andra maken inte har ”odelsrett”¹¹² på fastigheten. Fastigheten

¹⁰⁹ Lødrup och Sverdrup, *Familieretten*, s. 223.

¹¹⁰ Ds 2005:34 s. 76 samt el. § 57 som enligt p. b medger delning vid en tidigare tidpunkt om makarna i ett äktenskapsförord angett att så ska kunna ske.

¹¹¹ Agell (2003) s. 295.

¹¹² En odelsrett är en särskild rättighet som en markägare och några av dennes släktingar har till jordbruksmark av viss storlek och förvärfvas vanligtvis genom arv. Den som har odelsrett kan förvärva fastigheten om den sålts

får inte heller ha förvärvat från dennes familj genom arv eller gåva. Vid bedömningen av en makes övertaganderätt enligt § 67 bör även reglerna om nyttjanderättsrätt till bostad i § 68 beaktas.¹¹³ Regeln i § 68 gör det möjligt för den make som inte tillskiftats bostaden att erhålla en ”bruksrett” (nyttjanderätt) till bostaden. En sådan rättighet kan upplåtas även om bostaden är den andra makens enskilda egendom, § 74 st. 2. Enligt lagtexten förutsätter en nyttjanderätt till bostaden särskilda skäl, enligt äldre är det dock fråga om en ren rimlighetsbedömning. Vid bedömningen läggs särskild vikt vid barnens behov av att inte ryckas upp från en invand boendemiljö. Beslutet om vilken av föräldrarna barnen ska bo hos kan därmed bli avgörande för nyttjandesrättsfrågan.¹¹⁴

En nyttjanderätt enligt § 68 är av tillfällig art och kan begränsas till att gälla en bestämd tid eller till en viss tidpunkt, exempelvis intill dess att makarnas barn fyllt 18 år. Nyttjanderätten kan även gälla till dess att bodelningen är klar vilket idag är en vanlig lösning. Vid bodelningen väcks då frågan, om ägarmaken förblir ägare av bostaden, om nyttjanderätten ska förlängas och i så fall med hur lång tid.¹¹⁵ En nyttjanderätt i enlighet med § 68 kan således gälla tid såväl före som efter bodelningen.

Regeln om nyttjanderätt enligt § 68 blir tillämplig när make fått bevilling för eller dom på separation *eller* skilsmässa. Men redan innan denna tidpunkt möjliggör § 92 tillfälliga beslut om nyttjande av bostaden. Enligt förarbetena till regeln krävs att den make som inte äger bostaden har ett särskilt behov av att nyttja bostaden samt att en nyttjanderätt för denne inte skulle framstå som orimlig för ägarmaken. Ett sådant behov ska endast föreligga i undantagsfall.¹¹⁶ En tillfällig nyttjanderätt utdöms främst om den ena maken hotar eller trakasserar den andra maken.¹¹⁷ Ett sådant beslut gäller, om inte något annat blivit bestämt, till dess att frågan om bruksrätt till bostaden blivit slutligt avgjord, § 92 st. 1.

Vid en första anblick förefaller reglerna i el. § 68 och § 92 överlappa varandra. Den enda gången § 92 men inte § 68 kan göras gällande är om en nyttjanderätt till bostaden begärs innan ett rättsligt beslut om separation fattats. Väcks talan om nyttjanderätt sedan separation utdömts kan § 68 åberopas direkt. För det fall en tillfällig nyttjanderätt upplåts gäller denna

till en som saknar sådan rätt eller som har lägre prioritet i odelsordningen. Se Lilleholt, *Knophs oversikt over Norges rett*, s. 139.

¹¹³ Lødrup och Sverdrup s. 303.

¹¹⁴ Holmøy och Lødrup, *Ekteskapsloven*, s. 472f.

¹¹⁵ A.a. s. 474.

¹¹⁶ NOU 1987:30 s. 159.

¹¹⁷ Lødrup och Sverdrup s. 329.

fram till dess att boendefrågan avgjorts i bodelningen. För tiden efter bodelningen kan en nyttjanderätt enligt § 68 ta vid.

Trots svårigheten i att hålla isär de rättigheter som kan utverkas enligt el. § 68 respektive § 92 är det viktigt att dessa regler åtskiljs då ägarmakens rätt till ersättning enbart har lagstöd i det förra fallet. Av § 68 st. 2 följer nämligen att den make som äger bostaden kan kräva ”vanlig markedsleie” av den make som tilldöms rätt att nyttja bostaden. Rätten att kräva hyra förutsätter emellertid *inte* att kvarboende make enligt överenskommelse eller dom jämlikt § 68 erhållit nyttjanderätt. Kravet behöver inte heller framställas skriftligen.¹¹⁸ Med stöd i detta kan den i § 68 st. 2 lagstadgade rätten till hyra snarast sägas ge uttryck för en generell princip om rätt för en ägarmake att kräva ersättning för annans nyttjande av dennes egendom. Härav följer att dylika krav kan framställas vid tillfälligt nyttjande med stöd i el. § 92. Här torde dock omständigheterna kunna föranleda att vederlag i undantagsfall inte ska utgå.¹¹⁹

Av § 68 st. 2 första meningen andra ledet framgår att ägaren *kan* kräva hyra, först när ägarmaken framställt ett krav därom ska hyra betalas, § 68 st. 2 tredje meningen. Av detta följer att hyra inte kan utgå retroaktivt. I övrigt motsvarar vederlaget den ersättning som en hyresvärd har rätt till enligt husleieloven (husll.) § 3–1. Husleieloven innehåller även regler om ”gjengs leie” i § 4–3 vilket tycks motsvara bruksvärdeshyra i svensk rätt. Valet av marknadshyra synes ha motiverats av att en bruksvärdeshyra är mindre konjunkturkänslig och därför riskerar att, vid en stigande hyresnivå, hamna under marknadshyran.¹²⁰ Här bör uppmärksammas att husleieloven inte är direkt tillämplig på det rättsförhållande som en nyttjanderätt enligt el. § 68 etablerar mellan makarna. Ägarmaken kan således inte kräva hyra på hyresrättsliga grunder.¹²¹

7.3 Makes rätt till ersättning om bostaden är samägd

De nordiska samäganderättslagarna innehåller i stort samma huvudprinciper.¹²² Vad gäller nyttjanderättsersättning gäller likt svensk rätt att hyran sätts ner i förhållande till ägarandelarna, sameigelova § 68 st. 2 andra meningen. Den norska lagen innehåller dock en avvikande regel vad gäller fördelning av kostnader förenade med det samfällda godset. Av § 9

¹¹⁸ Lødrup och Sverdrup s. 479.

¹¹⁹ A.a. s. 562.

¹²⁰ Holmøy och Lødrup s. 478.

¹²¹ A.a. s. 470.

¹²² Asland m.fl., *Nordisk samboerrett*, s. 94.

följer nämligen att fasta och nödvändiga kostnader fördelas i relation till andelarnas storlek medan övriga utgifter fördelas mellan ägarna efter var och ens *nytta*. Detta gäller dock endast delägarnas inbördes förhållanden, gentemot tredjeman kan ansvaret vara uppdelat på annat sätt.¹²³ I praktiken innebär § 9 att delägarna delar ansvaret för kostnaderna för det samfälliga godset. Om samägarna däremot är gifta, väljer att separera och enbart en av makarna bor kvar i bostaden kan kostnadsfördelningen ändras eftersom en av ägarna då har större nytta av den samäga egendomen, i detta fall bostaden. Den make som bor kvar i bostaden får då stå för en större del av kostnaderna förenade med denna. Av detta följer att en kvarboende make inte nödvändigtvis har en regressfordran gentemot den andra maken avseende hälften av kostnaderna. Denna kostnadsfördelningsregel avviker från SamägarL 15 § vilket kan vara relevant i en diskussion av nyttjanderättsersättning.

7.4 Utvärdering av den norska modellen i ljuset av svensk rätt

Den norska lösningen med en lagstadgad rätt för ägarmaken att kräva marknadshyra av kvarboende make bidrar naturligtvis till förutsebarhet samt lättillgänglighet. Dessa värden torde vara särskilt eftersträvansvärda när det gäller civilrättsliga regler avsedda att tillämpas av privatpersoner.¹²⁴ En lagstadgad rätt till en viss ersättning är således att föredra framför den svenska varianten där ersättningsrätten utverkats i rättspraxis.

En annan fördel med de norska reglerna är att eventuell nyttjanderättsersättning hålls utanför bodelningen. Detta är en följd av att de tillgångar och skulder som ska tas upp i bodelningen värderas redan vid separationen, el. § 69 st. 2. I Norge tillfaller nyttjanderättsersättningen därav ägarmaken direkt och denne erhåller på så sätt ersättning för nyttjanderättens fulla värde. Vid en jämförelse med den svenska ordningen där ersättningsbeloppet i ett första steg fastställs och i ett andra steg tas upp i bodelningen där den blir föremål för likadelning framstår den norska som mer lämplig och ändamålsenlig.

Den norska modellen med en lagstadgad absolut rätt till ersättning har onekligen många fördelar. Att både ekteskapsloven och sameigelova avviker från sina svenska motsvarigheter kan dock tänkas innebära att skillnaderna mellan de olika ländernas lagar gör de olika lösningarna påkallade. Dessa skillnader diskuteras nedan.

¹²³ Asland m.fl. s. 94f.

¹²⁴ Jämför prop. 1986/87:1 s. 39.

Inledningsvis bör framhållas att begreppet nyttjanderättsersättning inte begagnas i norsk rätt, i lagtexten används istället ordet leie” (hyra). Redan detta är en viktig skillnad mot svensk rätt då det vittnar om att norsk rätt inte håller isär nyttjanderättsersättning mellan makar från hyra i ett sedvanligt hyresförhållande. I denna riktning pekat även faktumet att en makes rätt att kräva ”vanlig markedsleie” överensstämmer med en hyresvärds rätt enligt husll. § 3–1 st. 2. I Norge bedöms således makar på samma rätt som en hyresgäst och en hyresvärd utan inverkan av äktenskapets sociala och ekonomiska aspekter. Som jag ser det finns det bara anledning att göra avsteg från sedvanliga hyresrättsliga principer så länge äktenskapet består i juridisk mening. Den norska inställningen har därför sin grund i att äktenskapets ekonomiska verkningar upphör alternativt intar nya skepnader redan med separationen.¹²⁵ I led med detta har jag svårt att se varför makar, efter att beslut eller bevilling på separation fattats, skulle särbehandlas från de vanliga hyresfallen. Att makar i princip likställs med hyresvärd och hyresgäst är snarare en naturlig följd av att äktenskapets verkningar upphör i ett tidigt skede. Detta framstår som särskilt befogat när det är fråga om en nyttjanderätt enligt § 68 st. 1 avseende tid efter bodelningen – då har makarnas rättsliga mellanhavanden definitivt upphört. Men även innan bodelningen är detta rimligt. I Sverige däremot, där äktenskapet upplöses först sedan dom på äktenskapsskillnad vunnit laga kraft, finns det skäl att inte behandla makar som hyresvärd/hyresgäst fram till denna tidpunkt.

Att norsk rätt likställer makes nyttjande av bostaden med ett hyresförhållande medan svensk rätt inte gör det kan vidare förklaras av de olika reglerna om makars underhållsplikt. Enligt el. § 79 st. 1 upphör underhållsplikten vid separation medan motsvarande skyldighet enligt ÄktB 6 kap. 7 § st. 1 består intill dom på äktenskapsskillnad. Som tidigare framhållits kan skäl anföras för att en make inte ska behöva utge ersättning under den period som den andra maken i sin tur kan vara underhållsskyldig gentemot den förra maken.¹²⁶ Sådana argument kan således inte föras i norsk rätt varpå krav på ersättning kan framställas redan från tidpunkten för separationen.

En sista skillnad mellan svensk och norsk rätt som bör framhållas är de olika ländernas regler om fördelning av kostnader för samfällt gods mellan ägarna. Om norska makar samäger den gemensamma bostaden och enbart en av dessa nyttjar bostaden fram till bodelningen kommer denna få stå för större del av kostnaderna för bostaden, se sameigelova § 9. I Sverige kvarstår däremot det delade ansvaret även efter att parterna flyttat isär, se SamägarL § 15. Den förra

¹²⁵ Se el. § 25 st. 1 samt Lilleholt s. 123.

¹²⁶ Se avsnitt 3.3.

regeln kan tänkas ge uttryck för en princip om att den som har större nytta av egendomen ska ersätta den andra för detta vilket även genomsyrar reglerna om nyttjanderättsersättning. Den norska kostnadsfördelningsregeln kan även tänkas minska nyttjanderättsfrågans praktiska relevans då den ena makens kvarboende i en bostad som är samägd får mindre ekonomiska konsekvenser än i Sverige.

Sammantaget synes reglerna om makarnas egendomsförhållanden föranleda att länderna har olika syn på en makes rätt till ersättning för den andra makens nyttjande av bostaden fram till bodelningen. I norsk rätt är utgångspunkten att ersättning ska utgå. Omständigheter i det enskilda fallet kan dock föranleda att undantag görs. I svensk rätt är utgångspunkten den motsatta – nyttjande av bostaden föranleder inte nödvändigtvis en ersättningsskyldighet. Här kan enskilda omständigheter istället motivera en ersättningsskyldighet. I sin rättsliga kontext framstår vardera lands lösning som systemkoherent och lämplig i mina ögon. Skillnader mellan norsk och svensk rätt kan alltså påkalla ländernas olika syn på rätten till ersättning. Mot bakgrund av norsk rätt, där de rättsliga verkningarna av äktenskapet samt underhållsplikten upphör vid makarnas separation, förefaller den norska ordningen om rätt för ägarmaken att kräva vanlig hyra som legitim. I denna riktning talar även faktumet att en hyresvärd enligt husll. § 3–1 st. 2 har rätt att kräva marknadshyra. För svenskt vidkommande, där äktenskapet samt underhållsplikten kvarstår även om makarna flyttar isär, framstår den mer osäkra inställningen till en ägarmakes möjlighet att erhålla ersättning som befogad. En annan skillnad mot norsk rätt är hyreslagens avsaknad av en regel som ger en hyresvärd rätt att kräva en viss hyra. Att hyra utgår är dock ett av rekvisiten för att det ska vara fråga om ett hyresförhållande, se HyresL 1 § första meningen. I svensk rätt kompliceras frågan ytterligare av att nyttjanderättsersättning hanteras som en redovisningsfråga vilket innebär att de regler som avser redovisningsperioden kan påverka rätten till ersättning.

Mot bakgrund av ovanstående, särskilt på grund av att nyttjanderättsersättning avser redovisningsperioden, skulle införandet av en regel motsvarande el. § 68 st. 2 förutsätta en omfattande omläggning av svensk äktenskapsrätt. Som exempel skulle underhållsreglerna behöva ses över varmed även den kritiska tidpunkten skulle fordra en omprövning. En lagregel om en ovillkorlig rätt för en ägarmake att kräva nyttjanderättsersättning av den andra maken skulle därför inte nödvändigtvis ha en naturlig plats i det svenska regelsystemet. Härutöver visar resultatet av analysen i kapitel 3 att ett flertal omständigheter kan föranleda att ersättning inte bör utgå. En rad undantag från rätten till ersättning hade därför varit påkallade varmed lagstiftningen blivit mycket svårläst och komplex. En mer systemkonform

lösning vore att i ÄktB 14 kap. 7 § st. 1 p. 1 öppna upp för att ett beslut om kvarsittningsrätt efter omständigheterna kan förenas med en skyldighet att ersätta ägarmaken för nyttjandet. Det nya stadgandet borde även ge ledning för hur ersättningen ska beräknas. Trots att möjligheten att utverka ett beslut om rätt till ersättning intas i ÄktB 14 kap. 7 § ska den förslagna regeln anses ge uttryck för en allmän princip på samma sätt som el. § 68 st. 2. Härigenom kan rätten till ersättning utsträckas till situationer där kvarboendet sker utan stöd i ett kvarsittningsbeslut.¹²⁷

8 Analys av olika beräkningsmetoder

8.1 Inledning

En av sakfrågorna i uppsatsen gäller vilken lagteknisk modell som ska väljas för beräkning av nyttjanderättsersättning. I kapitel 5 har fyra alternativa beräkningsmodeller lyfts fram, tre av dessa har förekommit i rättspraxis. Med anledning av att äktenskapslagstiftningen bör förstås av envar för att kunna tillämpas utan hjälp från rättsväsendet är ett förtydligande kring vilken av dessa beräkningsmodeller som ska användas på sin plats.¹²⁸ I sökandet efter ett lämpligt sätt att beräkna ersättningen ger rättspraxis ingen särskild ledning eftersom yrkandena avgör hur ersättningen beräknas. HD har inte heller gjort något generella uttalanden om vilken av metoderna som bör ges företräde. I följande avsnitt kommer vardera beräkningsmodell att utvärderas, analysen kommer sedan ligga till grund för ett förslag till en lagteknisk lösning. Resonemangen kring vad som kan tänkas vara en lämplig beräkningsmodell utgår från vad som i kapitel 4 framhållits om att det är ägarmakens förlust av nyttjandemöjligheten som utgör grunden för ersättningskyldigheten samt att nyttjandet föranleder en skyldighet att utge *skälig* ersättning.¹²⁹

¹²⁷ Jämför med vad som i avsnitt 7.2 framhållits om förhållandet mellan el. § 68 st. 2 och § 92 st. 1.

¹²⁸ Prop. 1986/97:1 s. 39.

¹²⁹ Jämför kapitel 4 samt Hellner (1950) s. 234.

8.2 Utvärdering av de fyra tänkbara beräkningssätten

Ett sätt att beräkna nyttjanderättsersättningen är att låta den motsvara en bruksvärdeshyra för den gemensamma bostaden. På detta sätt tillämpas samma principer som i hyreslagen, se 55 § st. 1 och 2. Ett argument för denna beräkningsmetod är att det framstår som lämpligt att använda en redan etablerad lösning. Norges val av en beräkningsmodell motsvarande den som finns i husleieloven har sannolikt motiverats på detta sätt.

Ersättning motsvarande en bruksvärdeshyra innebär att bostadens egenskaper och skick påverkar vederlaget. Denna beräkningsmetod torde därmed innebära att en kvarboende makes nyttjanderätt fastställs till det värde som den faktiskt haft för den ersättningskyldige maken. I min mening är det rimligt att bostadens karaktär påverkar ersättningsbeloppet – nyttjande av ett modernt hus med många bekvämligheter bör föranleda en högre ersättning än nyttjande av ett hus i väsentligt sämre skick. Med bruksvärdesmodellen inverkar sådana skillnader på ersättningen. Bruksvärde är kanske därför den mest rättvisa metoden men kan också tänkas föranleda störst tillämpningsproblem.

Det praktiska användandet av bruksvärdesmetoden kompliceras av att en prövning av bostadens bruksvärde förutsätter att det finns bostäder med liknande bruksvärde på orten. I led med detta krävs att det finns en fungerande hyresmarknad för den aktuella bostadstypen vilket inte alltid är fallet när det är fråga om en villa eller ett radhus.¹³⁰ Detta innebär att underlag för bruksvärdesmodellen framförallt kan presenteras om bostaden är lokaliserad i en större stad där det sannolikt finns en hyresmarknad för den aktuella bostadstypen. På så kallade ”bristorter”, där det inte finns något liknande objekt att jämföra med och inte heller någon fungerande hyresmarknad för bostaden i fråga, kan bostadens bruksvärde inte fastställas. Nyttjanderättsersättning motsvarande bruksvärdeshyra kan därmed tänkas missgynna makar som varit bosatta på en sådan bristort. I dessa fall får ägarmaken nöja sig med att hyran prövas genom en allmän skälighetsprövning.¹³¹ Prövningen görs då utifrån omständigheterna i det enskilda fallet och riskerar därför att bli subjektiv. Med en sådan ordning skulle rättsläget svårligen förtydligas.

Tillämpningen av en bruksvärdesmodell försvåras ytterligare av att det åligger den ersättningsberättigade maken att presentera tillräcklig information om bostaden så att en jämförelseprövning låter sig göras. Enligt lagförarbeten är kraven på jämförbarhet höga och

¹³⁰ Se tingsrättens domskäl i mål nr. T 4460–14.

¹³¹ SOU 2000:33 s. 77.

endast små avvikelser i jämförelsematerialet godtas.¹³² Om bostaden och det jämförelse-material som presenterats inte är helt likvärdigt finns en begränsad möjlighet att kvitta olika bruksvärdesfaktorer mot varandra om dessa är någorlunda likartade. Som exempel har bostadsdomstolen ansett att ett bättre läge inte kan kvittas mot en sämre planlösning och lägre teknisk standard.¹³³ Möjligheten till kvittning innebär onekligen en viss lättnad i bevis-hänseende. NJA 2006 s. 206 påvisar vidare att beviskraven i här aktuella situationer är något lägre än i hyresfallen. I målet godtogs ett av Fastighetsägarna upprättat hyresförslag som bevisning för en viss bruksvärdeshyra. Trots vissa bevislättnader riskerar dock en tillämpning av bruksvärdesmodellen att bli en ren bevisfråga. Av de höga beviskraven följer vidare att nyttjandet av två likvärdiga bostäder kan värderas olika enbart på grund av den bevisning som presenterats. En sådan ordning strider mot bruksvärdessystemets grund – att hyran för likvärdiga bostäder ska vara densamma.

Utöver vad som ovan sagts förtjänar faktumet att bruksvärdessystemet egentligen inte är ett hyressättningsystem uppmärksamhet.¹³⁴ Enligt HyresL 55 § st. 1 och 2 används bruksvärdes-principen för att avgöra om en redan bestämd hyra är skälig. I förarbetena till lagen framgår tydligt att fastställandet av ett bruksvärde *inte* handlar om att uppskatta en lägenhets värde i pengar utan enbart om att jämföra olika lägenheters beskaffenhet och deras hyror.¹³⁵ Samma sak gäller i förhållande till privatuthyrningslagen, se 4 § st. 2. Både nyss nämnda lag och hyreslagen saknar regler om hyressättningen men har alltså en spärr för hur hög hyran får vara. Lämpligheten i att använda endera av dessa modeller för att bestämma nyttjanderätts-ersättningen till ett visst belopp kan därav ifrågasättas.

I förhållande till bruksvärdesprincipen samt privatuthyrningslagen framstår en nyttjanderätts-ersättning utifrån de faktiska kostnaderna som ett lämpligare alternativ. Detta då den senare modellen, till skillnad från de två förra, kan användas för att räkna fram en ersättning. Det förefaller även vara enklare att fastställa beloppet utifrån de faktiska kostnaderna då nyttjanderätten inte behöver uppskattas till något värde. Härutöver kan de beviskrav som lyfts fram som en av bruksvärdesprincipens baksidor undvikas då ägarmaken enbart behöver presentera kvitton över de kostnader som åberopas som underlag för ersättningen. Att låta de faktiska kostnaderna avgöra ersättningsbeloppet ligger vidare i linje med ersättningens syfte. Om ersättningen motsvarar de faktiska kostnaderna måste kvarboendets ekonomiska effekter i

¹³² SOU 2000:33 s. 77.

¹³³ RBD 46:80 samt SOU 2000:33 s 76.

¹³⁴ SOU 2000:33 s. 57.

¹³⁵ A.bet. s. 28f.

stor utsträckning naturaliseras, ägarmaken kan då använda ersättningen för att finansiera sitt nya boende.

En nackdel med att låta de faktiska kostnaderna vara avgörande är att värdet av nyttjandet, det vill säga förmånen att bo kvar, inte ersätts.¹³⁶ Härigenom blir denna beräkningsmodell mycket förmånlig för kvarboende make vilket påpekats av hovrätten i mål nr. T 1395–12. Domstolen ansåg att de faktiska kostnaderna därför skulle ligga till grund för den del av ersättningen som avsåg nyttjande före dess att bodelningsförrättare förordnats. För tiden därefter användes istället skatteverkets schablonvärden för bostadsförmån i enlighet med den ersättningsberättigade partens yrkande. Att hovrätten valde en annan beräkningsmetod avseende den andra perioden kan tolkas som att domstolen ansåg att en ersättning som enbart baserats på de faktiska kostnaderna hade varit oskäligt låg. I min mening kan de sociala aspekterna som ligger bakom en makes övertagande- och kvarsittningsrätt förvisso motivera valet av en beräkningsmetod som gynnar den kvarboende maken. Med de faktiska kostnaderna som grund för beräkningen riskerar dock ägarmakens intressen att åsidosättas i större mån än de sociala skälen motiverar.

En situation där en ersättning motsvarande de faktiska kostnaderna skulle vara oskäligt sträng mot ägarmaken är när dessa kostnader varit små, till exempel om bostaden inte är belånad. Eftersom nyttjandet som sådant inte tillerkänns något värde riskerar kvarboendet att i princip bli kostnadsfritt om varken hyra eller avgift ska utgå. Genom att nyttjanderättsersättningen ingår i bodelningen tillkommer vidare delar av den redan låga ersättningen den ersättningskyldige maken. En låg ersättning kan därmed medföra en obalans mellan kvarboende och utflyttad make då den senare med stor sannolikhet har kostnader för ett nytt boende. Ersättningen skulle då inte fylla sin funktion eftersom det inte blir fråga om någon utjämning av kvarboendets ekonomiska effekter.

De faktiska kostnaderna som grund för nyttjanderättsersättning kan vidare kritiseras utifrån att det, som konstaterats i kapitel 4, är ägarmakens förlust av möjligheten att nyttja bostaden som ska ersättas. I min mening utgör detta ett skäl till att inte stanna vid de faktiska kostnaderna då dessa, som ovan visats, kan vara små. Om ledning för beräkningen istället hämtas från hyresspärren i privatuthyrningslagen kan ersättningen gå utöver de faktiska kostnaderna. På så sätt kan även värdet av den bostadsförmån som kommit den kvarboende maken till del

¹³⁶ Jämför Teleman, Advokaten nr. 5/93 s. 188 om yrkandet i 1983-års fall. Denna diskussion fortsätter även i avsnitt 8.3.

ersättas. Enligt 4 § st. 2 godtas en hyra som inte påtagligt överstiger kapital- och driftkostnaderna för bostaden. Enligt förarbetena till lagen är avkastningsräntan en uppskattad kostnad för att ha kapitalet bundet i bostaden utan koppling till de faktiska räntekostnaderna. Denna metod går därför bra ihop med vad som ovan framhållits i avsnitt 4.1 då de inlåsnings-effekter som uppstår om ägarmaken har kapital bundet i bostaden påverkar ersättningen.

Den sista beräkningsmetod som diskuterats i uppsatsen är de inom skatterätten tillämpade schablonvärdena för bostadsförmån. Även denna metod framstår som enklare att tillämpa än bruksvärdesprincipen. Enligt Teleman bör dock denna beräkningsmodell endast användas i brist på bättre underlag.¹³⁷ För egen del anser även jag att skatteverkets schablonvärden bör vara de sista som övervägs. Dels då en tillämpning av schablonvärden riskerar att bli onyanserad, särskilt då schablonerna avser boende i flerfamiljshus, dels då ersättningen kan fastställas till ett värde långt över de faktiska kostnaderna. En så hög ersättning skulle resultera i att ägarmaken blir ”vinnare” medan kvarboende make blir ”förlorare” vilket strider mot det syfte nyttjanderättsersättningen tjänar. En ersättning som väsentligen överstiger de faktiska kostnaderna torde även riskera att öppna för komplicerade resonemang om att ägarmaken istället gjort en obehörig vinst.

Slutsatsen av analysen av de olika beräkningsmodellerna som gjorts i detta avsnitt är att ingen av de fyra metoderna innebär en optimal lösning. Svaret på den tredje frågeställningens första led (hur ersättningen lämpligen beräknas) kan därför inte stanna vid en av dessa metoder. I nästa avsnitt kommer jag därför att föreslå ett i min mening adekvat beräkningsätt.

8.3 Ett förslag till en lagteknisk lösning

Som bekant har rätten till nyttjanderättsersättning sin grund i principen om obehörig vinst. Enligt Källström innebär principen att eventuell nyttjanderättsersättning utgår från de faktiska kostnaderna för familjebostaden. Med ett sådant synsätt är det alltså inte den kvarboende makens ”vinst” som är avgörande utan de kostnader kvarboendet orsakat den andre maken.¹³⁸ Jag delar Källströms uppfattning om att de faktiska kostnaderna för den gemensamma bostaden bör ligga till grund för ersättningen. Som konstaterats i kapitel 4 är det emellertid ägarmakens förlust av att inte kunna nyttja bostaden som ska ersättas. Först då tillerkänns de sociala och ekonomiska verkningar som den ena makens nyttjande av familjebostaden innebär

¹³⁷ Teleman (2016) s. 218 not 79.

¹³⁸ Källström, Lexnova Expertkommentar.

för den andra maken ett värde. I min mening finns det därför anledning att inte stanna vid de faktiska kostnaderna – även värdet av den bostadsförmån som kommit kvarboende make till del bör påverka ersättningen. Först då framstår ersättningen som skälig.¹³⁹

Med anledning av ovanstående förespråkar jag att beräkningen av nyttjanderättsersättningen styrs av ägarmakens faktiska kostnader för bostaden under den tid då den andra maken nyttjat denna. Till detta kommer ett värde för den boendeförmån som den kvarboende maken åtnjutit. Syftet med detta andra led är att ersätta den ideella skada som ägarmaken kan tänkas ha lidit samt andra ekonomiska skador såsom inlåsnings effekter och kapitalavkastning som ägarmaken kan ha gått miste om. Enligt mitt förslag fastställs detta värde efter en allmän skälighetsbedömning och inte genom en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde som i privatuthyrningslagen. På detta sätt är beräkningen fri från ränteläget i samhället vilket framstår som en fördel i jämförelse med hyresspärren i privatuthyrningslagen som kan kritiserats för just detta.

Det bör uppmärksammas att en ordning med en skälighetsbedömning har kritiserats tidigare i uppsatsen.¹⁴⁰ Till skillnad från det fall som tidigare undersökts hänför sig den bedömning som här avses enbart till en mindre del av ersättningen varför ordningen i min mening kan accepteras. Vid skälighetsbedömningen bör värdet av boendeförmånen bland annat påverkas av bostadens skick, läget på bostadsmarknaden, graden av inlåsnings effekter och dess verkningar. Mitt förslag till beräkningsmetod ligger nära hyresspärren i privatuthyrningslagen, systemskäl kan därför anföras som stöd för denna.

Vad gäller situationer där den gemensamma bostaden utgjorts av en hyresrätt kan det finnas anledning att göra avsteg från den ovan förslagna beräkningsmetoden. I dessa fall innebär förlusten av möjligheten att nyttja lägenheten långt mindre ekonomiska verkningar än motsvarande förlust om bostaden innehas med äganderätt. Vidare borde de ekonomiska konsekvenserna för den make som står på hyreskontraktet stanna vid de kostnader som denne haft för hyresrätten fram till bodelningen såsom hyra och el. Ersättning motsvarande enbart de faktiska kostnaderna framstår därför som mindre olämplig när bostaden utgörs av en hyresrätt. De faktiska kostnaderna består till övervägande del av hyran varmed de motsvarar lägenhetens bruksvärde. Om ersättningen stannar vid dessa kostnader beaktas emellertid inte de praktiska konsekvenser som den utflyttade maken orsakas. Som tidigare nämnts borde det

¹³⁹ Jämför Hellner (1950) s. 234.

¹⁴⁰ Se diskussionen av bruksvärdesprincipen i förhållande till bristorter i avsnitt 8.2.

dock vara enklare att finna en ny bostad i dessa situationer varmed kvarboendets praktiska effekter är mindre i dessa fall. Ytterligare ett argument för att stanna efter det första steget av beräkningen är att en hyra enligt bruksvärdesmodellen inte enbart täcker hyresvärdens kostnader för lägenheter. Den del av hyran som överskrider kostnaderna kan därför sägas motsvara rätten att nyttja lägenheten. Det andra ledet i mitt förslag till beräkningsmodell har därmed redan beaktats vid hyressättningen. I denna riktning pekar även faktumet att en högre ersättning skulle komma i konflikt med HyresL 55e § st. 2 och 65 § st. 3 enligt vilka en hyresvärd är skyldig att betala tillbaka vad han eller hon tagit emot utöver skäligt belopp.

Sammanfattningsvis bör nyttjanderättsersättningen enligt min uppfattning bestå av två delar och beräkningen därmed göras i två steg. Den första delen motsvarar de kostnader som ägarmaken haft för den gemensamma bostaden under den period som den andra maken ensam nyttjat denna. Här åligger det ägarmaken att genom till exempel kvitton eller kontoutdrag bevisa vilka utgifter han eller hon haft för bostaden. I den andra delen fastställs värdet av den boendeförmån som kvarboende make erhållit genom en allmän skälighetsprövning i syfte att ersätta den ideella skada som ägarmaken kan tänkas ha lidit. Det hittills sagda är utgångspunkten, har bostaden utgjorts av en hyresrätt bör beräkningen stanna efter det första steget.

Med ovanstående definition av nyttjanderättsersättning väcks en intressant fråga. Med de beräkningsmetoder som använts i praxis ska den framräknade ersättningen ingå i bodelningen som avkastning. Med avkastning avses typiskt sett en vinst, exempelvis förräntning, ren kostnadsersättning torde således falla utanför begreppet.¹⁴¹ Med den beräkningsmodell jag föreslagit är det därmed möjligt att enbart den del av ersättningen som motsvarar boendeförmånen ska ingå, det vill säga den andra delen av ersättningsbeloppet. Mitt förslag till beräkningsmetod kan alltså föranleda avsteg från det som tidigare påpekats i avsnitt 2.3 och 6.3.

Frågan är då hur den ovan förslagna beräkningsmetoden bör regleras? Redan i avsnitt 7.4 har jag anfört skäl för att en lagregel med en ovillkorlig rätt för en ägarmake att erhålla nyttjanderättsersättning inte nödvändigtvis skulle vara en lämplig eller ens en möjlig lösning. Faktumet att rätten till ersättning behandlas som en redovisningsfråga innebär att det finns många omständigheter att ta hänsyn till varmed en eventuell lagregel riskerar att bli svårläst och komplex. I min mening hindrar detta emellertid inte att i ÄktB 14 kap. 7 § st. 1 p. 1 öppna

¹⁴¹ Jämför Teleman (2016) s. 51f där ränta på banktillgodohavanden, aktieutdelning och obligationsvinster nämns som exempel.

upp för att ett beslut om kvarsittningsrätt efter omständigheterna *kan* förenas med en skyldighet att utge ersättning för samma period. Här kan SamboL 31 § st. 1 tredje meningen tjäna som förebild. Förevarande paragraf gör det möjligt för domstol att, i mål om övertaganderätt av hyres- eller bostadsrätt som inte ingår i bodelningen, fatta beslut om vem av samborna som ska ha rätt att bo kvar i bostaden till dess att frågan slutligt avgjorts. På yrkande av en sambo *ska* domstolen bestämma vad sambon ska betala till den andra sambon för nyttjandet. I förarbetena till regeln framhölls att ett interimistiskt beslut enligt 31 § inte rubbar rättsförhållandet mellan den som har hyres- eller bostadsrätten och hyresvärdets respektive bostadsrättsföreningen. Det ansågs därför *nödvändigt* att domstol kan gripa in och bestämma om nyttjandet och därmed relaterade frågor. Ersättningen kan, utöver ersättning för hyra eller avgift till bostadsrättsföreningen omfatta andra boendekostnader såsom el.¹⁴² En sådan möjlighet för domstolen framstår som lika nödvändig i förhållande till makar.

Enligt den av mig föreslagna regeln *kan* domstol förena ett interimistiskt beslut om kvarsittningsrätt med en ersättningsskyldighet medan rätten enligt motsvarande regel i SamboL 31 § st. 1 tredje meningen *ska* besluta om ersättning. Denna skillnad har sin förklaring i att ett samboförhållande upphör när parterna flyttar isär samt att sambor inte har någon ömsesidig underhållsplikt. Med anledning av detta bör bedömningen ifråga om makar vara mer nyanserad varmed det är lämpligare att använda ”kan” än ”ska”.

9 Avslutande kommentarer

9.1 Sammanfattande analys

Uppsatsen har avsett skyldigheten för en make som bor kvar i den gemensamma bostaden i väntan på bodelnings att ersätta den andra maken, som helt eller delvis äger bostaden, för sitt nyttjande – *nyttjanderättsersättning*. Den första frågeställningen (under vilka förutsättningar nyttjanderättsersättning kan utgå) har visat sig vara svår eller rentav omöjlig att besvara. Även efter en grundlig genomgång av såväl publicerad som opublicerad rättspraxis är det svårt att säga vad som är gällande rätt. Rättsfallen visar att en stor mängd omständigheter kan

¹⁴² Prop. 1973:32 s. 325.

föranleda att liknande situationer bedöms olika vad gäller makes ersättningskyldighet. Den enda slutsats som med säkerhet kan dras av HD:s praxis är att en makes ersättningskyldighet inträder *senast* ett år efter att ett beslut om kvarsittningsrätt i den gemensamma bostaden fattats. Detta gäller oavsett om bostaden är giftorättsgods eller enskild egendom, är samägd av makarna eller i sin helhet ägs av den make som flyttat därifrån. I NJA 2006 s. 206 öppnade HD upp för att ersättning ska kunna krävas från en tidigare tidpunkt, huruvida ettårsregeln från NJA 1968 s. 197 är överspelad eller inte råder det dock delade meningar om. För egen del ansluter jag mig till den senare uppfattningen men menar att omständigheter i det enskilda fallet numera kan föranleda att ersättning kan krävas innan tolv månader passerat. Ett sådant skäl kan vara att underhåll inte kommer att utgå i väntan på bodelning då underhållsreglerna i en sådan situation inte kan anföras som argument för att ersättningskyldigheten borde inträda först sedan underhållsskyldigheten upphört.

En delfråga under den första frågeställningen avsåg betydelsen av avsaknaden av ett beslut om kvarsittningsrätt då ett sådant beslut funnits i samtliga fall som prövats av HD. Doktrin och hovrättspraxis pekar mot att det relevanta kriteriet är att ägarmaken flyttat från familjebostaden mot sin vilja. Med detta synsätt är ett beslut om kvarsittningsrätt inte en absolut förutsättning för att nyttjanderättsersättning ska utgå. I min mening saknas ändamålsskäl för att låta ett sådant beslut vara avgörande, ett krav härom skulle uppmuntra till domstolsprocess.

När det kommer till beräkningen av nyttjanderättsersättningen (den andra frågeställningen) framstår rättsläget om möjligt som än mer osäkert än det ovan beskrivna. Trots åtskilliga chanser har HD valt att inte meddela prövningstillstånd i beräkningsfrågan.¹⁴³ I HD:s praxis har dock tre olika beräkningssätt diskuterats: bruksvärdeshyra, de faktiska kostnaderna för bostaden samt skatteverkets schablonvärden för bostadsförmån. Till dessa kommer även hyresspärren i privatuthyrningslagen som tillkommit efter HD:s senaste uttalande om beräkningen. I de fall yrkandet om nyttjanderättsersättning avsett en särskild beräkningsmetod har domstolen varit bunden av denna vid beräkningen.¹⁴⁴ Utrymmet för HD:s egna överväganden i detta led blir därför begränsat.

Valet av en beräkningsmodell (den tredje frågeställningen) nyanseras av att det är fråga om ersättning mellan makar varmed äktenskapsbalkens regler måste beaktas. Förslaget till ett

¹⁴³ Av tidigare nämnda fall har mål nr. T 1395–12 samt mål nr. T 1557–14 utan framgång överklagats till HD vilket framgår av HD:s mål nr. T 5192–12 respektive T 1715–15.

¹⁴⁴ Jämför RB 17 kap. 3 § samt Ekelöf och Edelstam s. 59.

lämpligt beräkningssätt förutsätter vidare att grunden för ersättningen står klar. Av principen om obehörig vinst följer att det är ägarmakens förlust av nyttjandemöjligheten som gör denne ersättningsberättigad.¹⁴⁵ Syftet bakom ersättningen, att utjämna kvarboendets ekonomiska effekter, talar förvisso för att en ersättning utifrån de faktiska kostnaderna är tillräcklig. Mot bakgrund av grunden för ersättningen kan dock ägarmakens förlust av nyttjandemöjligheten vara värd mer än så. Med hänsyn till att denna beräkningsmodell redan är förmånlig för kvarboende make riskerar den att leda till ett oskäligt lågt resultat med tanke på att halva ersättningen kommer tillfalla kvarboende make i bodelningen. Med en analogisk tillämpning av hyresspärren i privatuthyrningslagen 4 § st. 2, som godtar en hyra som inte påtagligt överstiger kapital- och driftkostnaderna för bostaden, kan ett sådant resultat undvikas. Även med detta senare beräkningssätt ligger de faktiska kostnaderna till grund för ersättningen, en skillnad mellan de två beräkningsmodellerna är dock att den senare gör uppbärandet av ersättning utöver kostnaderna behörigt. Det är emellertid viktigt att poängtera att det inte får bli fråga om överkompensation – då kan ägarmaken anses ha gjort en obehörig vinst.

Ersättningen kan också beräknas utifrån bruksvärdesmodellen. Vederlaget påverkas då av bostadens egenskaper och skick. Härav framstår modellen som rättvis då nyttjande av likvärdiga bostäder kommer att kosta lika mycket. Beräkningen av detta slag förutsätter dock att det finns liknande bostäder på orten samt en fungerande hyresmarknad för dessa. Att bevisa dessa förhållanden kan vara svårt, särskilt om makarna bott i en villa eller i ett radhus då det på mindre orter inte är säkert att det finns en hyresmarknad för sådana bostadstyper. Ett annat tillämpningsproblem är att metoden är avsedd att utgöra ett skydd mot redan bestämda oskäliga hyror. Det är således inte fråga om ett hyressättningssystem. Det senare gäller även för privatuthyrningslagen. Lämpligheten i att använda endera av dessa modeller för att bestämma nyttjanderättsersättningen till ett visst belopp kan därav ifrågasättas.

Skatteverkets schablonvärden bör enbart användas som underlag för beräkningen i sista hand. Det huvudsakliga skälet till detta är att en sådan beräkning riskerar att bli onyanserad. Då jag kommit fram till att de andra beräkningssätten är lämpligare är denna metod utesluten.

Enligt min uppfattning är ingen av ovan nämnda beräkningssätten optimala. Jag anser att utgångspunkten bör vara att beräkningen av nyttjanderättsersättningen görs i två steg. I den första fasen fastställs de faktiska kostnader som ägarmaken haft för bostaden under den period som den andra maken ensam nyttjat denna. I den andra fasen bestäms värdet av den

¹⁴⁵ Se bland annat RH 2015:52 samt mål nr. T 1557–14 som indikerar detta.

boendeförmån som kvarboende make erhållit genom en allmän skälighetsprövning. Om bostaden utgjorts av en hyresrätt bör beräkningen emellertid stanna vid det första steget. Med hänsyn till att enbart avkastning upptas i bodelningen inom ramen för ÄktB 9 kap. 3 § kan skäl anföras för att endast ersättningens andra del motsvarande boendeförmånen ska ingå i bodelningen.

Den föreslagna beräkningsmodellen bör, tillsammans med en möjlighet för domstol att besluta om att ersättning ska utgå, intas i ÄktB 14 kap. 7 § st. 1 p. 1. På så sätt skulle lagstiftningen mellan makar och sambor harmoniseras, se SamboL 31 § st. 1 tredje meningen. Alternativet är att införa en lagregel som ger den ersättningsberättigade maken en absolut rätt till ersättning, en sådan lösning har valt i norsk rätt, se el. § 68 st. 2. En lagstadgad rätt till en viss ersättning medför naturligtvis förutsebarhet och lättillämplighet vilket indirekt framhållits som viktigt i förarbetena till äktenskapsbalken.¹⁴⁶ Som jag ser det har dock en bestämmelse om en ovillkorlig rätt för en ägarmake att begära nyttjanderättsersättning inte en naturlig plats bland övriga regler mellan makarna under den period som ersättningen avser. En sådan regel skulle nämligen inte gå ihop med reglerna om underhåll eller den kritiska tidpunkten. I min mening är frågan om nyttjanderättsersättning en liten del av ett större regelkomplex varmed den, i jämförelse med norsk rätt, osäkrare inställningen till sådan ersättning framstår som påkallad. Till detta kommer att det skulle vara svårt, kanske rentav omöjligt att, formulera en regel som täcker in förutsättningarna för ersättning. Många undantag skulle vara påkallade varmed en regel skulle bli komplex och svårläst. I norsk rätt innebär redan ett beslut om separation en slutlig upplösning av makarnas rättsliga mellanhavanden (el. § 25) inklusive underhållsplikten (§ 79) varmed en rätt till ersättning inte krockar med dessa. Eftersom äktenskapets verkningar upphör i ett tidigt skede är det motiverat att likställa makarna med parter i ett vanligt hyresförhållande. I sin rättsliga kontext framstår vardera lands lösning som systemkoherent och lämplig i mina ögon.

9.2 Slutsats

Den slutsats som kan dras utifrån uppsatsen är att rättsläget kring uppkomsten av en makes skyldighet att utge nyttjanderättsersättning samt beräkningen av densamma är mycket oklart. Efter en omfattande genomgång av såväl publicerad som opublicerad rättspraxis låter sig vissa slutsatser dras, vad som utgör gällande rätt är dock mycket svårtillgängligt. Det är

¹⁴⁶ Jämför prop. 1986/87:1 s. 39 där det poängteras att äktenskapslagstiftningen bör kunna förstås av envar.

således svårt för både makar, jurister och domstolar att ta reda på vad som gäller i frågan. Det synes även vara svårt att lagstifta på området. Eftersom så många enskilda omständigheter kan påverka huruvida ersättning ska utgå, riskerar en eventuell lagregel att bli svårläst och komplex. Som exempel kan nämnas att rätten till ersättning, åtminstone inledningsvis, bör vara utesluten om en av makarna plötsligt flyttar från bostaden. Avsaknaden av en lagregel gör dock rättsläget mycket oförutsebart och svåröverskådligt, en viss reglering bör därför införas. Ett alternativ är att utöka regeln i ÄktB 14 kap. 7 § st. 1 p. 1 med en möjlighet för rätten att på yrkande av en make förena ett beslut om kvarsittningsrätt med en skyldighet för kvarboende make att utge ersättning för nyttjandet. Det är då upp till rätten att utifrån omständigheterna i det enskilda fallet avgöra om och i så fall från vilken tidpunkt nyttjanderättsersättning ska utgå.

Mot bakgrund av svårigheterna att lagstifta på området skulle den bästa lösningen vara ett vägledande avgörande från HD om både förutsättningarna för och beräkningen av nyttjanderättsersättning. Att HD vid ett flertal tillfällen valt att inte meddela prövningstillstånd när dessa frågor överklagats talar dock för vi kommer att få vänta på ett sådant prejudikat.

Källförteckning

Offentligt tryck Sverige

Kungl. Maj:ts proposition 1973:32 med förslag till lag om ändring i giftermålsbalken m.m.

Prop 1978/79:12 om underhåll till barn och frånskilda m.m.

Prop. 1986/87:1 om äktenskapsbalk m.m.

Prop 2012/13:1 budgetpropositionen för 2013, utgiftsområde 18 – Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik

SOU 2000:33. Bruksvärde, förhandling och hyra - en utvärdering

Ds 2005:34. Några bodelningsfrågor

Offentligt tryck Norge

NOU 1987:30. Innstilling til ny ekteskapslov del II

<http://www.nb.no>

Litteratur

Agell, A, *Rättsdogmatik eller konstruktiv rättsvetenskap? I: Festskrift till Stig Strömholm del 1*, Iustus 1997 (cit: Agell 1997)

Agell, A, *Nordisk äktenskapsrätt - En jämförande studie av dansk, finsk, isländsk, norsk och svensk äktenskapsrätt med diskussion av reformbehov och harmoniserings-möjligheter*, Nordiska ministerrådet 2003 (cit: Agell 2003)

Agell, A och Brattström, M, *Äktenskap, samboende, partnerskap*, femte upplagan, Iustus förlag 2011

Asland, J, Brattström, M, Lind, G, Lund-Andersen, I, Singer, A och Sverdrup, S, *Nordisk samboerrett*, Gyldendal akademisk 2014

Bengtsson, B, Hager, R och Victorin, A, *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, 8 uppl., Norstedts juridik 2013

Bernitz, U, Heuman, L, Leijonhufvud, M, Seipel, P, Warnling-Nerep, W och Vogel, H-H, *Finna rätt. Juristens källmaterial och arbetsmetoder*, 13 uppl., Norstedts Juridik 2014

Brattström, M, *Bodelning mellan makar – verklighetens betydelse för framtidens regelutformning? Delrapport 1 inom ramen för projektet Rättvis delning? Frågor om delningsrättens täckningsområde vid bodelning mellan makar och sambor*, särtryck från FAB 1/2011 s. 54–100

Ekelöf, P-O och Edelstam. H, *Rättegång – första häftet*, 8 uppl., Norstedts juridik 2002

Frennered, H, *RH 25 år*, SvJT 2006 s. 777–777

Hellner, J, *Om obehörig vinst särskilt utanför kontraktsförhållanden: ett civilrättsligt problem i komparativ belysning*, Almqvist & Wiksell 1950 (cit: Hellner 1950)

Hellner, J, *Metodproblem i rättsvetenskapen: studier i förmögenhetsrätt*, Jure 2001 (cit: Hellner 2001)

Holmøy, V och Lødrup, P, *Ekteskapsloven – og enkelte andre lover med kommentarer*, 3 utg., Gyldendal 2013

Kleineman, J, *Rättsdogmatisk metod. I: Juridisk metodlära*, Korling, F, Zamboni, M, Studentlitteratur 2013

Lilleholt, K, *Knophs oversikt over Norges rett*, 14 utg., Universitetsforlaget 2014

Källström, K, *Nyttjanderättsersättning vid separation – avvecklingskostnad och obehörig vinst*, Lexnova Expertkommentar – Familjerätt mars 2015.

Lambertz, G, *Nyttig och onyttig rättsvetenskap*, SvJT 2002 s. 261–279

Lehrberg, B, *Praktisk juridisk metod*, 8 uppl., Iustus förlag 2015

Lind, G, *Sambolagen m.m.* (1 november 2016, Zeteo) kommentaren till 28 §

Lødrup, P och Sverdrup, T, *Familieretten*, 6 utg., Institutt for privatrett Oslo, 2008

Nerep, E, *Litteratur – Anders Agell, Margareta Brattström, Äktenskap Samboende Partnerskap*, Iustus Förlag, 2011, SvJT 2012 s. 181–188

Peczenik, A, *Juridikens allmänna läror*, SvJT 2005 s. 249–272

Strömholm, S, *Rätt, rättskällor och rättstillämpning. En lärobok i allmän rättslära*, 5 uppl., Norstedts Juridik 1996

Teleman, Ö, *Kvarboende vid äktenskapsskillnad*, Advokaten nr. 5/93 s. 186–190

Teleman, Ö, *Mer om bodelning: Hur behandlas ”externa” skulder där bostaden är säkerhet?* Advokaten nr. 8/93 s. 332–333

Teleman, Ö, *Bodelning - under äktenskap och skilsmässa*, 6 uppl., Wolters Kluwer 2016 (cit: Teleman 2016)

Walleng, K, *Att leva som sambo – en civilrättslig studie av det rättsliga skyddet för sambor och om det är i takt med sin tid*, Iustus förlag 2015

Rättsfallsförteckning

Publicerad rättspraxis

NJA 1968 s. 197

NJA 1983 s. 255

NJA 1991 s. 234

NJA 2002 s. 3

NJA 2006 s. 206

NJA 2007 s. 519

NJA 2016 s. 1057

RH 2015:52

RBD 46:80

Opublicerad rättspraxis

HD mål nr. T 5192–12 (2013-03-27)

HD mål nr. T 1715–15 (2015-10-07)

Svea hovrätt mål nr. T 7247–08 (2009-09-21)

Svea hovrätt mål nr. T 6623–11 (2012-05-16)

Svea hovrätt mål nr. T 1395–12 (2012-10-22)

Svea hovrätt mål nr. T 4460–14 (2015-02-24)

Svea hovrätt mål nr. T 1557–14 (2015-03-02)

Internetkällor

Boverket, *Det svenska hyressättningssystemet*, rapport 2014:13 på uppdrag av regeringen, mars 2014 (2017-11-08)

<http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2014/det-svenska-hyressattningssystemet.pdf>

Skatteverket, *Rättslig vägledning – Förmån av permanentbostad 2017*, (2017-11-13)

<https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2017.7/321429.html>

Gregow, T, Millqvist, G, Persson, A och Walin, G, *Utsökningsbalken – en kommentar*, version 1/10 2017 (22/11 2017)

<http://www.nj.se/zeteo>

Beckman, L, Bäärnhielm, M, Cederlöf, J, Gerleman, E, Hermansson, M, Larsson, N, Lindberg, M, Millqvist, G och Synnergren, S, *Jordabalken – en kommentar till JB och anslutande författningar*, version 1/4 2015 (20/11 2017)

<http://www.nj.se/zeteo>