

Rättsenhet 2  
Joséphine Slotte  
Daniel Gustafsson  
054-19 41 38  
054-19 41 77

## Hyresavtalsvillkor som tillämpas i förhållande till studenter i studentboenden

### Inledning

Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät 2016 finns det cirka 85 800 studentbostäder i Sverige. Enkäten visar också att det i 27 av 43 högskolekommuner råder ett underskott på studentbostadsmarknaden, och endast 14 kommuner bedömer att marknaden är i balans<sup>1</sup>. Bristen på studentbostäder och det faktum att genomsnittsstudenten inte sällan har svag ekonomi kan riskera att bidra till att studenter har en särskilt utsatt situation. Många konsumenter gör dessutom sin debut på bostadsmarknaden under studietiden. Bristen på kunskap och erfarenhet som kan sägas kännetecknar debutantrollen riskerar att göra denna grupp extra sårbar. Dessa omständigheter skulle teoretiskt sett kunna leda till att studenter accepterar villkor för sitt boende som inte är i enlighet med tvingande lagstiftning. Med anledning av denna situation ville vi granska ett tvärsnitt av de villkor som tillämpas i förhållande till studenter som hyr boende under studietiden.

### Syfte, tillvägagångssätt och avgränsningar

Det primära syftet med granskningen har varit att få en övergripande bild av huruvida avvikelser från gällande hyreslagstiftning kan identifieras i hyresavtal som tillämpas i förhållande till studenter som hyr studentbostäder, och i så fall vilka typer som är oftast förekommande. Utöver detta har också skäligheten i de avtalsvillkor som ingått översiktligt bedömts i förhållande till den rättsliga regleringen som gäller för standardavtalsvillkor som tillämpas i förhållande till konsumenter.

---

<sup>1</sup> Boverkets hemsida, hämtad 18 januari 2017 från <http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknad/en/bostadsmarknaden-for-olika-grupper/studenter/>

Granskningen inleddes under hösten 2016 med att samla in hyresavtal från hyresvärdar av olika storlek, organisatorisk art och från olika delar av landet, där vi försökt att få en så representativ avvägning som möjligt i urvalet. Avtal från följande hyresvärdar har begärts in inför granskningen:

AF Bostäder, Lund  
Studentstaden i Uppsala  
Studentbostäder i Linköping AB  
AB Skövdebostäder  
SGS studentbostäder, Göteborg  
Malmö Studenthus  
Karolinska institutet Housing, Solna  
Byggvesta, Stockholm  
HSK Fastigheter, Halmstad  
AB Bostaden i Umeå

I förfrågan om material ingick information om att Konsumentverket även ville ha möjlighet att logga in på bolagens webbaserade tjänster för studentuthyrning, för att på så vis få en rättvisande bild av hela processen med kösystem och liknande. Då det endast var vissa av bolagen som ansåg sig kunna tillgodose denna förfrågan har granskningen inte omfattat mer än själva hyresavtalens innehåll.

Granskningen redovisas inte uppdelat på respektive hyresvärd. Istället har uppdelningen gjorts utifrån de oftast förekommande villkorstyperna med avvikelse som framkommit under granskningen.

På grund av studentboendets speciella karaktär finns ofta vissa begränsningar i hyresavtalen, och då särskilt sådana som begränsar hyresförhållandet i tid. Dessa kombineras nästan undantagslöst med krav på att hyresgästen ska bedriva aktiva studier<sup>2</sup>. Granskningen omfattar inte någon bedömning eller belysning av villkor som begränsar hyresgästernas besittningsrätt, så kallad boendespär. Det främsta skälet till denna avgränsning är att frågan om besittningsrätt och rättslig verkan av spärrklausuler i sig skulle kräva en egen utredning. Frågan har också varit föremål för utförlig behandling i såväl praxis som exempelvis rapporter från branschintressenter och andra aktörer, och vårt bidrag skulle sannolikt inte ha kunnat tillföra något nytt.

## Rättslig reglering

Den primära rättskällan är 12 kapitlet i jordabalken (1970:994), även kallat hyreslagen, HL. HL har karaktär av social skyddslagstiftning, vilket för med sig att huvuddelen av reglerna i HL är tvingande till hyresgästens förmån. Undantagen från huvudregeln, det vill säga dispositiva regler, känns igen

---

<sup>2</sup> Se exempelvis ÖH 4729/96, Svea hovrätt, avd. 16, beslut överklagat från hyresnämnd efter 2013.

genom uttryck som ”om annat är avtalat” vilket exempelvis återfinns i 7 § HL. Innebörden av lagens huvudsakligen tvingande karaktär är generellt sätt att villkor i hyresavtal som strider mot någon av de tvingande bestämmelserna i HL är utan verkan, det vill säga att villkoret inte binder hyresgästen. Denna eller denne kan istället kan åberopa den lagregel som är tillämplig i fråga om situationen. Det är värt att notera att det endast är hyresgästen som kan göra HL:s bestämmelser gällande i stället för avtalsvillkoren när dessa står i strid med HL. Hyresvärden är i förhållande till hyresgästen bunden av avtalsvillkoren i hyresavtalet under alla omständigheter.

När det är fråga om standardavtal, det vill säga avtal som inte har varit föremål för individuell förhandling gäller även bestämmelserna i lagen (1994:1512) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden, AVLK. Det främsta syftet med AVLK är att förbättra konsumentskyddet avseende utformningen av kontraktsformulär som används i olika branscher på konsumentområdet. Detta sker genom att patent- och marknadsdomstolen kan förbjuda näringsidkare vid vite att tillämpa sådana villkor i standardavtal som med hänsyn till pris eller andra omständigheter är oskäligen i förhållande till konsumenter. Något förenklat kan sägas att AVLK tar sikte på oskälighet av tre olika typer:

1. Avtalsvillkor som strider mot tvingande konsumenträttslig lagstiftning, exempelvis HL
2. Avtalsvillkor som med avvikelse från gällande dispositiv rätt ger näringsidkaren en förmån eller berövar konsumenten en rättighet, och därigenom åstadkommer en sådan snedbelastning i fråga om parternas rättigheter och skyldigheter att en rimlig balans mellan parterna i avtalsförhållandet inte kan sägas finnas.
3. Avtalsvillkor som givits en vilseledande eller oklar utformning.

AVLK har utöver den marknadsrättsliga regleringen även civilrättsliga inslag i form av 10 – 14 §§. Enligt dessa bestämmelser ska exempelvis innebörden av ett oklart utformat avtalsvillkor tolkas till konsumentens förmån i en eventuell tvist (10 §). Det är också tydligt angivet att 36 § lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område gäller avseende avtalsvillkor som inte har varit föremål för individuell förhandling, om än med vissa begränsningar. Detta innebär att villkor som är oskäligen enligt AVLK kan jämkas eller lämnas utan avseende.

## Villkoren

Under granskningen har ett antal omständigheter som kan ifrågasättas i förhållande till gällande rätt uppmärksammas. Dessa spänner över flertalet olika förhållanden, där exempelvis ordningsregler sammanblandas med hyresvillkor, hyresvärden förbehållit sig rätten att ensidigt ändra villkor i avtalet, begränsningar görs i rätten till nedsättning av hyran i olika situationer och villkor reglerar icke existerande framtida situationer. Av dessa förekomster

har fyra typer av villkor valts ut för att särskilt belysas. Villkoren som vi valt att fokusera på är följande:

- Villkor som begränsar rätten till renoveringsåtgärder och liknande
- Villkor som berör hyresgästens vårdplikt och användning avseende tillhörande uteplatser
- Villkor som reglerar hyresgästens användning av lägenheten avseende besökare, sammanboende och liknande
- Villkor som föreskriver solidariskt ansvar för skador på till hyresobjektet hörande gemensamma utrymmen

## Egna renoveringsåtgärder

### Rättsläget

Enligt 24 a § 1 st. HL har en bostadshyresgäst rätt att på egen bekostnad utföra målning, tapetsering och därmed jämförliga åtgärder. Hyresvärden har endast rätt till skadestånd för dessa åtgärder om de leder till att hyresrättens bruksvärde minskar. Enligt samma lagrums andra stycke kan parterna avtala bort denna rättighet om hyresavtalet rör ett enfamiljshus eller lägenhet i en ägarlägenhetsfastighet, om hyresobjektet inte är avsett att hyras ut varaktigt (2 st. 1 p). Denna möjlighet gäller även för den som upplåter en lägenhet som upplåtaren innehar med bostadsrätt (2 st. 2 p).

Med därmed jämförliga åtgärder enligt första stycket avses bland annat persienner, kakelsättning av kök och våtutrymmen, byte av golvlister, inläggning av heltäckande mattor på linoleumgolvyta, byte av innerdörrar och vred och uppsättning av träpanel i hall och rum<sup>3</sup>. Hyresvärden behöver varken godkänna dessa åtgärder eller ens underrättas. Det är alltså fråga om en rättighet som ger hyresgästen ett stort spelrum för att ändra i sin hyresrättslägenhet och skadeståndet utgör dess enda kontroll- och sanktionsmekanism. Förarbetena ger även exempel på åtgärder som hyresgästen inte får vidta. Hit hör ändringar av lägenhetens planlösning genom att ta bort en vägg eller göra ett valv mellan två rum. Inte heller får hyresgästen riva ut fast köksinredning oavsett om den ersätts av ny eller inte. Ytterligare exempel på otillåtna åtgärder är att konvertera ett separat duschrum eller klädkammare till bastu, dela av rum med fasta skiljeväggar samt montering av fläktkåpa till befintligt ventilationssystem<sup>4</sup>.

Egendom som monteras bort, t.ex. en dörr, förblir hyresvärdens egendom och får inte kasseras på hyresgästens ensidiga initiativ. Vid det fall hyresgästen överskrider sina rättigheter beräknas hyresvärdens skadestånd på kostnaden

---

<sup>3</sup> prop. 1974:150 s. 457 och 489

<sup>4</sup> Ibid, s. 489

för att återställa lägenheten till normalt skick. Dock finns jämningsmöjligheter om t.ex. underhåll ändå behövt<sup>5</sup>. Frågan om huruvida brister i fackmässighet i sig föranleder skadeståndsskyldighet har varit något omstridd. I rättsfall från hyresdomstolen, RBD 37:78, menade domstolen att förarbetena på denna punkt är något motstridiga. Å ena sidan ställs minskat bruksvärde upp som en förutsättning för skadestånd<sup>6</sup>, å andra sidan anges som exempel på ersättningsgrundande åtgärder att hyresgästens arbete inte uppfyller kraven på fackmässigt utförande<sup>7</sup>, d.v.s. att fackmässigheten skulle kunna tillmätas självständig betydelse. Domstolen menade att avvikande från fackmässig standard inte är en självständig ersättningsgrund. Det krävs med andra ord att rätt till hyresnedsättning ska föreligga enligt 11 § och 13 § 1 st. 3, för att skadeståndsskyldighet ska aktualiseras.

### **Vad som framkommit av granskningen avseende egna arbeten**

Under granskningen av de tio företagen använder ett flertal hyresvärdar villkor som med varierande formuleringar kräver att hyresgästen utför egna arbeten, såsom tapetseringar och ommålning, på ett fackmässigt vis. Flera företag kräver dessutom att hyresgästens inhämtar hyresvärdens tillstånd innan egna arbeten påbörjas. Olika krav på att tavlor endast får hängas upp med x-krok eller andra väldigt specificerade tillvägagångssätt. En hyresvärd kräver att hyresgästerna inhämtar tillstånd för alla åtgärder ”utöver vad som följer av hyreslagen”.

### **Bedömning**

Som angivits ovan är bristande fackmässighet ingen självständig ersättningsgrund för hyresvärden, om bristerna i det egna arbetet inte påverkar bruksvärdet negativt. Hyresavtalsvillkor som ställer krav på fackmässighet är därmed i strid mot 24 a § HL.

Även sådana villkor som ställer krav på hyresgästen att inhämta hyresvärdens tillstånd innan någon form av egna arbeten påbörjas står i strid mot 24 a § HL, enligt vilket lagrum tillstånd endast krävs för arbeten som går utöver de typer av arbeten som förarbeten och praxis fastställt. Detsamma gäller villkor som innebär förbehåll som att hyresgästen endast får använda X-krok och liknande vid uppsättande av t.ex. tavlor. I dessa fall är det inte hyresgästens val av metoder som får anses relevanta, utan resultatet för lägenhetens skick. Då HL är tvingande lagstiftning, är avtalsvillkor med denna innebörd oskäligen enligt AVLK.

En formulering som med lydelsen att hyresgästen utan tillstånd inte får utföra några egna åtgärder ”utöver vad som följer av hyreslagen” är i sig inte

---

<sup>5</sup> RBD 45:78

<sup>6</sup> prop. 1974:150 s. 489

<sup>7</sup> Ibid, s. 458

lagstridig. Som framgår av utredningen av rättsläget ovan, är det emellertid fullkomligt omöjligt att av lagens ordalydelse utröna vad exakt en konsument får göra för arbeten i en lägenhet. Tvärtom så krävs jämförelsevis omfattande studier av förarbeten och domstolspraxis, för att bringa klarhet i hur omfattande dessa arbeten får vara. Detta är ingenting som man kan räkna med att en student klarar av. Villkoret blir därför otydligt på en punkt som har stor betydelse för konsumenternas rättigheter och skyldigheter på grund av den oklara och rent av vilseledande formuleringen. Även detta villkor kan därmed sägas vara oskäligt även om det inte strider mot tvingande rätt, då även oklar utformning av ett villkor utgör en självständig oskälighetsgrund enligt AVLK.

## **Reglering av användande av uteplatser**

### **Rättsläget**

Av 1 § 2 st. HL framgår att bestämmelserna om hyresrätt även tillämpas på jord som upplåts för att nyttjas tillsammans med lägenheten om jorden ska användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Det finns alltså ingen avgörande skillnad mellan hur användandet av uteplatsen får regleras i upplåtelseavtalet/hyresavtalet jämfört med brukandet av lägenheten i sig.

Således gäller att hyresgästen ska använda uteplatsen för det avsedda ändamålet, 23 § 1 st. Det avsedda ändamålet för en bostadslägenhet torde innefatta det mesta som inte har med näringsverksamhet att göra, dock med de begränsningar som följer av 24 a § gällande vilka förändringar hyresgästen får vidta. Till detta kommer en skyldighet att vårda både lägenheten och dess tillhörande uteplats, 24 § 1 st., den så kallade vårdplikten. Hyresgästen ska även skyndsamt underrätta hyresvärden om uppkomna skador eller andra brister, 24 § 2 st. I 24 § tredje stycket förtydligas att vårdplikten även gäller vid förekomst av ohyra. För det fall att hyresgästen brister i uppfyllande av sin vårdplikt kan hyresvärden anmoda hyresgästen att vidta rättelse enligt 42 § 6 HL. Om hyresgästen trots upprepade anmaningar inte vidtar rättelse kan hyresavtalet enligt samma lagrum sägas upp i förtid, alternativt anses förverkat, beroende på omständigheterna i det enskilda fallet.

### **Vad som framkommit under vår granskning**

Förutom tämligen okontroversiella formuleringar om att vårdplikten även gäller uteplatsen har under granskningen uppmärksammats villkor som går utöver HL. Som exempel kan nämnas villkor med innebörden att hyresvärden utan föregående begäran om rättelse eller annan form av varning får utföra nödvändig vård som hyresgästen har försummat, på hyresvärdens bekostnad. Uteplatsens användning har i visst fall även inskränkts till att bara få användas som trädgårds- och rekreationsplats, utan att exemplifiera vilka användningsområden som kan tänkas ligga utanför dessa diffusa och tämligen omfattande användningsområden.

Ett annat villkor ålägger hyresgästen att klippa gräsmattan, ta hand om befintligt staket eller skärmväggar, beskära buskar och ha det allmänt välvårdat

samt vara uppmärksam på hur rötter växer, så att de inte förstör hus eller underliggande garage. Detta villkor aktualiserar frågan var gränsen dras mellan hyresgästens vårdplikt och hyresvärdens underhållsansvar.

## **Bedömning**

I de fall där hyresgästen inte uppfyller sin vårdplikt ger HL hyresvärden möjlighet att anmoda hyresgästen att vidta rättelse, samt möjlighet att kräva hyresgästen på ersättning för den skada som underlåtenhet att iaktta vårdplikten medfört. HL ger dock inte utrymme för hyresvärden att utan vidare, på eget initiativ, åtgärda eventuella brister på hyresgästens bekostnad. Detta gäller även uteplatser. Hyresvillkor som ger hyresvärden rätt att, utan föregående begäran om rättelse eller annan form av varning, på hyresgästens bekostnad få utföra nödvändig vård som hyresgästen har försummat, står därför i strid mot tvingande bestämmelser i HL. Sådana villkor är därmed också oskälliga.

Angående ett villkor som att ”ta hand om befintligt staket eller skärmväggar, beskära buskar och ha det allmänt välvårdat samt vara uppmärksam på hur rötter växer, så att de inte förstör hus eller underliggande garage”, faller i vart fall den del som avser befintligt staket och skärmväggar sannolikt under hyresvärdens underhållsskyldighet enligt 15 § HL. Detta ger resultatet att även ett sådant villkor strider mot tvingande lagstiftning. Ett möjligt undantag från denna bestämmelse kan vara om aktuella fastigheter har förhandlingsordning och att detta villkor tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt 15 § 2 st. 2. En sådan överenskommelse skulle kunna göra detta villkor i linje med gällande rätt och därmed skäligt enligt AVLK.

## **Reglering av hyresgästens användning av lägenheten avseende partiell sublokation, sammanboende och inneboende**

### **Rättsläget**

Av 41 § HL, e contrario, följer att har en hyresgäst rätt att inrymma utomstående personer i lägenheten, så kallad partiell sublokation, under förutsättning att detta kan ske utan men för hyresvärden. Bestämmelsen innebär att hyresgästen har rätt att ha sambo eller inneboende utan att detta kräver särskilt tillstånd. Det är viktigt att hålla i minne att det är skillnad mellan att ha en inneboende och att hyra ut en bostadslägenhet i andra hand. En hyresgäst har alltså en generell rätt att inhysa utomstående i bostadslägenheten utan att först inhämta tillstånd från hyresvärden.

### **De granskade villkoren**

Den bostadsbrist som råder i landet drabbar naturligtvis även de studenter som är beroende av att kunna få ett boende på annan ort för att kunna slutföra sina

studier. Detta medför att de studenter som har boende kan tänkas ha intresse av att hyra ut del av den förhyrda bostaden till utomstående person. Det är inte heller direkt ovanligt att studerande har önskan om att sammanbo med sin partner under studietiden.

Flera av de avtal som konsumentverket granskat begränsar hyresgästens rätt att inhysa utomstående personer. Avvikelserna gäller primärt de villkor som tillämpas vid uthyrning av enkelrum med tillgång till gemensamma kök. Avtalen innehåller formuleringar som "hyresgästen är skyldig att iakttaga att enkelrumslägenhet med hänsyn till gemensamma utrymmen är avsedd endast för en boende" och "hyresgästen får inte stadigvarande inrymma person i enrumslägenhet med gemensamt kök".

## Bedömning

Enligt HL är inrymmande av utomstående tillåtet under förutsättning att detta inte kan orsaka men för hyresvärden. Regeln är därtill tvingande, och en hyresvärd kan alltså inte hindra hyresgästen att hyra ut en del av lägenheten genom ett avtalsvillkor med sådan lydelse. Det är inte svårt att förstå hur hyresvärdarna har resonerat i samband med att dessa villkor har utformats, avseende de fall där uthyrningen rör ett bostadsrum med tillgång till gemensamt kök. Argumentet skulle kunna föras att modellen med kollektivt nyttjade av exempelvis kök kräver någon form av förutsebarhet och begränsning i förhållande till antalet som nyttjar köket, eller att slitaget på bostadsrum eller gemensamma ytor blir större om fler än en person skulle inrymmas i bostadslägenheten.

En argumentation i denna riktning ändrar dock inte det faktum att HL ställer upp en tvingande regel som omfattar denna situation, det vill säga 41 §. Det är därmed ytterligt tveksamt om bestämmelsens undantag avseende men för hyresvärden undantagslöst och standardiserat går att reglera i ett avtal, särskilt då situationen som beskrivs vid tiden för undertecknandet inte har aktualiserats. Det är för det första inte nödvändigtvis så att en situation där två personer bor i ett rum avsett för en person måste innebära men för hyresvärden. För det andra har hyresvärden i befintlig lagstiftning givits möjlighet att vidta åtgärder för det fall att en hyresgäst förfar med hyresrätten på ett sätt som strider mot bestämmelserna i HL. Avseende ökat slitage så har hyresvärden en rätt att utfå ersättning för skador som vållats av hyresgästen under förutsättning att skadorna går utöver det som kallas normalt slitage. För det fall att en partiell sublokation skulle innebära men för hyresvärden så har denna eller denne möjlighet att först anmoda hyresgästen att vidta rättelse. Om en sådan anmodan inte efterlevs så kan hyresvärden säga upp hyresavtalet för att upphöra i förtid på grund av förverkande. Slutsatsen är därmed att hyresvillkor som begränsar hyresgästens rätt att inhysa utomstående personer i lägenheter sannolikt strider mot en tvingande bestämmelse i HL, med den naturliga följden att avtalsvillkor av denna typ också är oskäligen enligt AVLK.



## Solidariskt ansvar för skador

### Rättsläget

Hyresgästen har enligt 24 § 1 st. HL en skyldighet att under hyrestiden väl vårda lägenheten med vad därtill hör, den så kallade vårdplikten. Om hyresgästen försummar denna skyldighet kan följden bli skadestånd, och i särskilt allvarliga fall även uppsägning. Hyresgästens vårdnadsplikt omfattar inte bara lägenheten utan även gemensamma utrymmen som trapphus, tvättstugor och liknande. Hyresgästen är, utöver ansvaret för eget vållande av skada, även ansvarig för skada som uppkommer på grund av vårdslöshet eller försummelse hos inneboende, familjemedlemmar, gäster, tjänstefolk och de som för hyresgästens räkning har utfört arbete i lägenheten. Bestämmelserna gällande skadeansvar är tvingande, och det faktum att en tydlig uppräkningslista av personer som omfattas av hyresgästens ansvar görs tyder på att utrymmet för att ytterligare utöka hyresgästens ansvar torde vara mycket snävt.

I 24 § 5 st. HL medges en dispositiv möjlighet att utöka hyresgästens skadeansvar. Regeln är dock begränsad till att gälla avtal avseende lägenhet som upplåtits för att helt eller delvis användas för annat ändamål än bostad, exempelvis i situationer där den uthyrda lägenheten helt eller delvis ska användas för hyresgästens näringsverksamhet.

### De granskade villkoren

Vissa av de granskade avtalen innehåller villkor genom vilka hyresgästen förbinder sig till ett solidariskt ansvar med sina medhyresgäster för skador. Exempel på sådana villkor är ”Hyresgästen ansvarar solidariskt med sina medhyresgäster även vid förhyrning av 1 rum del i kök inom samma korridor, för städning och skador som vållats av hyresgästerna eller deras gäster vad gäller samtliga gemenskapsutrymmen med inventarier” och ”Varje hyresgäst är, solidariskt med de andra hyresgästerna inom kollektivboendet, ansvarig för skada av befintliga inventarier och inredning som har vållats av hyresgästerna”.

### Bedömning

Grundläggande förutsättningar inom skadeståndsrätten är att det i sammanhanget ska finnas en fysisk eller juridisk person som ska ha lidit en skada, och att skadan ska ha orsakats av en annan person. Skadeståndsrättens primära funktion är att tilldela den skadelidande ersättning i form av pengar för den skada som har inträffat, och ersättningen ska utges av den som har vållat skadan. Skadeståndsrätten i form av skadeståndslagen (1972:207) tillämpas dock endast avseende så kallat utomobligatoriskt skadestånd. De inomobligatoriska ersättningsfrågorna, alltså skadeståndsfrågor som har sitt ursprung i avtalsförhållanden, behandlas i stället enligt den allmänna eller

speciella avtalsrätten. I den situation som omfattas av denna redogörelse regleras skadeståndsansvaret i HL.

Generellt så gäller att den som påstår att någon har vållat en skada också är den som har att bevisa detta. Med tanke på den särskilda omständighet som föreligger avseende hyresförhållanden så skulle en strikt tillämpning av denna princip medföra en bevisbörda för hyresvärden som vore nästintill omöjlig att uppfylla. I praxis har därför utvecklats en form av presumtion för att en skada som inte funnits vid tidpunkten för inflyttning, och som uppkommit på egendom som endast hyresgästen råder över under hyrestiden, har vållats av hyresgästen, ”såvida det inte framkommer omständigheter som tyder på att skadan kan ha uppkommit på annat sätt”<sup>8</sup>. Med anledning av detta så har hyresvärden ett intresse av att utföra besiktningar av lägenheten såväl inför inflyttning som inför utflyttning.

En särskild problematik uppstår i fråga om ett gemensamt utrymme. Den presumtion som kan sägas föreligga avseende skador på den faktiska bostadslägenheten, eller bostadsrummet i en studentkorridor, går inte att överföra på ett gemenskapsutrymme. Detta då ett sådant utrymme inte har den karaktär som enligt praxis är en förutsättning för ansvarspresumtionen, det vill säga att det rör sig om skada på egendom som endast hyresgästen eller dennes familj, gäster et cetera, har tillgång till. Det faktum att uppkomsten av en skada avseende gemensamma utrymmen därmed innebär en bevisföringsproblematik för hyresvärden att bevisa innebär dock inget undantag från den grundläggande skadeståndsrättsliga principen som tidigare nämnts, det vill säga att den som krävs på ersättning för en skada de facto också måste ha bidragit till att orsaka skadan för att ersättningsansvar ska föreligga. Slutsatsen som kan dras är att ett boende av denna typ, med gemensamma köksinrättningar exempelvis, skulle kunna innebära en mindre omfattande vårdnadsplikt jämfört det traditionella hyresförhållandet.

Villkor som belägger enskilda hyresgäster med solidariskt skadeståndsansvar för skador som uppkommer på egendom i gemensamma utrymmen innebär avsteg från grundläggande principer i skadeståndsrätten. Sådana villkor står också i strid med de skadeersättningsregler som anges i HL. Villkor som på sådant eller liknande vis utökar hyresgästernas ansvar för skador i gemensamma utrymmen riskerar därmed att vara oskäligen enligt AVLK.

## Sammanfattning

Under den granskning som Konsumentverket har gjort har flertalet villkor som på olika vis riskerar att vara eller är oskäligen enligt AVLK uppmärksammas.

De villkor som särskilt har belysts i granskningen är villkor begränsar rätten till renoveringsåtgärder och liknande i boendet, sådana som reglerar hyresgästens

---

<sup>8</sup> NJA 1975 s. 657

vårdplikt och användning avseende tillhörande uteplatser, villkor som begränsar hyresgästens rätt att inhysa utomstående i studentlägenheten, samt sådana villkor som belägger hyresgästerna med solidariskt ansvar för skador på till hyresobjektet hörande gemensamma utrymmen.

12 kapitlet i jordabalken (1970:994), även kallat hyreslagen, HL är den lagstiftning som reglerar hyresförhållanden. HL har ingen särreglering för studentbostäder, oavsett om dessa är ”hela” lägenheter eller korridorsboende, och är tvingande till hyresgästens fördel om ej annat anges. Flera av de ovan angivna villkorstyperna har visat sig avvika från gällande rätt, och är därmed också oskäligen i en bedömning enligt reglerna i lagen (1994:1512) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden, AVLK.

Denna PM sänds ut till de hyresvärdar som har tillhandahållit sina avtal för granskning. Vår rekommendation är att dessa i det kommande ser över de hyresavtalsvillkor som tillämpas i förhållande till studenter i syfte att säkerställa att villkoren följer gällande rätt som är tvingande till hyresgästernas förmån.