

Promemoria
2018-03-15
Rune Thomsson

Studentbostadsföretagen
Ordförande Henrik Krantz
Kaserntorget 11
411 18 Göteborg

Hyresvillkor för studentboende

Inledning

Konsumentverket har genomfört en granskning av hyresvillkor som vissa hyresvärdar tillämpar i förhållande till studenter i studentboenden. Granskningen har redovisats i en rapport den 28 mars 2017. Det primära syftet med granskningen har enligt rapporten varit att få en övergripande bild av huruvida avvikelser från gällande hyreslagstiftning kan identifieras i de granskade studentbostadshyresavtalen. Utöver detta har också skäligheten i de avtalsvillkor som ingått översiktligt bedömts i förhållande till bestämmelserna i lagen (1994:1512) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden (AVLK). Verket har granskat hyresavtal från ett tiotal hyresvärdar. Studentbostadsföretagen är en ideell förening för ägare och förvaltare av studentbostäder i Sverige.

Uppdrag

Studentbostadsföretagen har gett mig i uppdrag att ge mina synpunkter på Konsumentverkets bedömning av ett av de av verket granskade hyresvillkoren, nämligen reglering av hyresgästens användning av lägenheten avseende partiell sublokation, sammanboende och inneboende.

Jag har för min bedömning, förutom Konsumentverkets rapport, haft tillgång till standardhyresavtal för studentbostäder som medlemsföretag tillämpar när det gäller möblerade s.k. korridorrum med del i kök i korridor. Jag har också haft tillgång till en planritning som utvisar utformningen av ett korridorrum med del i gemensamt kök och bildmaterial över utrustningen i ett sådant kök. Jag har vidare tagit del av en av Studentbostadsföretagen och Lunds universitet i april 2013 genomförd kartläggning av hur studenter i "studenttutor" bor "idag" och hur de utifrån sin nuvarande verklighet vill förändra sitt boende. Slutligen har jag tagit del av en studie från år 2016 där Studentbostadsföretagen och Stockholms Studentbostäder (SSSB) gemensamt med White Arkitekter har undersökt vad som efterfrågas av studenter och hur de vill bo. White Arkitekter har i detta projekt tagit fram förslag på olika s.k. konceptbostäder.

Närmare om Konsumentverkets rapport

Konsumentverket konstaterar inledningsvis generellt i sin rapport att det i mer än hälften av högskolekommunerna i landet råder ett underskott på studentbostadsmarknaden. Enligt verket kan

bristen på studentbostäder och det faktum att genomsnittsstudenten inte sällan har en svag ekonomi riskera att bidra till att studenter har en särskilt utsatt situation. Verket anför vidare att många konsumenter dessutom gör sin debut på bostadsmarknaden under studietiden och den brist på kunskap och erfarenhet som enligt verket kan sägas känneteckna debutantrollen riskerar enligt verket att göra denna grupp extra sårbar. Verket anser att dessa omständigheter teoretiskt sett skulle kunna leda till att studenter accepterar villkor för sitt boende som inte är i enlighet med tvingande lagstiftning.

När det sedan gäller frågan om partiell sublokation anför verket att den bostadsbrist som råder i landet naturligtvis även drabbar de studenter som är beroende av att kunna få ett boende på annan ort för att kunna slutföra sina studier. Enligt verket medför detta att studenter som har boende kan tänkas ha intresse av att hyra ut del av den förhyrda bostaden till utomstående person. Det är, enligt verket, inte heller direkt ovanligt att studerande har önskan om att sammanbo med sin partner under studietiden.

Konsumentverket konstaterar att flera av de hyresavtal som verket granskat begränsar hyresgästen rätt att inhysa utomstående personer. Avvikelserna gäller enligt verket primärt de villkor som tillämpas vid uthyrning av enkelrum med tillgång till gemensamma kök. Verket ger följande exempel på funna formuleringar: "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 lägenhet med gemensamt kök". Konsumentverket gör sedan följande bedömning:

Enligt hyreslagen 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 detta 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 hyreslagen 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 hyreslagen. Avseende ökat slitage så har hyresvärden en rätt att utfä 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 hyreslagen, med den naturliga följden att avtalsvillkor av denna typ också är oskäligen enligt AVLK.

Mina synpunkter

Utformning av studentbostäder

Uthyrning av bostäder kan ske i många olika former. Den vanligast förekommande formen är uthyrning av lägenheter till en- eller flerpersongfamiljer i flerbostadshus. Det handlar då om lägenheter om ett eller flera rum. Kök eller kokvrå samt badrum finns normalt i varje lägenhet. Till lägenheterna hör också förrådsutrymmen. Ofta finns det tvättstuga i huset eller inom fastigheten. Vid sidan av sådana vanliga lägenheter finns s.k. kategoribostäder. Det kan då röra sig om lägenheter för funktionshindrade, äldre människor eller som i detta fall uthyrning till studenter. För sådana lägenheter gäller att de i olika avseenden är anpassade för den avsedda kategorin. Det kan gälla såväl fysiska anpassningar som särskilda villkor i hyresavtalen. Hyreslagens regler om uthyrning av bostäder gör dock ingen skillnad på olika typer lägenheter beroende på vem som ska bo i lägenheten.

För bostadslägenheter fysiska utformning utfärdar Boverket byggregler (BBR) intagna i Boverkets författningssamling (BFS). När det gäller studentbostäder är kraven på viss minsta area och inredning lägre än för övriga bostäder vars utformning regleras av Boverkets byggregler. För studentbostäder avsedda för en person med gemensamma utrymmen gäller följande (BBR-BFS 2011:6-avsnitt 3:227):

För en grupp bostäder avsedda för en person i till exempel en "korridorostad", får funktionerna daglig samvaro, matlagning, måltider och personhygien finnas i gemensamma delar.

Om man väljer att ha ett gemensamt hygienrum får inte fler än tre enskilda bostäder avsedda för en person dela på rummet. Hygienrummet ska vara placerat i gemensamma utrymmen i nära anslutning till de enskilda bostäderna och finnas på samma plan.

Om inredning och utrustning för matlagning eller delar av dessa sammanförs till gemensamma utrymmen får dessa inte delas av fler än 12 enskilda bostäder avsedda för en person.

Hyresvärdens ansvar

En fastighetsägares ansvar vid förvaltningen av ett hyreshus med bostadslägenheter spänner över många områden. Det gäller bland annat den generella skyldigheten enligt miljöbalken att se till att användningen av fastigheten inte innebär någon olägenhet för människors hälsa eller miljö, inte minst när det gäller inomhusmiljön. Fastighetsägaren är vidare enligt lagen om skydd mot olyckor (LSO) skyldig att verka för att förhindra brand och olyckor samt att begränsa effekten av dessa om de ändå inträffar. Hyresvärden har enligt hyreslagen också ansvar för att lägenheterna hålls i godtagbart skick och att störningar från hyresgäster hanteras på ett adekvat sätt. Hyresgästerna har å sin sida enligt hyreslagen skyldighet att väl vårda lägenheten och att se till att störningar i boendet inte

förekommer och även i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. En hyresgäst svarar även för eventuella skador som en inneboende åstadkommer genom vårdslöshet.

I en lägenhet där det bor fler personer än vad lägenheten är anpassad för är risken stor för att lägenheten utsätts för en större förslitning än vad som annars skulle vara fallet. Detta kan medföra att hyresvärdens kostnader för att hålla lägenheten i gott skick ökar utan att hyresvärderna kan kompensera sig för detta genom hyran. Flera boende i en lägenhet kan också medföra att hyresvärderna får svårigheter att uppfylla de krav på t.ex. ventilation och temperaturreglering och andra krav som en efter medicinsk eller hygienisk bedömning kan komma att ställas på hyresvärderna för att denne ska leva upp till gällande miljöföreskrifter. Bortsett från detta har givetvis en fastighetsägare för alla i huset boendes trevnad ett intresse av att förhindra osunda boendeförhållanden som blir en följd av trångboddhet.

Mot denna bakgrund uppkommer frågan om en hyresvärd – i syfte att i möjligaste mån undvika olägenheter av det angivna slaget – har möjlighet att i hyresavtalet sätta en gräns för hur många som få bo i lägenheten.

Allmänt om begränsning av antalet boende

Hyreslagen har ett socialt skyddssyfte och är i många delar tvingande till hyresgästens förmån. Om parterna avtalar i strid med någon av lagens tvingande bestämmelser, är hyresgästen inte bunden av avtalet i denna del. Vissa regler är dock dispositiva vilket innebär att parterna med bindande verkan fritt kan avtala om annat än vad hyreslagen föreskriver.

När det gäller möjlighet att ta in särskilda villkor i ett hyresavtal råder i grunden avtalsfrihet. Hyresvillkor kan vara av de mest skiftande slag, såväl sådana som är av mer allmän karaktär som sådana som är mer specifika för just den typ av lägenhet som hyrs ut.

Villkor som har bäring på inomhusmiljön och som här kan nämnas är förbud mot rökning i bostaden och förbud att ha pälsdjur i lägenheten. Skäligheten i sådana villkor har från och till diskuterats i olika sammanhang, men har i praxis kunnat upprätthållas, om det funnits bärande skäl för dem, se vidare i det följande.

Det finns, enligt min mening, heller inget hinder enligt hyreslagen att i ett hyresavtal ta in villkor om hur många som får bo i den uthyrda lägenheten. Hyresgästen är bunden av villkoret. Enligt min mening kan inte heller ett sådant villkor generellt anses strida mot 41 § hyreslagen (se vidare i det följande). Den bestämmelsen föreskriver ju att hyresgästen inte får inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för hyresvärderna. Bestämmelsen är tvingande i så måtto att hyresvärderna genom en avtalsbestämmelse normalt inte kan hindra hyresgästen att hyra ut del av lägenheten. Men om en uthyrning medför ”men” för hyresvärderna kan denne motsätta sig den partiella sublokationen. En annan sak är frågan om villkoret kan anses oskäligt mot hyresgästen och om ett åsidosättande av det kan leda till att hyresgästen mister hyresrätten.

Prövning av hyresvillkor

Om det blir tvist mellan parterna om ett villkor anvisar hyreslagen en viss ordning för lösning av tvisten. Gäller tvisten hyrans storlek, kan hyresnämnden avgöra tvisten med tillämpning av bruksvärdebestämmelserna (55 § första och andra styckena hyreslagen). Om tvisten gäller något annat villkor än hyran, ska villkor som hyresvärd eller hyresgästen har ställt upp gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt (55 § sjunde stycket hyreslagen). Hyresnämnden ska alltså i sådant fall, efter ansökan från den part som vill få tvisten prövad, göra en helhetsbedömning med beaktande av samtliga omständigheter. Vid denna bedömning har hyresnämnden att väga ena partens intresse av att villkoret ska gälla mot den andra partens intresse av att villkoret inte ska gälla.

När det gäller prövningen i hyresnämnden torde man, utifrån vissa avgöranden i praxis, kunna säga att det rent allmänt är svårt för en hyresvärd att i ett löpande hyresförhållande mot hyresgästernas bestridande få in villkor som framstår som en mer grundläggande försämring av villkoren. Ska detta lyckas måste det finnas bärande skäl. Å andra sidan är det relativt sett svårare för en hyresgäst att slippa villkor som han eller hon en gång har godtagit.

Såvitt jag känner till har frågan om ett villkor om maximalt antal boende i en lägenhet inte prövats av hyresnämnd eller domstol som en ren villkorstvist (jfr. dock avgörandet som återges under närmast följande rubrik). Det går därför inte med säkerhet att säga hur utgången av en prövning skulle bli vare sig det är fråga om att i ett löpande hyresförhållande föra in ett begränsningsvillkor eller om det är fråga om att upphäva ett sådant villkor som funnits i avtalet från början. Om man jämför med fall som gäller förbud mot att röka och att ha pälsdjur i lägenheten torde sådana förbud kunna upprätthållas i särskilda fall, t.ex. om förbuden intagits i hyresavtalen av hänsyn till andra boendes allergiska besvär. Av de skäl som ligger bakom begränsningsreglerna måste det, enligt min mening, generellt sett vara ett starkt intresse för en hyresvärd att med hänsyn till samtliga boende i fastigheten kunna motverka uppkomsten av ohälsosamma förhållanden i bostadsmiljön. Så har också huvudorganisationerna på fastighetsägarsidan bedömt saken. I den checklista för egenkontroll som Fastighetsägarna Sverige tagit fram i samråd med SABO och HSB:s riksförbund rekommenderar organisationerna fastighetsägaren att inte tillåta inhysning av så många personer i en bostad att risk för olägenhet för människors hälsa och miljö uppkommer. Avtalsvillkor rekommenderas som en av flera åtgärder för att åstadkomma detta. Vad som nu anförs talar för att det borde vara möjligt att kunna upprätthålla ett i ett hyresavtal från början intaget begränsningsvillkor och som hyresgästen då varit införstådd med, om inte hyresgästen i vart fall gör sannolikt att någon risk för överskridande av maximala antalet boende i lägenheten inte finns. Se också avgörandet som återges i följande avsnitt.

Möjligheten för en hyresvärd att mot hyresgästens bestridande få in ett begränsningsvillkor i ett löpande hyresförhållande är mer svårbedömlig, men sannolikt måste hyresvärden kunna visa att det finns en påtaglig risk för att lägenheten kommer att bebos av många människor och därmed risk för ohälsosamma förhållanden. Men det är inte säkert att ens det räcker. Hyresnämnden kan ju hänvisa till att hyresvärden har möjlighet att även utan åberopande av särskilda begränsningsvillkor säga upp hyresavtalet och göra gällande att hyresgästen genom att ha för många boende i lägenheten inte

iakttagit sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten (25 § hyreslagen) och därmed har åsidosatt sina förpliktelser.

Åsidosättande av hyresvillkor – hyresgästen kan förlora hyresrätten

Om en hyresgäst åsidosätter sina avtalsenliga skyldigheter, riskerar han att hyresrätten förverkas, dvs. att han förlorar sin hyresrätt och får lämna lägenheten i förtid. Hyresrätten är dock inte förverkad om, om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. Även om åsidosättandet inte är så allvarligt att hyresrätten är förverkad, kan hyresavtalet ändå komma att bringas att upphöra efter uppsägning till hyrestidens utgång, om hyresnämnden vid en prövning kommer fram till att hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas. Till skillnad mot förverkandefallet görs alltså i denna situation en skälighetsbedömning.

Frågan om åsidosättande av begränsningsvillkor som grund för uppsägning har varit föremål för prövning av Svea hovrätt i ett förlängningsmål som avgjordes år 2004. Omständigheterna var följande. Prövningslägenheten bestod av ett rum och kök om 36 kvm. Vid uthyrningen i april 2002 togs i hyreskontraktet in en bestämmelse om att "lägenheten får endast bebos av max 2 personer inklusive lägenhetsinnehavaren". I juli 2002 flyttade hyresgästens hustru och sju barn in i lägenheten. Vid såväl hyresnämndens prövning i oktober 2002 liksom vid tidpunkten för hovrättens beslut i april 2004 bodde alltså nio personer i lägenheten. Hovrätten fann i likhet med hyresnämnden att utredningen gav stöd för att det för hyresvärden varit en förutsättning för hyresavtalets ingående att högst två personer skulle bo i lägenheten, som nu beboddes av nio personer, och att hyresgästen måste, som hyresnämnden också konstaterat, ha förstått att hyresvärden tillmätte hyresvillkoret stor vikt. Hovrätten fann att hyresgästen genom att låta åtta familjemedlemmar flytta in hos sig i lägenheten i hög grad hade brutit mot det avtalade villkoret om antalet personer som skulle få bo i lägenheten. Hovrätten konstaterade vidare att det inte kunde anses förenligt med en rimlig boendestandard eller ett godtagbart brukande att ett större antal personer bodde i en så liten lägenhet som det här var fråga om. Hovrätten anförde vidare följande: "Ett stort antal boende i en liten lägenhet medför med nödvändighet ett onormalt slitage och man kan också utgå från att svårigheter uppkommer i fråga om att upprätthålla sundhet, ordning och gott skick i den utsträckning som krävs enligt 12 kap. 25 § jordabalken. Mot den bakgrunden kan det inte anses oskäligt att i ett hyresavtal ställa upp villkor i fråga om det antal personer som får bo i en sådan lägenhet." Hovrätten konstaterade avslutningsvis att genom att låta sin stora familj flytta in i lägenheten trots det avtalade villkoret hade hyresgästen i så hög grad åsidosatt sina förpliktelser att avtalet skäligen inte borde förlängas (Svea hovrätts mål ÖH 10140–02, beslut 2003-04-24).

Detta fall får dock betraktas som något av ett extremfall när det gäller antalet boende och frågan är hur utgången hade blivit om överskridandet av maxantalet bara innefattat t.ex. en eller två personer. Icke desto mindre bör man, enligt min mening, kunna dra den generella slutsatsen att det inte är oskäligt mot hyresgästen att vid tecknande av hyresavtal ta in villkor om hur många som lämpligen, med avseende på risken för onormal förslitning och osund bostadsmiljö, bör få bo i en lägenhet av viss storlek eller viss kategori.

Begränsningsvillkor i studentbostadshyresavtal

När det gäller hyresavtal för studentbostäder innehåller sådana ofta specifika villkor. Det gäller framför allt villkor som innebär krav på studieresultat och medlemskap i studentförening samt sådana villkor som begränsar boendetiden (s.k. boendespärr). Sådana villkor har sin grund i att bostaden upplåts som tillfällig genomgångsbostad och har regelmässigt godtagits i rättspraxis. Andra villkor kan avse debiteringsfria månader när det gäller hyran eller kortare uppsägningstid för hyresgästen än som normalt gäller i hyresförhållanden.

Frågan är då hur man ska se på villkor som tar sikte på att endast en person ska bo i studentlägenheten. Frågan är här begränsad till "korridorboende". Konsumentverket har som framgång i det föregående gett exempel på två olika formuleringar av ett sådant villkor. I ett av de hyresavtal som jag har haft tillgång till finns under rubriken "Dubbelboende" följande föreskrift: "Korridorrum upplåtes endast till ensamstående och s.k. dubbelboende är ej tillåtet." Hyresvärden i detta fall har uppgett att uttrycket "ensamstående" givetvis inte syftar på hyresgästens civilstånd utan andemeningen är att det bara ska bo en person i lägenheten samt att uttrycket kommer att ändras om bestämmelsen ska vara kvar.

Innan jag går in på den angivna frågan finns det anledning att något beröra Konsumentverkets generella påståenden om studenters förhållanden och önskemål vad avser boendet. Att det på många håll råder brist på studentbostäder behöver inte ifrågasättas. Vad som är grunden för Konsumentverkets antaganden om studenternas intressen att hyra ut delar av sin bostad redovisas inte i rapporten. Mot påståendet att nyblivna studenter generellt sett skulle vara i en särskilt utsatt situation när det gäller att teckna hyresavtal kan anföras att det på högskoleorterna finns studentkårer som i allmänhet kan hjälpa till med bostad. Dessa kan också vara förhandlingspart när det gäller förhandlingar om hyran. Även Hyresgästföreningen kan bistå studenterna. När det gäller verkets påstående att studenter kan vilja hyra ut del av sin bostad i syfte att lindra bostadsbristen kan konstateras att av de omfattande undersökningar som Studentbostadsföretagen gjort gemensamt med Lunds universitet, SSSB och White Arkitekter framgår att en mycket liten del av studenterna bor med sin partner eller en kamrat. I undersökningen från år 2016 kunde bara två procent av tillfrågade 2 000 studenter tänka sig att dela sovrum med andra. Detta talar emot verkets antagande. Utgångspunkten för Konsumentverkets rapport i denna del synes därför vara mer teoretisk än förankrad i verkligheten.

Konsumentverket anser att ett villkor i hyresavtalet om begränsning av boende till en person i ett korridorrum strider mot den tvingande regeln i 41 § hyreslagen. Denna regel har funnits i hyreslagen under lång tid och har sin grund i att en hyresgäst ska kunna hyra ut del av sin lägenhet, om det finns plats för det. Som exempel kan nämnas ett par som hyr en stor lägenhet. När den ene av dem går bort kan den andre vilja bo kvar och för att klara hyran ensam kan han eller hon då hyra ut något eller några rum. Däremot har syftet med regeln aldrig varit att den ska kunna användas för att pressa in flera människor i små lägenheter eller utnyttjas som en rättighet för en hyresgäst i en liten lägenhet att minska sin boendekostnad. Lägenheten förutsätts ju ha en skälig hyra i form av bruksvärdehyra. Konsumentverket ger i denna del av rapporten uttryck för ett formaljuridiskt synsätt som inte beaktar vare sig det syfte som ligger bakom 41 § eller det slag av boende det här är fråga om.

Som framgår av Boverkets byggregler är ett korridorrum avsett som bostad för en person. Begränsningen till en person är en förutsättning för att funktioner för daglig samvaro, matlagning m.m. ska kunna finnas i gemensamma utrymmen. Vidare framgår att i ett korridorboende får ett gemensamt kök delas av högst 12 enskilda bostäder avsedda för en person. De enskilda bostäderna får som minst ha en area om 16 m². Det förutsätts att dessa regler följs av såväl fastighetsägare som bygglovsgivande instans.

Av ett av de hyresavtal som jag tillhandahållits framgår att lägenhetens area är 18,7 m² och lägenheten består av ett korridorrum och del i kök i korridor. Rummet har egen dusch. I förhyrningen ingår möbler, som består av skrivbord, säng med resårmatrass, hurts med tre lådor, väggfast bokhylla samt skrivbordsstol och taklampa. Möbleringen är således anpassad för en persons boende. Av planritningen framgår att tio rum delar på ett kök.

Inredningen i det gemensamma köket, t.ex. när det gäller spisar och kyl-och frysskåp är anpassad efter att det bor en person i varje rum. För förvaring av icke kylvaror och porslin och bestick har var och en av hyresgästerna i det gemensamma köket tillgång till ett eget litet skåp försett med lås och en egen hylla eller del av hylla i ett gemensamt skåp. I kylan har man en egen hylla eller också delar två hyresgäster på en hylla. I frysen är allt utrymme gemensamt. Det gemensamma köket är inte så stort att alla hyresgäster kan vistas där samtidigt för lagning och förtäring av måltider. Den utformning av köket som framgår av de handlingar jag har tagit del av torde vara den som i allmänhet gäller för korridorboende med gemensamt kök.

Konsumentverket synes ha viss förståelse för uppfattningen att flera boende i ett rum ökar slitaget och att hyresvärden därför har intresse av att begränsa antalet boende till en person i varje rum, men att detta ändå inte kan anses utgöra sådant men som förutsätts i 41 § hyreslagen, i vart fall inte på det sättet att en begränsning av antalet boende i ett rum kan upprätthållas som ett generell villkor i ett standardhyresavtal. Enligt verket fordras det att hyresvärden i varje enskilt fall kan visa ett men föreligger. Vad verket däremot helt förbigår är hänsynen till de hyresgäster som lojalt iakttar de förutsättningar som korridorboendet bygger på, dvs. att kunna bo gemensamt med andra utan störningar i boendet. Det kan ju räcka med att en eller par ytterligare personer kommer till för att förutsättningarna för korridorboendet ska rubbas. Detta bör därför, enligt min mening, kunna motverkas med en bestämmelse i hyresavtalet om att endast en person får bo i korridorrummet. Det kan också tilläggas att hyresvärdarna i ett långsiktigt perspektiv sannolikt inte är benägna att tillskapa korridorboende, om det ska stå fritt för hyresgästerna att upplåta del av rummet till annan med åtföljande risker för hyresvärden för ökat slitage och för störningar för andra hyresgäster.

Slutsatser

Boverkets byggregler utsäger klart och tydligt att rum i korridorboende är avsett för en person. Det är också, enligt min mening, en självklarhet att ett korridorboende rimligen inte kan fungera utan olägenheter för såväl andra studenter som hyresvärd, om man skulle tillåta varje hyresgäst att ha en inneboende, som då också får förutsättas använda de gemensamma delarna. I korridorboende med tio rum skulle det t.ex. kunna bo 20 personer, dvs. dubbelt så många som det är byggt för. Ett sådant förhållande får typiskt sett vara till men för inte bara för hyresvärden genom risk för ökat slitage utan även för de studenter som inte vill vare sig dela rum eller gemensamt kök med fler personer än som korridorboendet är avsett för. Även sistnämnda studenter är konsumenter som bör åtnjuta skydd, något som Konsumentverket tycks förbise. Olägenheter som dessa studenter kan drabbas av kan ju

även drabba hyresvärden genom t.ex. krav på sänkt hyra. Även om det förhåller sig så att 41 § hyreslagen formellt omfattar korridorrum, är ett sådant boende av ett så speciellt slag att det skulle strida mot det bakomliggande syftet med regeln att tillämpa den på korridorumsboende. Ett villkor i hyresavtalet som uttrycker att bostaden endast får bebos av en person kan därför, enligt min mening, inte anses strida mot 41 § hyreslagen. Sammanfattningsvis anser jag därför också att ett sådant villkor inte kan anses vara oskäligt. Att det finns ett antal regler i hyreslagen som hyresvärden kan tillgripa mot en hyresgäst som åsidosätter sina förpliktelser föranleder ingen annan bedömning.

Stockholm som ovan.

Rune Thomsson