



JURIDISKA FAKULTETEN  
vid Lunds universitet

Catarina Tillrooth

Begränsningar i  
besittningsskyddet för  
studentbostad

Examensarbete  
20 poäng

Handledare Per Norberg

Hyresrätt

HT 05

# Innehåll

<b>SAMMANFATTNING</b>	<b>4</b>
<b>FÖRORD</b>	<b>5</b>
<b>FÖRKORTNINGAR</b>	<b>6</b>
<b>1 INLEDNING</b>	<b>7</b>
1.1 Syfte	7
1.2 Ämne	7
1.3 Avgränsning	7
1.4 Material och metod	8
1.5 Disposition	8
<b>2 BAKGRUND</b>	<b>10</b>
2.1 Historik	10
2.1.1 1907 års nyttjandelag	10
2.1.2 1920-talets besittningsskyddsdebatt	10
2.1.3 1939 års nyttjanderättslag	12
2.1.4 Hyresregleringslagen	13
2.1.5 1956 års lag om besittningsskydd	13
2.2 Gällande rätt	15
2.2.1 1968 års lagändringar i nyttjanderättslagen	15
2.2.2 Direkt besittningsskydd	15
2.2.3 Intresseavvägningen i 46 § 10 p. HL	16
2.2.3.1 Hyresvärdens sakliga skäl	17
2.2.3.2 Hyresgästens skäl för att bo kvar	17
2.2.3.3 Komplementbostad	18
2.2.3.4 Lägenheten hyrs ut möblerad	19
<b>3 STUDENTBOSTAD</b>	<b>20</b>
3.1 Inledning	20
3.2 Definition av studentbostad	21
3.3 Lagstiftning om studentbostad	22
3.3.1 Studentbostadens besittningsskydd enligt förarbeten.	22
<b>4 RÄTTSFALL</b>	<b>25</b>

<b>4.1</b>	<b>Inledning</b>	<b>25</b>
4.1.1	Boendespärrans rättsliga verkan	25
<b>4.2</b>	<b>Hyresgästen är student vid inflyttning</b>	<b>26</b>
4.2.1	Sociala skäl hos hyresgäst som inte är aktiv student	26
4.2.2	Genomgångsbostad jämfört med aktiva studier	27
4.2.3	Boendespärrans tidsgräns har inte passerats men hyresvärden har sagt upp hyresavtalet p.g.a. att hyresgästen inte bedriver aktiva studier.	27
4.2.4	Hyresavtalet innehåller inte någon boendespärr, hyresgästen har sagts upp p.g.a. att han inte bedriver några aktiva studier	30
<b>4.3</b>	<b>Hyresgästen är inte studerande vid inflyttning till studentbostad</b>	<b>32</b>
4.3.1	Hyresgästen har flyttat in utan att vara student, det finns ingen boendespärr i hyresavtalet	32
4.3.2	Hyresgästen har flyttat in utan att vara student, det finns en boendespärr i hyresavtalet	33
<b>5</b>	<b>SAMMANFATTNING, ANALYS OCH SLUTSATSER</b>	<b>35</b>
<b>5.1</b>	<b>Sociala skäl</b>	<b>35</b>
5.1.1	Komplementbostad	35
5.1.2	Hyresgästen var inte aktivt studerande vid inflyttningen	36
<b>5.2</b>	<b>Boendespärr</b>	<b>37</b>
5.2.1	Tidsbegränsning i boendespärran	38
5.2.2	Aktiva studier	39
	<b>BILAGA A KONTRAKTSKLAUSULER</b>	<b>42</b>
	<b>LITTERATURFÖRTECKNING</b>	<b>51</b>
	<b>RÄTTSFALLSFÖRTECKNING</b>	<b>53</b>

# Sammanfattning

Studentbostäder har funnits under lång tid. Exempelvis var studenter i Lund till en början inhyta hos lokalbefolkningen, det kan man se en utställning om på Kulturen i Lund. Så småningom byggdes mindre egna bostäder för studenter och det är dessa bostäder denna uppsats handlar om.

En studentbostad är en kategoribostad som skall hysa en student. När studietiden är över så skall studenten flytta ut från studentbostaden, därför kallas studentbostaden för genomgångsbostad. För att en hyresgäst inte skall kunna bo kvar i en studentbostad när han avslutat sina aktiva studier har det utvecklats regler kring studentbostadens besittningsskydd.

Den viktigaste inskränkningen i besittningsskyddet är att studentbostaden inte får bli en permanent bostad. För att behålla dess karaktär av genomgångsbostad har det utvecklats kontraktsvillkor som dels tidsbegränsar boendet dels kopplar det till aktiva studier och det räcker med att en av grunderna är uppfylld för att uppsägningen kan bli godkänd. Tidsbegränsningen i boendet motsvarar den tid det bör ta för en student att avsluta sina studier. Det finns ofta möjlighet för hyresgästen att begära dispens om det bara återstår en liten del av studierna när tidsbegränsningen går ut. Det är inte helt klart vad aktiva studier innebär. Hyresnämnden anser att man vid intresseavvägningen skall väga in alla omständigheter kring varför hyresgästen inte bedriver några aktiva studier och att man inte t.ex. kan sätta en poänggräns för vad som är aktiva studier. Uppsatsen behandlar den praxis som har utvecklats angående inskränkningar i besittningsskyddet för en hyresgäst som bor i en studentbostad.

# Förord

Uppsatsförfattaren vill tacka Per Norberg för hans tålamod i att läsa och ge förslag om flertalet uppsatsutkast som slutligen utmynnat i denna version. Jag vill tacka alla de studentbostadsföretag och deras representanter som tillät mig att använda deras hyresvillkor. Särskilt vill jag tacka SSBF och dess generalsekreterare Ulf Bingsgård. Jag vill även tacka Inger Sohl på hyresnämnden i Malmö för hennes tålmodiga insats i att plocka fram alla rättsfall jag beställt.

Jag vill tacka Christian för att han har stöttat mig på alla vis, framförallt när han genom något påhitt ryckt mig ur mina studier så att jag senare kunnat återgå med förnyad kraft. Mina vänner som ger mig så mycket genom att finnas där. Extra mycket vill jag tacka Ulle, Linda, Rebecca, Claes och min kära moster Lena som faktiskt lagt ner tid på att läsa utkast och komma med förslag och idéer.

Det är med uppsatser som det är med träning, den bästa text är den som blir skriven. Nu är det en ny vår och nya utmaningar!

# Förkortningar

BD 74/94	Bostadsdomstolens beslut nr 74/1994 (ej publicerade beslut)
H	Rättsfall från Hyresnämnden
HL	Hyreslagen, JB 12 kapitlet
HLK	Hyreslagskommitténs betänkande (SOU 1961:47)
HLS	Hyreslagstiftningssakkunnigas betänkande (SOU 1966:14)
HRL	Hyresregleringslagen (1942)
JB	Nya jordabalken (1970)
LU	Lagutskottet
Prop.	Proposition
RBD	Rättsfall från bostadsdomstolen (rättsfallssamling)
RH	Rättsfall från hovrätterna (rättsfallssamling)
SSBF	Svenska Studentbostadsföreningen
SOU	Statens offentliga utredningar

# 1 Inledning

## 1.1 Syfte

Syftet med denna uppsats är att identifiera begränsningarna i besittningsskyddet för en hyresgäst som flyttar in i en studentbostad.

## 1.2 Ämne

Jag har valt att analysera det besittningsskydd som en student har, enligt 12 kap. 46 § p. 10 jordabalken (JB), när han/hon har flyttat in i en studentbostad. Det är en fråga som omfattar en mängd personer men det finns inte mycket skrivet om det. Idag råder det bostadsbrist i flera av universitetsstäderna, inte bara för studenter, och det är därför extra viktigt att ta reda på när en hyresgäst kan förlora sitt boende på en sådan grund.<sup>1</sup>

De som börjar studera och som saknar kontaktnät när de flyttar till en studieort, ofta den första flytten ifrån föräldrarna, måste ha en möjlighet att finna en passande bostad. De som har studerat en längre tid har ofta hunnit bygga upp ett kontaktnät och har lättare att hitta en alternativ bostad. En studentbostad skall innehas av en aktiv student, samtidigt som det finns omständigheter som gör att man inte kan studera, t. ex värnplikt, graviditet, psykisk ohälsa etc. Det är inte en helt enkel fråga att bedöma vilka hyresgäster som omfattas av besittningsskyddet men jag hoppas att frågan klarnar något med hjälp av detta examensarbete.

I arbetet undersöks vad det innebär att en bostad är en studentbostad och vilka kriterier som skall vara uppfyllda för att en inte längre aktiv student skall få bo kvar eller lämna studentbostaden. Vidare beskrivs hur stark en boendespärr är samt hur starkt kravet från hyresvärdarna är på att studentbostäderna skall vara genomgångsbostäder.

## 1.3 Avgränsning

Det finns ett flertal olika sorters kategoriboenden t.ex. ungdomsbostäder, studentbostäder, äldreboenden, 55+ lägenheter, arbetarbostäder, allergi- och handikappanpassade bostäder. Alla är begränsade gentemot hyresgästen i något avseende. Ungdomsbostäder begränsas av åldern uppåt, 55+ lägenheter av åldern nedåt. Arbetarbostäder begränsas av anställningen och allergi- och handikappanpassade bostäder av fysiska begränsningar. Med undantag av arbetarbostäder är inte besittningsskyddet för någon av kategoribostäderna reglerad i klartext i hyreslagen. Denna uppsats behandlar endast en form av kategoribostäder, nämligen studentbostäder.

---

<sup>1</sup> Se statistik på bostadsbristen för studenter på [www.ssf.se](http://www.ssf.se).

Rättsfallen som jag hänvisar till kommer geografiskt mestadels från hyresnämnden i Malmö och omfattar därmed även studentstaden Lund, men de som prövats i högre instans härstammar från hela Sverige. Hos hyresnämnden gick jag igenom praxis från ungefär tio år tillbaka i tiden fram till sommaren 2004. Högsta instans för ett hyresmål var Bostadsdomstolen fram till 1994 och därefter blev Svea hovrätt högsta instans. I praxis anses RBD 1977:54 som det rättsfall som rekvisitet "aktiva studier" stammar från och det fick vara utgångspunkt för mina efterforskningar bland rättsfall från RBD och hovrätt. Jag har även valt att hålla mig inom Sveriges gränser, även om det skulle varit intressant att se hur t.ex. de övriga nordiska länderna har löst frågan.

Det finns inte mycket litteratur som behandlar studentbostäder. Oftast hänvisas till RBD 1977:54 och att det skall vara "aktiva studier". Vad gäller förarbeten så tar ett fåtal upp studentbostäderna men oftast enbart i förbigående när besittningsskyddet behandlas.

Jag har även valt bort att ta bort blockuthyrning av studentbostäder i detta arbete. Blockuthyrning innebär att en fastighetsägare hyr ut en grupp vanliga smålägenheter som ligger i ett vanligt hyreshus i ett s.k. block. Det kan alltså finnas både vanliga lägenheter och studentbostäder i samma hus. Blockuthyrningsregler bestämmer avtalsfriheten mellan ett studentbostadsföretag och den hyresvärd som bostadsföretaget hyr lägenheter av. Dessa regler påverkar inte studenternas besittningsskydd på ett direkt sätt.

## 1.4 Material och metod

Rättsfallen som uppsatsen baseras på har jag tagit fram genom att dels söka efter rättsfall som har med studentbostäder att göra på nätet, dels genom hyresnämnden i Malmö. För att kunna söka i hyresnämndens arkiv var man tvungen att ha fastighetsbeteckningarna för fastigheterna med studentbostäder och de finns på Stadsbiblioteket i Lund. Även Stiftelsen AF Bostäder har varit ytterst hjälpsamma med att leta fram beslut där de varit part. Kontraktsklausulerna har jag fått från Svenska studentbostadsföreningen och jag har även fått hyresvärdarnas godkännande att använda dem som underlag. Litteratur och förarbeten har gett mig underlag för historik och gällande rätt vad angår besittningsskyddet. Rättsläget för studentbostäderna idag är till stora delar baserat på rättspraxis eftersom det inte finns mycket material om studentbostäder varken i förarbeten eller den juridiska litteraturen.

## 1.5 Disposition

Uppsatsen är indelad i fem kapitel. Efter inledningen i kapitel 1 kommer en övergripande historik av besittningsskyddets framväxt under 1900-talet samt en beskrivning av hur besittningsskyddet fungerar idag i kapitel 2. I kapitel 3 följer sedan en bakgrund till studentbostadsproblematiken, en beskrivning av vad som räknas som studentbostad samt en genomgång av



det som finns skrivet om studentbostäder i förarbeten. Kapitel 4 innehåller ett antal rättsfall där besittningsskyddet i studentbostäder behandlats. I kapitel 5 följer sedan en sammanfattning och analys. Slutligen finns det bifogat en bilaga med olika kontraktsklausuler som finns i studentbostadskontrakt för att den som är intresserad skall kunna få en bild av hur de är upplagda.

## 2 Bakgrund

### 2.1 Historik

#### 2.1.1 1907 års nyttjandelag

I samband med industrialismens genombrott i slutet av 1800-talet började hyreshus byggas för att husera arbetskraften. Det innebar att arbetarna flyttade in i flerfamiljshus som ägdes av en hyresvärd som ofta ägde ett flertal hus och därmed inte alltid själv bodde i huset. I och med att arbetarklassen i städerna växte började hyresförhållanden bli en social fråga. Innan 1907 års nyttjandelag togs fram fanns det ingen lagstiftning om besittningsskydd i lägenheter.<sup>2</sup> Den nya lagstiftningen var därför inte någon utveckling av tidigare lagstiftning utan här var det fråga om att "från grunden uppbygga något nytt".<sup>3</sup>

Lagen räknade upp ett antal besittningsskyddsbrytande grunder som måste vara uppfyllda för att hyresavtalet skulle upphöra under kontraktets löptid, 23-25 §§. D.v.s. det var enbart hyresgästens besittningsskydd under själva hyresförhållandet som i normala fall varade ett år, från oktober till oktober eller april till april, som reglerades.<sup>4</sup> När hyresförhållandet tagit slut rådde avtalsfrihet, dvs. hyresgästen hade inte något besittningsskydd till lägenheten utan det stod hyresvärden fritt att säga upp hyresgästen samt justera hyran.

#### 2.1.2 1920-talets besittningsskyddsdebatt

I samband med första världskriget blev bostadsbristen akut och en krislagstiftning, hyresstegringslagen, stiftades.<sup>5</sup> Lagen innebar bl. a. att om hyresvärd, hyresgäst eller hyressökande begärde det eller hyresnämnden själv fann en anledning, så kunde hyresnämnden fastställa hyran.<sup>6</sup> Besittningsskyddet för hyresgästen förstärktes genom ett uppsägningsförbud och regler om tvångsförlängning i vissa fall, eftersom det annars kunde innebära att hyresvärden kunde säga upp hyresgästen och hyra ut för högre hyra till någon annan.<sup>7</sup> Krislagstiftningen förnyades fyra gånger t.o.m.

---

<sup>2</sup> Lag (1907:36) om nyttjanderätt till fast egendom.

<sup>3</sup> Prop. 1907:9, s 138.

<sup>4</sup> SFS 1907:36 3 kap. 3 § 1 st.

<sup>5</sup> Lag (1917:219) med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m.m.

<sup>6</sup> SFS 1917:219 6 och 7 §§.

<sup>7</sup> SFS 1917:219 8 §.

september 1923.<sup>8</sup> Innehållet var i stort sett detsamma, men i den sista versionen stadgades vissa undantag från nyttjanderätten.<sup>9</sup>

Inför avskaffandet av krislagstiftningen i september 1923 debatterades om hur besittningsskyddet i hyreslagstiftningen fortsättningsvis skulle se ut. På den ena sidan stod juris professor CG Bergman som ville skapa en motsvarighet för äganderätten för dem som bodde i hyresrätt. Han framförde sina åsikter i två artiklar, "Hyresgästens hem" och "Hyresfrågan och hemmets rätt". På den andra sidan stod bl.a. den då kände juristen Vilhelm Lundstedt som fick i uppdrag av regeringen att göra en utredning om en reformering av hyresrätten som resulterade i SOU 1923:61. Lundstedt ansåg att hyresvärdens äganderätt vägde tyngre än hyresgästens rätt till sitt hem.

Bergman anser att hyresgästen, om det råder bostadsbrist, förlorar sitt enda påtryckningsmedel gentemot hyresvärden, dvs. att säga upp avtalet.<sup>10</sup> Besittningsskyddet under hyresstegringslagens tid hade inneburit att hyresgästen "förvärvat ett slags hävd på sitt hem i en viss fastighet, en "hemrätt", och att det borde vara en rättighet för en hyresgäst att få bo kvar i sitt gamla hem. Även efter hyresstegringslagens avveckling borde hyresgästen ha en rätt att få förlänga sitt hyreskontrakt när hyrestiden var till ända.<sup>11</sup> Hemkänslan finns i just den lägenheten, "hem, ljuva hem".<sup>12</sup> Tryggheten och trevnaden i ett hem tål inte att man flyttar ofta, det är inte bara behovet av en viss bostadstyp som skall tillfredsställas.<sup>13</sup> Bergman menar att det inte är en tre rum och kök-lägenhet i vilket hus som helst som skapar hemkänsla utan just den specifika lägenheten som hyresgästen bebodde. Det ideella värdet av hemkänslan var av högsta sociala betydelse och det fanns även rent ekonomiska synpunkter för att skydda hemmet t.ex. var bohaget anpassat efter en viss bostad och en flytt kan orsaka kostnader.<sup>14</sup> Dock krävs det av hyresgästen att han inte gör sig skyldig till förseelser som leder till hyresrättens förlust enligt hyreslagen.<sup>15</sup> Hyresgästens prioritetsrätt skulle gälla framför såväl tredje man som hyresvärden.<sup>16</sup>

Det skulle inte vara en nåd för en skötsam hyresgäst att få bo kvar i sin hyreslägenhet utan istället skulle det vara en lagstadgad rättighet, ett "hemskydd".<sup>17</sup> Diskussionen hade fram tills nu enbart handlat om bostadsmarknaden som en enbart ekonomisk företeelse.<sup>18</sup> Bergman ansåg att den verkliga konflikten var mellan äganderättens innehåll och hyresgästens hem. Eftersom hemmet och familjen tillsammans med äganderätten var samhällets grundpelare måste det ske en utjämning mellan

---

<sup>8</sup> SFS 1918:380, 1919:331, 1920:361 och 1921:309.

<sup>9</sup> Besittningsskyddet kunde brytas när hyresgästen tillgodogjorde sig hyresrätten främst genom andrahandsuthyrning, när värden själv behövde bostaden eller när lägenheten var avsedd för t ex anställda, SFS 1921:309 8 § 8 p. 1 st.

<sup>10</sup> Bergman, Hyresgästens hem, s 101.

<sup>11</sup> Bergman, Hyresgästens hem, s 97-98.

<sup>12</sup> Bergman, Hyresfrågan och hemmets rätt, s 19.

<sup>13</sup> Bergman, Hyresgästens hem, s 94.

<sup>14</sup> Bergman, Hyresgästens hem, s 105-106.

<sup>15</sup> Bergman, Hyresfrågan och hemmets rätt, s 9.

<sup>16</sup> Bergman, Hyresgästens hem, s 94.

<sup>17</sup> Bergman, Hyresfrågan och hemmets rätt, s 16.

<sup>18</sup> Bergman, Hyresgästens hem, s 97.

de tre.<sup>19</sup> ”Liksom skogsskövling redan är förbjuden, bör skövlingen av hemmen i hyreshusen nu få ett slut”.<sup>20</sup> Äganderätten måste anpassas till samhällets intressen, inte till de privata, eftersom ”hyreshuset är en samhällelig nyttighet”. Det ligger i samhällets intresse att hemmet hålls intakt annars förslappas individen och ”samhällets fattigvård blir sista utvägen”.<sup>21</sup> Om privata intressen inte kunde tillgodose behovet ansåg Bergman att samhället fick träda emellan och bygga.<sup>22</sup>

I SOU 1923:61 anser Lundstedt att det borde finnas en begränsad prioritetsrätt för hyresgästen som enbart skulle innebära att hyresvärden blir skadeståndsskyldig vid en ogiltig uppsägning, ett indirekt besittningsskydd. Hyresgästen skulle vid oenighet mellan parterna om hyrans storlek omedelbart förlora sin rätt att bo kvar efter kontraktstidens utgång.<sup>23</sup> Skadeståndet skulle dels innebära att hyresvärden fick stå för flyttkostnaderna men även ett visst ideellt skadestånd för förlusten av hemmet.<sup>24</sup> Det ideella skadeståndet kunde aldrig utebli ”Ty blott och bart själva uppbrottet från ett hem, som man icke frivilligt velat lämna, måste alltid involvera en viss ideell skada”. Skadeståndet skulle dessutom bli större om hyresgästen fick svårt att hitta ett nytt lika passande hem.<sup>25</sup> Hyresgästen skulle ha en prioritetsrätt om hyresvärden sagt upp hyresgästen av personliga skäl, eftersom hyresgästen skulle få svårt att bevisa motsatsen.<sup>26</sup> Dessutom skulle det vara till nytta för samhället om hyresgästen vågade hävda sina rättigheter och kunde känna trygghet i sitt hem om han kunde betala en hyra som följer en uppgående hyreskonjunktur.<sup>27</sup>

Lundstedt invände mot att man, som Bergman ville, införde en prioritetsrätt för hyresgästen att bo kvar i andra situationer än den då det rör sig om personliga skäl eftersom en husägare måste få bestämma över sin egendom efter behag och utöva "det oinskränkta herraväldet över det ägda föremålet".<sup>28</sup> Man kunde heller inte förlita sig på att det allmänna skulle kunna bygga bort bostadsbristen om kapitalet drog sig ifrån bostadsbyggandet då de inte lyckats med det tidigare.<sup>29</sup>

### 2.1.3 1939 års nyttjanderättslag

1939 ändrades 1907 års nyttjanderättslag.<sup>30</sup> Syftet med 1939 års lag var att ge trygghet och trevnad för hyresgästerna genom att ge hyresgästen

---

<sup>19</sup> Bergman, Hyresgästens hem, s 92.

<sup>20</sup> Bergman, Hyresfrågan och hemmets rätt, s 16.

<sup>21</sup> Bergman, Hyresfrågan och hemmets rätt, 4-5.

<sup>22</sup> Bergman, Hyresfrågan och hemmets rätt, s 19.

<sup>23</sup> SOU 1923:76, s 101.

<sup>24</sup> SOU 1923:76, s 92.

<sup>25</sup> SOU 1923:76, s 99.

<sup>26</sup> SOU 1923:76, s 88-89.

<sup>27</sup> SOU 1923:76, s 86-88.

<sup>28</sup> SOU 1923:76, s 71.

<sup>29</sup> SOU 1923:76, s 136.

<sup>30</sup> Lag (1939:364) angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.

besittningsrätt till den hyrda lägenheten.<sup>31</sup> 1939 års nyttjanderättslag grundades till stora delar på Lundstedts teorier. Hyresgästen fick ett indirekt besittningsskydd, dvs. hyresgästen fick en företrädesrätt att fortsätta hyra lägenheten och om denna åsidosattes hade han rätt till skadestånd. Skadeståndet baserades på de avtalsrättsliga principerna vilket gav hyresgästen ersättning enbart för de direkta kostnaderna för flytten, inte någon ersättning för den ideella förlusten av lägenheten, hemmet.<sup>32</sup> 1939 års lag fick aldrig någon praktisk tillämpning eftersom andra världskriget, och den bostadsbrist som därmed uppstod, tvingade fram en ny lagstiftning om hyresreglering.<sup>33</sup>

#### 2.1.4 Hyresregleringslagen

På 1940-talet låg bostadsbyggandet på en mycket låg nivå, alla byggjobbare användes under kriget till att bl.a. bygga befästningar.<sup>34</sup> Regeringen befarade att bostadsbristen snart skulle leda till en hyresstegring och införde 1942 års hyresregleringslag, HRL, på ett enligt Christensen närmast kuppformat sätt.<sup>35</sup> HRL frångick avtalsfriheten i 1939 års lag på flera punkter och innebar en ingående kontroll över hyrorna i tätorten.<sup>36</sup>

Man införde ett visst besittningsskydd. Om hyresvärden sade upp avtalet utan att hyresrätten var förverkad enligt de grunder som fanns i HRL kunde hyresnämnden, efter begäran av hyresgästen, förklara uppsägningen ogiltig, om uppsägningen stred mot god sed i hyresförhållanden eller var obillig, och därmed förlänga avtalet mot hyresvärdens vilja.<sup>37</sup> Om hyresgästen och hyresvärden tecknat ett hyresavtal på bestämd tid och inte tagit med ett förbehåll för uppsägning kunde avtalet komma att tvångsförlängas. Skötsamma hyresgäster kunde mot hyresvärdens vilja få avtalet förlängt efter den avtalade hyrestidens slut.<sup>38</sup> Besittningsskyddet och hyresregleringen omfattade alla bostadslägenheter, med undantag av tjänstebostäder och möblerade lägenheter. 1956 fattades beslut om avveckling av HRL.<sup>39</sup> Först 1978 var HRL fullt avvecklad. Regeringens strategi var, enligt Christensen, att göra hyresregleringens avveckling beroende av bevarandet av hyresgästens besittningsskydd.<sup>40</sup>

#### 2.1.5 1956 års lag om besittningsskydd

1956 års besittningsskyddslag, BL, var en respons på de befarade komplikationer som kunde uppstå då HRL:s starka

---

<sup>31</sup> Christensen, s 38.

<sup>32</sup> SFS 1939:364, § 38 1 st.

<sup>33</sup> Proposition 1968:91, s 51.

<sup>34</sup> Bengtsson, s 56.

<sup>35</sup> Lag (1942:429) om hyresreglering m.m., Christensen, s. 43.

<sup>36</sup> SFS 1942:429 3 och 6 §§.

<sup>37</sup> §§ 7 och 8 i 1942 års hyresregleringslag.

<sup>38</sup> SFS 1942:429 8 §.

<sup>39</sup> SFS 1956:568.

<sup>40</sup> Christensen, s. 44.

besittningsskydd togs bort på en oreglerad marknad och ersattes av det indirekta besittningsskyddet i 1939 års nyttjanderättslag.<sup>41</sup> Man ansåg att ”Tiden torde vara mogen för att lagfästa en rättighet för den lojale hyresgästen att i princip få behålla hyresrätten till sitt hem”.<sup>42</sup> Bergmans tanke om skydd för hyresgästens hem genomsyrar BL. I propositionen framhölls att grunden för en besittningsskyddslagstiftning borde vara att hyresgästen skulle äga rätt att vid hyrestidens utgång få erhålla nytt hyresavtal. Den borde även bygga på principen om en fri hyressättning.<sup>43</sup> BL var tänkt som en provisorisk lag som skulle ge erfarenheter inför skrivandet av permanent lag om besittningsskydd.<sup>44</sup> Reglerna om skadeståndsskyldighet som fanns i 38-40 §§ i 1907 års lag var giltiga även under 1957 års lag, men de ansågs inte ge fullgott skydd för hyresgästen.<sup>45</sup> Lagen hade inte tillämpning på bostäder som hyrdes ut i möblerat skick.<sup>46</sup>

Enligt 1 § BL fick hyresgästen i princip rätt till nytt hyresavtal vid hyrestidens utgång. Dock fanns det flera undantag t.ex. att hyresgästens behov av lägenheten är ringa eller har eftersatt sina förpliktelser enligt hyresavtalet.<sup>47</sup> 1 § e BL innehöll en regel om intresseavvägning som löd: ”hyresgästen ej skall äga påkalla nytt hyresavtal, om det icke kan anses strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obilligt, att hyresvärden fordrar att hyresgästen skall avflytta”.<sup>48</sup> Det innebar att hyresvärden måste ha en giltig anledning för att säga upp hyresgästen, t.ex. att han behövde bostaden åt sig själv eller att hyresgästen kommit ihop sig med andra hyresgäster. Om brist på bostäder uppstod så krävdes starkare skäl för uppsägning, samtidigt som en god tillgång på bostäder inte var ett skäl i sig för uppsägning.<sup>49</sup> Det allmänna hade börjat bygga bostäder för att trygga bostadsförsörjningen och om besittningsskyddet blev väl avvägt så skulle det inte bli någon minskad bostadsproduktion.<sup>50</sup>

Kritik framfördes mot förslaget. Ett starktbesittningsskydd skulle vara onaturligt på en bostadsmarknad i balans. 1939 års lagstiftning borde få en möjlighet att fungera på en marknad i balans och istället utöka skadeståndsskyldigheten till att omfatta ideell skada och ersättning till hyresgästen för gjorda reparationer.<sup>51</sup> En annan kritisk röst ansåg att fastighetsägandet skulle bli en förvaltningsfunktion med ansvar och skyldigheter medan hyresgästen skulle bli en ”rättsägare med ett starkt kringärdad intresseskydd”.<sup>52</sup>

---

<sup>41</sup> Lag (1956:568) om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal.

<sup>42</sup> Prop. 1956:168, s 70-71.

<sup>43</sup> Prop. 1956:168, s 71.

<sup>44</sup> Prop. 1956:168, s 71.

<sup>45</sup> Prop. 1956:168, s 79.

<sup>46</sup> SFS 1956:568, 10 § b.

<sup>47</sup> SFS 1956:568, 1 § b och c.

<sup>48</sup> SFS 1956:568, 1 § e.

<sup>49</sup> Prop. 1956:168, s 77.

<sup>50</sup> Prop. 1956:168, s 71.

<sup>51</sup> Prop. 1956:168, s 106.

<sup>52</sup> Prop. 1956:168, s 61.

## 2.2 Gällande rätt

### 2.2.1 1968 års lagändringar i nyttjanderättslagen

Fram till 1967 förlängdes enligt praxis hyresförhållandet ”i alla normala fall” pga. bostadsbristen.<sup>53</sup> Det ses nu som normalt med ett besittningsskydd och det beror främst på två faktorer. För det första har hyresgästen haft ett mycket starkt direkt besittningsskydd sedan 1940-talet genom hyresregleringslagen som ännu inte tagits ur bruk. För det andra sker den dominerande delen av bostadsproduktionen i allmännyttiga bostadsföretag som inte har något vinstintresse.<sup>54</sup> Den allmännyttiga hyresmarknadens avtalsförhållanden är mer opersonliga och det är en betydelsefull faktor för ett verksamt besittningsskydd.<sup>55</sup> Förarbetena för lagändringarna i nyttjanderättslagen (1907:36) var omfattande och resulterade i proposition 1968:91, som har som bilagor och hänvisar till "Reviderad hyreslag" av hyreslagskommittén, HLK<sup>56</sup>, "Ny hyreslagstiftning" av de hyreslagstiftningssakkunniga, HLS<sup>57</sup>, och slutligen 3 LU 1968:50. Reformen var omfattande men man behöll vissa delar från 1939 och i vissa fall även 1907. Nyttjanderättslagen fördes nästan oförändrad in i jordabalkens 12 kapitel. När jag hänvisar till hyreslagen i detta arbete är det jordabalkens 12 kapitel som avses. Reglerna om besittningsskydd finns i 12 kap. 45-52 §§ JB.

### 2.2.2 Direkt besittningsskydd

Enligt hyreslagen, HL, har bostadshyresgäster ett direkt besittningsskydd som ger hyresgästen trygghet i sitt boende och skyddar hyresgästen mot oskäligen hyra. "Det värde som ligger i att man kan känna trygghet i besittningen av sitt hem kan således sägas vara optionsrättens centrala skyddsobjekt".<sup>58</sup> Det direkta besittningsskyddet innebär att bostadshyresgäster har en principiell rätt att bo kvar i provningslägenheten trots att hyresvärden sagt upp avtalet enligt avtalad uppsägningstid, 46 § HL. Hyresgästen har även ett skydd mot att besittningsskyddet sätts ur spel genom att hyresvärden tar ut en oskäligen hyra, 55 § HL. Om hyresvärden säger upp hyresavtalet skall han hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom en månad annars förlorar uppsägningen sin verkan, 49 § HL. Hyresnämnden avgör om hyresförhållandet skall förlängas eller inte. Hyresgästen har rätt att bo kvar i provningslägenheten tills tvisten är avgjord, 50 § HL. Om hyresgästen blir tvungen att flytta kan han begära ett skäligen uppskov med avflyttningen, 52 § 1 st. HL. Vissa lägenheter undantas från besittningsskyddet enligt 45 § HL, bl.a. lägenheter uthyrda i andra hand och

---

<sup>53</sup> Prop. 1967:141, s 32-33.

<sup>54</sup> Prop. 1967:141, s 39.

<sup>55</sup> Prop. 1967:141, s. 36.

<sup>56</sup> SOU 1961:47.

<sup>57</sup> SOU 1966:14.

<sup>58</sup> Prop. 1967:141, s 34.

möblerade rum. I 46 § HL finns tio besittningsskyddsbrötande grunder uppräknade, t. ex. att hyresrätten är förverkad, huset skall genomgå stor ombyggnad eller rivras, lägenheten skall inte längre användas som bostad eller hyresförhållandet är knutet till anställning som upphört. 46 § 1 st. 10 p. innehåller en generalklausul som innebär att en uppsägning inte får strida mot god sed i hyresförhållanden eller vara oskälig mot hyresgästen. Hyresvärden måste kunna anföra en av dessa grunder för att uppsägningen skall vara giltig.

Enligt 45 § 3 st. HL är en klausul om avstående från besittningsskydd ogiltig utan hyresnämndens godkännande om den tillkommit innan hyresgästens besittningsskydd har inträtt. En hyresgäst som befinner sig i ett desperat behov av bostad skall inte kunna förmås att skriva på ett kontrakt som berövar honom besittningsskyddet.<sup>59</sup> När hyresgästen omfattas av besittningsskyddet har han rätt att avstå från det, t.ex. vid förlikning.<sup>60</sup> En klausul om avstående från besittningsskyddet skall godkännas om omständigheterna vid intresseavvägningen normalt inte skulle leda till förlängning av hyresförhållandet.<sup>61</sup> Prövningen skall förhindra missbruk av avtalsfriheten.<sup>62</sup> Att hyresnämnden har godkänt avtalet hindrar inte att det kan prövas enligt 36 § AvtL.<sup>63</sup>

Om hyresgästen godkänt en klausul som innebär att hyresavtalet skall upphöra på grund av något särskilt skäl, fastighetsägaren behöver t.ex. lägenheten till en fastighetsskötare, avtar dess betydelse ju längre tid som hyresförhållandet varat. Ju längre tid som går utan att den i avtalet avsedda situationen förverkligas, desto starkare blir hyresgästens besittningsskydd.<sup>64</sup>

### 2.2.3 Intresseavvägningen i 46 § 10 p. HL

46 § p. 10 HL är en generalklausul som kan jämföras med 36 § AvtL eller 7 § LAS, den är med andra ord avsedd att användas på alla de för lagstiftaren oförutsebara situationer som kan uppkomma. Punkt 10 innehåller en intresseavvägning som innebär att uppsägningen av en hyresgäst är giltig om "10. det i annat fall icke strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör." För att en intresseavvägning skall komma till stånd måste hyresvärden först säga upp hyresgästen och kunna presentera ett godtagbart skäl för uppsägning. Kan hyresvärden det måste hyresgästen visa på ett skyddsvärt intresse för att få bo kvar. Om hyresvärden gör en ogrundad uppsägning och hyresgästen inte har något skyddsvärt intresse utfaller prövningen till hyresgästens fördel.<sup>65</sup>

---

<sup>59</sup> Bengtsson, s. 66.

<sup>60</sup> Prop. 1967:141, s. 59-60.

<sup>61</sup> Prop. 1967:141, s. 89-90.

<sup>62</sup> Prop. 1967:141, s. 89-90.

<sup>63</sup> Se t.ex. RBD 3:85.

<sup>64</sup> RBD 37:80 P.g.a. att hyresgästen blivit uppsagd efter fyra år ansåg BD att hyresvärden var tvungen att erbjuda hyresgästen en ersättningslägenhet för att uppsägningen skall godkännas.

<sup>65</sup> Bengtsson, s 68-69.



### 2.2.3.1 Hyresvärdens sakliga skäl

Holmqvist delar in hyresvärdens intressen i tre olika kategorier. Först ett rent hyresvärdensintresse, t.ex. om lägenheten behövs som bostad för en fastighetsskötare. För det andra ett personligt intresse av att använda lägenheten, t. ex. kan en äldre släkting behöva vård och hyresvärden vill ha släktingen i sin fastighet. Det tredje är ett tredjemansintresse. Hyresvärden vill hjälpa personer i en bostadskö att få en bostad. Det första intresset väger tyngst medan det tredje har föga tyngd eftersom det är parts intresse, inte tredje mans, som bör väga tyngst vid en intresseavvägning.<sup>66</sup>

För att hyresgästens besittningsskydd skall brytas måste hyresvärdens objektiva skäl väga tyngre än hyresgästens skyddsvärda intresse av att bo kvar.<sup>67</sup> Skäl som är chikanöst eller som har med hyresgästens ras, nationalitet eller att hyresgästen har en barnrik familj räknas inte som sakliga. Inte heller om hyresgästen har använt sina lagliga rättigheter mot hyresvärden.<sup>68</sup> Om hyresvärdens skäl för att avhysa hyresgästen är ringa och hyresgästens behov av att behålla lägenheten inte kan anses som skyddsvärt bör huvudregeln i 46 § HL tillämpas, dvs. hyresgästen har rätt till förlängning.<sup>69</sup>

### 2.2.3.2 Hyresgästens skäl för att bo kvar

Besittningsskyddet skall skydda hyresgästens rätt till sin egen bostad, eller som Bergman skulle ha sagt, till sitt eget hem. Om hyresgästen använder lägenheten som sin fasta bostad är det ett starkt skyddsvärt intresse och intresseavvägningen utfaller i regel till hyresgästens förmån oberoende av vilket sakligt skäl hyresvärden åberopar.<sup>70</sup> För att bryta besittningsskyddet om hyresgästen har lägenheten som sin fasta bostad krävs att man åberopar någon av de besittningsskyddsbrutande grunderna i 46 § p. 1-9. Om det skyddsvärda intresset från hyresgästens sida är svagare sker bedömningen enligt generalklausulen i punkten 10 och för att en intresseavvägning skall ske krävs att hyresvärden kan åberopa ett sakligt skäl för uppsägning.<sup>71</sup> Om det skall finnas en begränsning i besittningsskyddet måste hyresgästen redan från början ha förstått att besittningsskyddet faktiskt är begränsat.<sup>72</sup> Eftersom en hyresgäst i en studentbostad har ett svagare besittningsskydd på grund av bostadens speciella karaktär som studentbostad är hyresgästens besittningsskydd försvagat och förlängningstvister om studentbostäder bedöms enligt punkt 10.

---

<sup>66</sup> Holmqvist, s 407.

<sup>67</sup> Holmqvist, s 407, se även RBD 36:79.

<sup>68</sup> SOU 1961:47, s 90.

<sup>69</sup> RBD 18:83.

<sup>70</sup> RBD 18:83.

<sup>71</sup> Christensen, s 194.

<sup>72</sup> Christensen, s 192.

Särskilt beaktansvärt att få bo kvar i sin bostad anses det vara för barnfamiljer och pensionärer.<sup>73</sup> Ekonomiska skäl har ingen vikt vid intresseavvägningen.<sup>74</sup> I de fall då bostaden enbart används som arbetslokal, trots att den hyrdes som bostad, är besittningsskyddet mycket svagt.<sup>75</sup> Råder det bostadsbrist och hyresgästen har svårt att finna en ny bostad räknas det in i intresseavvägningen, och om det är en "besvärande" bostadsbrist måste det utfalla till hyresgästens fördel.<sup>76</sup> Om hyresvärden har erbjudit en ersättningslägenhet, erbjuder sig att betala flyttkostnaderna, eller underlättar för hyresgästen på annat sätt, vägs det till hyresvärdens fördel vid intresseavvägningen.<sup>77</sup>

### 2.2.3.3 Komplementbostad

Förlängningstvister som gäller en komplementbostad prövas även de enligt 46 § 1 st. 10 p., d.v.s. att hyresavtalet inte får sägas upp om det strider mot god sed i hyresförhållanden eller på annat sätt är oskäligt mot hyresgästen. Om hyresgästen enbart använder lägenheten som komplementbostad är det ett skyddsvärt intresse men inte lika starkt som om det vore hyresgästens fasta bostad, eftersom hyresgästen inte har sitt verkliga hem i lägenheten.<sup>78</sup> Om hyresvärden kan åberopa ett någorlunda tungt sakligt skäl, t.ex. att bostadslägenheterna skall byggas om till kontor, och hyresgästen enbart använder lägenheten sporadiskt så viker hyresgästens besittningsskydd. Men om hyresvärden enbart vill ha lägenheten för att hyra ut den som permanentbostad så är inte det ett tillräckligt tungt vägande skäl för att bryta besittningsskyddet.<sup>79</sup>

I RBD 15:89 övernattade en lastbilschaufför från Uddevalla i en stockholmslägenhet tre dagar i veckan. BD ansåg att lägenheten var ett "nödvändigt komplement" till hans bostad i Uddevalla, trots att han bara sov över, eftersom användningen var regelbunden och av stor praktisk betydelse.<sup>80</sup> Av det kan man enligt Christensen dra slutsatsen att även en lägenhet där man bara sover över och inte bor i vanlig mening omfattas av besittningsskyddet. Dubbelboende accepterades om hyresgästens arbetsvillkor gjorde det nödvändigt.<sup>81</sup>

Ett pendlingsavstånd på 13 mil har ansetts motivera en övernattningslägenhet som användes 2-3 kvällar i veckan.<sup>82</sup> Ett avstånd på 3,7 mil, oregelbundna arbetstider men med bra allmänna kommunikationer ansågs vara pendelavstånd och hyresförhållandet avslutades.<sup>83</sup> Även om det är ett kort avstånd mellan den huvudsakliga bostaden och

---

<sup>73</sup> Bengtsson, s 71.

<sup>74</sup> Grauers, s 120.

<sup>75</sup> Christensen, s 83.

<sup>76</sup> SOU 1961:47, s 90.

<sup>77</sup> SOU 1961:47, s 98, Bengtsson, s 71.

<sup>78</sup> RBD 18:83.

<sup>79</sup> Christensen, s 81.

<sup>80</sup> RBD 15:89.

<sup>81</sup> Christensen, s 82.

<sup>82</sup> RBD 1993:4.

<sup>83</sup> RH 2004:10.

komplementbostaden kan det vara berättigat att få behålla komplementbostaden. I RBD 1989:18 behövde hyresgästen bostaden för att sköta sin hygien och tvätt då hennes hälsa tvingade henne att bo i en sommarstuga utan bekvämligheter. Dock ville hyresvärden att hon skulle byta till en mindre lägenhet i samma hus. Eftersom den mindre lägenheten fyllde alla hyresgästens behov och hyresvärden erbjudit sig att betala för flyttkostnaderna ansågs det inte oskäligt att hyresgästen fick byta till den mindre lägenheten.

Att hyresgästen vill behålla komplementlägenheten p.g.a. att den snart kommer att omvandlas till bostadsrätt är inte skäl nog för att hyresgästen skall få behålla lägenheten.<sup>84</sup>

#### 2.2.3.4 Lägenheten hyrs ut möblerad

Det har länge ansetts som ett tecken på att en upplåtelse är av tillfällig art om det är en möblerad lägenhet som hyrs ut. Det blir mindre likt ett hem om hyresgästen inte har möblerat med sina egna möbler. I samband med att hyresregleringslagen avvecklades så avreglerades lägenheter som dels enbart omfattade ett rum och dels rum med toaletterum och del i kök.<sup>85</sup> Det finns en regel i 45 § 1 st. 2 p HL som lyder, "Bestämmelserna i 46-52 §§ gäller vid upplåtelser av bostadslägenheter, om inte (...) hyresavtalet i annat fall än som sägs i 1 avser ett möblerat rum (...) och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd." Enligt förarbetena måste möbleringen av rummet vara fullständig för att omfattas av undantagsregeln i 45 § 1 st. 2 p. HL, d.v.s. hyresgästen skulle inte behöva tillföra rummet något för att kunna använda det.<sup>86</sup>

En lägenhet som hyrs ut möblerad utgör fortfarande ett tecken på att uthyrningen skall vara kortvarig. Det är den vanliga upplåtelseformen då en hyresgäst tillfälligtvis inte behöver använda lägenheten själv eller då hyresvärden endast tillfälligtvis kan undvara lägenheten. Därför användes denna upplåtelseform vid uthyrning av rum på hotell, pensionat eller annat härbärge samt då innehavaren p.g.a. resa, semestervistelse, värnplikt eller dylikt. inte själv kan bruka lägenheten. Besittningsskyddet skulle inte förhindra att förstahandshyresgästen skulle kunna återta lägenheten.<sup>87</sup>

---

<sup>84</sup> RBD 1983:18.

<sup>85</sup> Prop. 1956:168, s 21.

<sup>86</sup> SOU 1961:47, s 193.

<sup>87</sup> SOU 1961:47, s 79.

# 3 Studentbostad

## 3.1 Inledning

Studentbostäderna räknas in bland de bostäder som har ett begränsat besittningsskydd och det anses inte strida mot god sed att upplösa ett hyresförhållande emot hyresgästens vilja om hyresgästen inte uppfyller de särskilda krav som ställs på honom som innehavare av en studentbostad. De flesta studentbostadsföretag som finns i Sverige idag riktar sig till hyresgäster som bedriver studier vid universitet eller högskola, s.k. högre utbildning. Denna utbildning varar en period av livet och utbildningsplatserna är koncentrerade till vissa studieorter, med undantag av studier via internet och utbytesprogram. Studenterna bor där under utbildningstiden och det är meningen att de skall flytta ut när utbildningen är avslutad. Utvecklingen har gått ifrån ensamstående, flyttbara, unga studenter till lite äldre som kan ha hunnit bilda familj innan man studerar vidare. Därför finns det även familjelägenheter inom studentbostadsbeståndet. Om studenterna finner ett jobb på annan ort är det begränsade besittningsskyddet inget problem. Dock har "kunskapssamhället" inneburit att de färdiga studenterna ofta finner jobb på studieorten och inte alls vill flytta från studentbostaden. På grund av att jobben finns i universitetsstäderna så är det fler än de nytexaminerade som kämpar för att skaffa sig ett bra, billigt boende och det råder ofta bostadsbrist på just dessa orter. Man kan därför förstå att inte alla studenter vill lämna sin lägenhet efter examen och det är därför som det blir konflikt mellan hyresgästens och hyresvärdens intressen när studierna avslutats eller tidsbegränsningen nåtts.<sup>88</sup>

Vid en jämförelse mellan en studentbostad och Bergmans tanke om lägenheten som hyresgästens hem så kan man förstå varför besittningsskyddet är begränsat i de studentbostäder som inte är familjelägenheter. De omfattas av korridorrum eller ettor med kokvrå och bebos oftast av unga, ensamstående hyresgäster utan familj. Tanken med dessa har ju varit att när hyresgästen läst klart så flyttar man vidare till den ort där det finns jobb, m.a.o. har hyresgästen från början inte planerat att rota sig utan bostaden har varit en tidsbegränsad bostad för att nyttjas under studietiden, och hyresgästen har knappast tänkt sig "studentlyan" som ett hem för en längre period. Vilket hem kombineras dessutom med ett studiekrav för att man skall få bo kvar? Detta understryks även av att man hyr ut de minsta studentbostäderna möblerade. Dock har denna distinktion börjat förändras eftersom fler och fler studenter hellre vill hyra ett omöblerat rum och möblera med sina egna möbler, vilket har lett till att studentbostadsbolagen har anpassat sig och hyr ut även omöblerade rum.

Familjebostäderna omfattas även de av det begränsade besittningsskyddet. Dessa omfattar ofta mellan 2 till 4 rum och kök.

---

<sup>88</sup> Christensen, Hemrätt i hyreshus, s 148-149.

Eftersom studenterna är äldre så har de ibland med sig familjen vid flytten till studieorten eller så "påbörjas" familjen i studentbostaden. Dessa hyrs oftast ut omöblerade och en hyresgäst sätter betydligt mer prägel på en sådan bostad än ett korridorrum. Det liknar mer ett hem enligt Bergman. Dock är det ett tidsbegränsat boende med studieprestationskrav på hyresgästen vilket innebär ett begränsat besittningsskydd.

En del i begränsningen av besittningsskyddet är införandet av en boendespärrklausul i studentbostadskontraktet. En sådan innehåller regelmässigt en begränsning i tiden och en förklaring för hyresgästen om att studentbostaden är en genomgångsbostad och att hyresgästen måste uppfylla de krav på aktiva studier som ställs på honom för att få behålla lägenheten. Boendespärren har normalt den utformningen att studierna skall kunna slutföras från hyrestidens början till boendespärrens ikraftträdande.

För att främja tillkomsten av studentbostäder på orter där det var bostadsbrist lånade staten ut kapital med förmånliga lånevillkor. Dessa pengar var öronmärkta för studentbostäder och bland villkoren fanns bl. a. att bostäderna skulle förbli studentbostäder. Det särskilda statliga stödet är ett samhälleligt tungt vägande skäl för att studentbostaden skall behålla sin karaktär. Den bostadsbrist som förekom när det statliga stödet utbetalades byggdes bort, men med expansionen av den högre utbildningen finns det sedan drygt tio år bostadsbrist i flera större studieorter. I dessa fall åberopar hyresvärdarna att det råder bostadsbrist och att man därför skall säga upp en hyresgäst som inte bedriver aktiva studier från en studentbostad. I vanliga fall väger ett skäl som hänvisar till tredje man inte tungt, men i det här fallet är det ett statligt intresse att studentbostaden förblir en studentbostad. Bostadsbrist är ett förhållande som normalt sett stärker hyresgästens besittningsskydd, men med studentbostäder är det tvärtom hyresvärdens skäl som stärks.

## 3.2 Definition av studentbostad

Det finns enligt Svenska Studentbostadsföreningen (SSBF)<sup>89</sup>, cirka 69.000 studentbostäder i Sverige.<sup>90</sup> SSBF definierar en studentbostad som en bostad som omfattas av en eller flera av punkterna nedan.

1. En bostad för en person som studerar vid högskola.
2. En bostadslägenhet för student vid universitet eller högskola som upplåts med hyresrätt.
3. En hyresrätt med begränsat besittningsskydd kopplat till studier vid högskola.
4. Hyresrätt utan begränsningar i besittningsskyddet men bostaden är byggd med hjälp av de förenklade normerna.

---

<sup>89</sup> SSBF är en ideell förening och en sammanslutning av ägare eller förvaltare av studentbostäder i Sverige. Organisationen verkar övergripande för en långsiktigt god studentbostadspolitik i landet och har till uppgift att tillvarata och främja medlemmarnas gemensamma intressen i branschfrågor. För mer information se [www.ssbf.se](http://www.ssbf.se)

<sup>90</sup> Den siffran omfattar dels renodlade studentbostadsföretag/-stiftelser, dels de bostäder som tillhandahålls av bostadsföretag som t.ex. enbart rabatterar en lägenhet och kallar den för studentbostad.

5. Hyresrätt med 12 månaders hyra men med en rabattering av exempelvis månadskort på kollektivtrafiken från bostadsorten till högskoleorten.
6. Hyresrabatt på en, två eller tre månadshyror i vanlig hyresrätt.
7. (Bostad för elev vid gymnasium med riksantagning exempelvis idrottsgymnasier).<sup>91</sup>

De rättsfall som behandlas i den här uppsatsen rör studentbostäder som omfattas av en eller flera av punkterna 1-4.

### 3.3 Lagstiftning om studentbostad

Det finns inte någon specifik lagstiftning som omfattar besittningsskyddet för just studentbostäder. I förarbetena till HL behandlas studentbostäderna i HLK:s uppräkningsavskäl för att besittningsskyddet skall brytas. I praxis har man prövat studentbostadsfrågorna enligt intresseavvägningen i 46 § 1 st. p 10. HL. Det är via hyresnämndernas praxis som regelverket runt studentbostaden har tagit form. Sedan 12 kap. JB infördes har reglerna kring kategoribostäder inte ändrats.

#### 3.3.1 Studentbostadens besittningsskydd enligt förarbeten.

Prop. 1967:141 hänvisar till HLK:s uppräkningsavskäl för att besittningsskyddsbrytande grunder, SOU 1961:47, och bland förarbetena till 1968 års nyttjanderättslag är det främst där som studentbostäder nämns.<sup>92</sup> HLK anser att i vissa speciella fall kan omständigheterna medföra att "hyresgästens intresse i saken tarvar betydligt mindre hänsynstagande än vid bostadsupplåtelser i allmänhet". Så är fallet "om hyresgästen redan vid hyresförhållandets tillkomst varit medveten om att hyresvärden i en viss på förhand fixerad situation har behov att åter få disponera lägenheten och att upplåtelsen skedde under förutsättning att hyresgästen flyttade i den förutsatta situationen, lär hyresgästen i allmänhet böra få finna sig i att lämna lägenheten, när den förutsatta situationen inträffat, i vart fall och icke upplåtarens intresse i saken är av alldeles underordnad betydelse eller med fördel kan tillgodoses på annat sätt".<sup>93</sup>

HLK ansåg att en stiftelse som har som syfte att hyra ut bostäder till studerande vid visst universitet eller dylikt måste anses ha skälig anledning att fordra att, om hyresgästen har upphört att vara studerande vid läroanstalten, hyresgästen flyttar vid hyrestidens utgång. Normalt förfaller optionsrätten om fastigheten ägs av en stiftelse eller sammanslutning med social, humanitär eller en i övrigt ideell inriktning om stiftelseändamålet eller syftet med sammanslutningens verksamhet kräver det.<sup>94</sup>

<sup>91</sup> Definitionen av studentbostad har tagits fram av Ulf Bingsgård, generalsekreterare SSBF.

<sup>92</sup> Prop. 1967:141, s. 83.

<sup>93</sup> SOU 1961:47, s 91.

<sup>94</sup> SOU 1961:47, s 94.

Prop. 1971:1 används ofta som referens i de kontraktsklausuler som behandlas i detta arbete, t.ex. klausul 5 "Lägenheten upplåtes som tillfällig genomgångsbostad i enlighet med av Sveriges Riksdag år 1971 antagna riktlinjer (prop. 1971:1, bilaga 13)." Med andra ord måste propositionen kunna ge en bild av vad "tillfällig genomgångsbostad" egentligen innebär.

Utredningens mål var att underlätta rörligheten på bostadsmarknaden för småhushåll, främst för ungdomar, oavsett om de studerade eller inte, genom att erbjuda dem kategoribostäder som skulle förvaltas utan vinstintresse.<sup>95</sup> Man ville skapa "ökad rörlighet på bostadsmarknaden genom att skapa bostäder med en stor genomströmning av boende".<sup>96</sup> Bostäderna skulle inte på något annat sätt skilja sig från små permanenta bostäder.<sup>97</sup> Dessa bostäder skulle kallas "servicebostäder" och förmedlas av kommunala bostadsförmedlingar.<sup>98</sup>

I propositionen uttalas att besittningsskyddet för en servicebostad "är mycket svagt om det vid avtalets tillkomst förekommit klara uttalanden om uthyrningens syfte och det klart har uttryckts att avtalet skall upphöra efter uppsägning om vederbörande ej längre tillhör exempelvis den berättigade kategorin boende". Hyresgästen skulle inte kunna använda besittningsskyddet för att hindra hyresvärden från att använda lägenhetsbeståndet för det åsyftade ändamålet, dvs. få hyresförhållandet förlängt mot hyresvärdens vilja. Utredningen påpekar sedan att parterna kan träffa avtal om avstående från besittningsskydd enligt 45 § st. 2, t.ex. om hyresgästen inte längre tillhör den berättigade boendekategorin. Dock anser utredningen att det finns betänkligheter mot att kategoribostäder generellt skulle förses med sådana klausuler.<sup>99</sup>

Kategoribostäderna var avgränsade från andra likvärdiga bostäder genom "...att bostäderna är avsedda att användas under förhållandevis kort tid för varje hyresgäst, till deras karaktär av genomgångsbostäder för småhushåll. Att bostäderna har denna karaktär torde i princip utgöra motiv för att de upplåts i möblerat skick".<sup>100</sup> Departementschefen ville inte ändra något i hyreslagen för att främja genomströmningen av hyresgäster innan den då nya hyreslagen hunnit tillämpas.<sup>101</sup>

Studentbostäderna ansågs böra integreras med andra bostäder så att det inte fanns specifika studentbostadsföretag eller studentbostadsområden. Man borde öppna upp studentområdena för dem som inte studerar. Eftersom det fanns för få bostäder både för dem som studerar och dem som inte studerar så valde man att sätta upp det som ett mål på sikt, annars kunde det innebära att tillgången på bostäder för dem

---

<sup>95</sup> I propositionen hänvisas det till dessa specialbostäder som servicebostäder, men för att de inte skall förväxlas med servicebostäder för äldre så kallas de kategoribostäder när de hänvisas till i propositionen.

<sup>96</sup> Prop. 1971:1 bilaga 13, s 157.

<sup>97</sup> Prop. 1971:1 bilaga 13, s 201.

<sup>98</sup> Prop. 1971:1 bilaga 13, s 161.

<sup>99</sup> Prop. 1971:1 bilaga 13, s 165.

<sup>100</sup> Prop. 1971:1 bilaga 13, s 201.

<sup>101</sup> Prop. 1971:1 bilaga 13, s 207.

som bedriver högre studier drastiskt skulle minska och det skulle medföra svårigheter för dem som har en svag ekonomisk ställning<sup>102</sup>. På sikt skulle även studentbostadsföretagen avvecklas genom att de skulle uppgå i allmännyttan, med undantag av dem som omfattas av donationsbestämmelser, men redan nu avskaffade man de särskilda studentbostadslånen.<sup>103</sup>

---

<sup>102</sup> Prop. 1971:1 bilaga 13, s 203.

<sup>103</sup> Prop. 1971:1 bilaga 13, s 205-207.



# 4 Rättsfall

## 4.1 Inledning

Studentbostäder är ett kategoriboende med syfte att tillhandahålla bostäder främst till studenter. Vad gäller studier efter examen så räknas de inte som aktiva studier som leder till att man får behålla sin genomgångsbostad. Den slutsatsen kan man dra av beslutet i ÖH 4729/96, där hyresgästen hade disputerat 1984 men bedrev studier på halvtid vid tiden för provningen, 1995. Hyresnämnden, vilket hovrätten höll med om, ansåg att om man hade räknat det som aktiva studier så skulle systemet med genomgångsbostäder äventyras.

På grund av att studentbostäderna ska rikta sig till studenter så finns det vissa begränsningar i boendet. I de fall som behandlas i den här uppsatsen har hyresvärden, oftast en studentbostadsstiftelse, vid intresseavvägningen åberopat som sakligt skäl för uppsägning antingen att hyresvärden har som syfte att hyra ut bostäder till aktivt studerande och att den nuvarande hyresgästen inte är aktivt studerande eller att en tidsbegränsning i en boendespär inträtt. I ett studentbostadskontrakt är en boendespär en klausul i hyreskontraktet som talar om för hyresgästen vilka särskilda regler som gäller det särskilda kategoriboende som ett studentboende är. Det vanligaste är att boendespärren innehåller en tidsgräns för hur länge man får bo i bostaden samt ett krav på aktiva studier under boendetiden men det finns undantag.. Det finns inga standardklausuler för studentbostadskontrakt som definierar vad som krävs för att bo i en studentbostad utan de har utvecklats genom praxis. Klausulerna i de kontrakt som uppsatsen behandlar innehåller olika lösningar för hur man begränsar boendet samt tillgodoser kravet på aktiva studier.

Hyresgästerna har ofta ömmande skäl för att få bo kvar i provningslägenheterna. Ett skäl som tas upp i de flesta provningarna är att hyresgästen har sin fasta bostad i lägenheten. Det tillkommer ofta skäl som att hyresgästen inte har råd med en annan bostad eller att hyresgästens barn skulle behöva byta skola d.v.s. samma skäl som skulle föras fram om det gällde en "vanlig" hyresrätt. Ett annat skäl som hyresgästerna ofta för fram är att de anser sig fortfarande vara aktivt studerande.

Nedan redogör jag för de skäl för uppsägning som hyresvärdarna har anfört, de grunder som hyresgäster har anfört för att få behålla sin bostad och de kontraktsklausuler som har åberopats.

### 4.1.1 Boendespärrens rättsliga verkan

Hyresnämnden i Malmö har i ärende nummer H 3396/96:3 uttalat att en boendespär endast har den begränsande betydelsen att det föreligger en presumtion för att hyresgästen, när villkoret med boendespärren infördes,

blev uppmärksammas på att upplåtelsen avsåg en bostad främst förbehållen studenter som bedriver aktiva studier samt att han får vara inställd på att lämna lägenheten när tiden för boendespärren är inne.<sup>104</sup> Det har samma rättsliga verkan om hyresgästen på annat sätt blivit uppmärksammas på syftet med upplåtelsen. Hyresgästen hävdade att hyreskontraktet inte blivit gällande emot honom eftersom han inte godkänt sitt ombud vid en förlikning då det infördes en boendespärr i hans hyreskontrakt. Han hade inte ens hävdad att han inte blev upplyst om stiftelsens avsikt att senare friställa lägenheten för nämnt ändamål. Eftersom hyresgästen redan fem år tidigare uppmärksammas på stiftelsens avsikt med lägenheten ansåg hyresnämnden att det inte var oskäligt mot hyresgästen att låta hyresavtalet upphöra.<sup>105</sup>

## 4.2 Hyresgästen är student vid inflyttning

### 4.2.1 Sociala skäl hos hyresgäst som inte är aktiv student

I RBD 1977:54 sade hyresvärden upp hyresgästen på grund av att aktiva studier inte hade bedrivits på fyra år och att tidsgränsen i boendespärren passerats. Parterna var överens om att så var fallet. Hyresgästen som hade fru och barn hade mycket starka sociala skäl för att få behålla lägenheten. Familjen hade konkreta planer på att bygga en villa som skulle stå klar 1½ år senare och skulle få svårt att finna en bostad under den korta tidsperioden. Dessutom skulle barnen, varav ett var utvecklingsstört, behöva byta skola två gånger.<sup>106</sup> Hyresnämnden förlängde hyresavtalet eftersom de sociala skälen var mycket beaktansvärda.

BD ansåg istället att eftersom bostaden var en studentbostad och hyresgästen vid avtalets ingående måste ha varit införstådd med att stiftelsens uthyrningsverksamhet hade ett visst närmare syfte och att avtalets bestånd var beroende av att han uppfyllde de speciella krav som var förenade med syftet, d.v.s. aktiva studier, och att han skulle vara tvungen att flytta när kraven inte längre uppfylldes. Att lägenheten hyrdes ut i möblerat skick måste ha gjort hyresgästen medveten om att upplåtelsen var mindre varaktig. BD ansåg att de särskilda skäl som hyresgästen anfört inte var tillräckligt starka för att intresseavvägningen skulle väga över till hans fördel.

Hyresnämnden i Malmö ansåg i H 3194/87:3 att det vore oskäligt att hyresgästen skulle tvingas flytta ifrån studentbostaden innan en ersättningslägenhet som motsvarade hyresgästens särskilda behov fanns tillgänglig. Hyresgästen led av psykisk sjukdom och var mycket beroende av de sociala kontakter och av hemvårdspersonalen i den delen av staden

---

<sup>104</sup> I rättsfallet hänvisas till boendespärren "Boendespärren innebar att hyresgästen fick bo kvar i provningslägenheten i ytterligare fem år räknat från den 1 mars 1992. En förlängning av boendetiden kunde formellt komma i fråga under förutsättning att hyresgästen bedriver fortsatta studier."

<sup>105</sup> Hyresnämnden i Malmö ärende nr H 3396/96:3.

<sup>106</sup> Att ett av barnen var utvecklingsstört framkommer först i skiljaktigas kommentar.

han bodde i. Hyresnämnden förlängde hyresavtalen med en månads uppsägningstid och tre månaders förlängningstid varje gång uppsägning inte sker, i övrigt med oförändrade villkor.

#### **4.2.2 Genomgångsbostad jämfört med aktiva studier**

I RBD 1994:72 och BD 74/94 hade tidsgränsen i boendespärren passerats när hyresvärden sade upp hyresgästerna. I båda fallen hade studieresultaten varit dåliga under lång tid. Dock hade hyresgästen i RBD 1994:72 innan prövningen i BD under innevarande läsår tagit 54 poäng.<sup>107</sup> I BD 74/94 hade hyresgästen under den senaste terminen tagit 25.25 poäng och då normalstudietakten är 20 poäng per termin ansågs hyresgästen enligt hyresnämnden nu vara aktivt studerande. Hyresnämnden bortsåg från att han tidigare under tio år enbart tagit sammanlagt 100 poäng.<sup>108</sup>

BD höll med hyresnämnden om att båda hyresgästerna nu kunde räknas som aktivt studerande men BD ansåg att de särskilda skäl som hyresgästerna anfört för att bo kvar, d.v.s. sjukdom, rehabilitering och arbete som orsakat fördröjning av studierna, inte vägde tillräckligt tungt i jämförelse med hyresvärdens intresse. Det var av avgörande betydelse att hyresobjektet var ett studentrum som var avsett att vara en tillfällig genomgångsbostad för aktivt studerande under fem år och att hyresgästen måste ha varit medveten om det när kontraktet skrevs. Eftersom hyresgästerna hade bott i lägenheterna ungefär dubbelt så länge som boendespärrens tidsgräns ansågs det inte oskäligt mot hyresgästerna att hyresavtalet inte förlängdes.

#### **4.2.3 Boendespärrens tidsgräns har inte passerats men hyresvärden har sagt upp hyresavtalet p.g.a. att hyresgästen inte bedriver aktiva studier.**

I tre prövningar vid hyresnämnden i Malmö, vars beslut senare fastställdes av Svea hovrätt, ÖH 10509-02, H 219-03 och ÖH 4191-03, hade tidsgränsen i boendespärren inte passerats, istället baserade hyresvärden uppsägningarna på att hyresvärdens syfte var att hyra ut lägenheter avsedda som bostäder åt aktiva studenter. Hyresvärden ansåg inte att hyresgästerna uppfyllde kravet på aktiva studier och att detta utgjorde en grund för uppsägning. Hyresvärden ansåg dessutom att ett krav på sju tagna poäng per termin var en skälig gräns för aktiva studier då t.ex. CSN kräver 15 för rätt till studiemedel.

I ÖH 10509-02 kunde enligt hyresnämndens bedömning boendespärrens utformning i hyresavtalet inte rimligen uppfattas på annat sätt än att hyresgästen uppmärksammats på att han inte kunde påräkna att få sitt hyresavtal förlängt om han innehaft bostaden i sju år eller mer vid den

---

<sup>107</sup> Hyresavtalet innehåller en boendespär, se Bilaga A klausul 5. Innan prövningen i hyresnämnden hade hyresgästen under innevarande läsår tagit 39 poäng och hyresnämnden ansåg honom vara aktivt studerande.

<sup>108</sup> Det fanns ingen boendespärsklausul utskrivna i rättsfallet.

tidpunkt till vilket hyresavtalet sagts upp. Boendespärren hade följande lydelse;

"Bostaden upplåtes som tillfällig genomgångsbostad i enlighet med av Sveriges Riksdag år 1971 antagna riktlinjer (prop. 1971:1 bilaga 13). Hyresgästen är införstådd med att hyresavtalet ej kan förlängas om hyresgästen innehaft genomgångsbostad i sju år eller med vid en tidpunkt till vilken uppsägning skett. Vid eventuellt byte av bostad, följer boendespärren med till det nya avtalet."<sup>109</sup>

Syftet med en boendespär i ett hyresavtal för studentbostad var att underlätta uthyrningen av bostaden på så sätt att hyresgästen får räkna med att lämna bostaden när boendespärren träder i kraft, eftersom en ny student skall nyttja bostaden. I det här fallet hade ännu inte tidsgränsen i boendespärren löpt ut utan hyresvärden baserade sitt uppsägningsyrkande på att hyresvärden hade som krav att hyresgästen skulle hålla en studietakt på sju poäng per termin. Hyresvärden hade tidigare sänt ett brev till hyresgästen som innehöll uppgiften om att hyresvärden krävde denna studietakt. Eftersom det inte fanns något krav på en sådan studietakt i kontraktsvillkoren hade hyresvärden inte haft någon rätt att på annat sätt än genom ändring av hyresvillkoren begränsa hyresgästens besittningsskydd i boendet. Eftersom hyresgästen hade sin fasta bostad i studentbostaden och hyresvärden hade inte ifrågasatt att hyresgästen studerade aktivt ansåg hyresnämnden att det vore oskäligt mot hyresgästen att bifalla upphörsyrkandet.

I H 219-03 och ÖH 4191-03 innehöll hyreskontrakten en annan boendespär än den i ÖH 10509-02 införd i hyresvillkoren.<sup>110</sup> Boendespärren hade följande lydelse:

"Boendespär. Bostaden upplåtes som tillfällig genomgångsbostad i enlighet med av Sveriges Riksdag år 1971 antagna riktlinjer (prop. 1971:1 bilaga 13). Hyresgästen är införstådd med att bostaden upplåtes som studentbostad och att den endast är avsedd att nyttjas under den tid som hyresgästen bedriver aktiva universitets- eller högskolestudier i *stad X*. Hyrestiden är, genom s k boendespär, begränsad i första hand till fyra (4) år, men kan efter ansökan av hyresgästen förlängas om denne bedriver fortsatta studier och under sin boendetid uppnått ett studieresultat om i genomsnitt lägst sju (7) poäng per termin. Dispens från kravet på studieresultat kan medges om hyresgästen under boendetiden varit sysselsatt med värnpliktstjänstgöring, utlandsstudier som är jämförbara med studier vid svenskt universitet/högskola, obligatorisk praktik under utbildningen, tillfällig tjänstgöring, minst halvtidsarvoderad, vid *studentförening X* eller dess huvudmän, föräldraledighet eller långtidssjukskrivning med läkarintyg.

Hyresgästen hyr en studentbostad sedan den 1 september 1998. Hyresavtalet innehåller en boendespär till 2002-08. Hyresavtalet har av stiftelsen sagts upp för upphörande den 31 augusti 2002. Som skäl för uppsägningen har stiftelsen angett att boendespärren träder i kraft.

Under boendetiden kan prövning ske av hyresgästens behov av studentbostad. Dock gäller, att *hyresvärd X* inte kan säga upp hyresavtalet under det första studieåret p.g.a. alltför låg studietakt, såvida inte studierna eller medlemskapet i *studentförening X* helt upphört.

Beräkning av boendetiden görs genom summering av hyresgästens totala tid som hyresgäst hos *hyresvärd X*, även om boendet varit uppdelat på flera perioder. Vid eventuellt byte av bostad, följer boendespärren med till det nya avtalet."

---

<sup>109</sup> Bilaga A, klausul 6.

<sup>110</sup> Bilaga A, klausul 4.

I dessa två fall ansåg hyresnämnden att boendespärren inte rimligen kunde uppfattas på annat sätt än att hyresvärden hade förbehållit sig rätten att säga upp hyresavtalet även i förtid, d.v.s. till en tidpunkt som låg före den då boendespärren träder i kraft. Med hänsyn till boendespärrens utformning och upplåtelsens syfte berodde hyresgästens rätt till förlängning främst på om han kunde anses aktivt studerande eller ej.

Boendespärrens fjärde stycke gav enligt hyresnämnden inte uttryck för ett krav på en generell studietakt om minst sju poäng per termin för att det skall vara fråga om aktiva studier. Enligt hyresnämndens uppfattning kan man inte endast genom att se till studieresultatet, uttryckt i antal studiepoäng per termin, avgöra om hyresgästen bedriver aktiva studier eller ej, utan detta får bedömas med hänsyn till samtliga relevanta omständigheter i det enskilda ärendet.

Hyresgästen i H 219-03 vitsordade att han inte tagit några poäng de senaste fyra åren eftersom han jobbat som lärare i italienska, men att han skulle skriva sin c-uppsats under sommaren. Han hade utgått ifrån att han hade rätt att bo kvar i lägenheten tills tidsgränsen i boendespärren passerats. Hyresnämnden ansåg att hyresgästen ostridigt ägnat sig åt annan verksamhet än studier de senaste fyra åren och ännu inte återupptagit sina studier. Enligt hyresnämndens uppfattning kunde han då inte anses vara aktivt studerande.

I ÖH 4191-03 hade hyresgästen sedan 1993 studerat på ett program som normalt tar nio terminer, men bara tagit 100 av 180 poäng. Hans senaste tagna poäng är 20.0 poäng år 2000. De senaste tre åren hade han inte tagit några poäng. Han hade ostridigt deltagit i seminarier under både vår- och höstterminerna 2002. Hyresgästen anförde att han förlorade sin studiekoncentration när han först gick miste om sitt studiemedel och sedan blev uppsagd. Dessutom hade han flera gånger avstått från att tentera när han inte känt sig säker på att få önskvärt betyg på kursen. I juni 2003 skulle han tentera 20 poäng med eventuell omtenta i augusti. Enligt hyresnämnden var det inte någon godtagbar förklaring till det klena studieresultatet och bedömer att aktiva studier inte kunde anses föreligga.

Med hänsyn till detta och till hyresgästernas personliga omständigheter i övrigt samt med beaktande av det starka intresse som stiftelsen hade av att frigöra provningslägenheten för någon som skulle bedriva aktiva studier, kunde ett upphörande av hyresavtalet inte anses strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest bedömas vara oskäligt mot hyresgästen.

#### **4.2.4 Hyresavtalet innehåller inte någon boendespärr, hyresgästen har sagts upp p.g.a. att han inte bedriver några aktiva studier**

Under år 1996 avgjorde hyresnämnden i Malmö en rad liknande förlängningstvister om studentbostäder.<sup>111</sup> Besluten fastställdes av Svea hovrätt i de fall de överprövades.

Hyresgästerna var studerande när de flyttade in och var medvetna om att lägenheterna var förbehållna hyresgäster som studerade vid universitet och högskola. Hyresgästens påstående, i ett av fallen, att hon inte var medveten om att hon hyrde en s.k. studentlägenhet när hon tecknade hyresavtalet ansågs mindre sannolikt och vann inte stöd av omständigheterna i ärendet.<sup>112</sup> I avtalen fanns inte någon boendespärr, men avsaknaden av en boendespärr innebär inte att bostaden har förlorat sin egenskap av genomgångsbostad. Hyresnämnden uttalade att om hyresvärden säger upp ett sådant avtal, hyresgästen får ställa in sig på att på sikt lämna lägenheten. Dock har avsaknaden av en boendespärr i hyresavtalet inneburit att de inte på det sättet gjorts uppmärksamma på hyresvärdens önskan att upplåta lägenheterna endast under den tid som hyresgästerna bedriver aktiva studier.<sup>113</sup>

Hyresgästerna hade haft en lång boendetid och tillräcklig tid att fullfölja sina akademiska studier före uppsägning. Den tid det rörde sig om var mellan 14 och 33 år. Hyresvärden hade gjort två utskick, år 1989 och 1993, till hyresgästerna, med en uppmaning om att se sig om efter annat boende p.g.a. att hyresgästerna inte längre var studerande, att de blivit uppsagda till den 30 november 1995 och att de fått uppskov för avflyttning till den 1 september 1997. Detta blev sammanlagt åtta år och det är, enligt hyresnämnden, tillräckligt med tid för hyresgästerna att göra sig beredda att flytta. Även i de fall där hyresvärden inte har kunnat bevisa att hyresgästen fått utskicken har hyresnämnden gått på hyresvärdens linje, men hyresnämnden förlängde uppsägningstiden.<sup>114</sup> Det långa uppskovet med avflyttningen har också vägts in vid intresseavvägningen.

Hyresvärden åberopade i samtliga fall att stiftelsens syfte var att upplåta bostäder till aktiva studenter, att bostäderna var att betrakta som så kallade genomgångsbostäder och att det vid tillfället rådde stor brist på bostäder för studenter. Vid provningstillfället ansåg sig fyra av hyresgästerna vara aktivt studerande. Den förste tog år 1992 ut en fil. kand-examen i ekonomisk historia och bedrev vid tillfället f.n. forskarstudier. Enligt hyresvärden hade denne hyresgäst inte tagit några poäng sedan år 1992. Den andre var inskriven sedan år 1995 för en magisterkurs men hade

---

<sup>111</sup> Följande ärenden prövades av hyresnämnden i Malmö som första instans. ÖH 1498/96-77 (H 10 552/95:3), H 10555/95:3, H 10558/95:3, ÖH 2778/96-78 (H 10 563/95:3), H 10 566/95:3, H 10 567/95:3, H 10 569/95:3, ÖH 3110/96-77 (H 10570/95:3), ÖH 2725/96-76 (H 10571/95:3), ÖH 1573/96-77 (H 10 572/95:3), ÖH 4729/96-79 (H 10 573/95:3), ÖH 3337/96-78 (H 10 574/95:3) samt H 10 576/95:3.

<sup>112</sup> ÖH 1573/96-77 (H 10552/95:3 och H 10 572/95:3).

<sup>113</sup> ÖH 1573/96-77 och ÖH 1498/96-77 (H 10 552/95:3 och H 10 572/95:3).

<sup>114</sup> ÖH 4729/96 (H 10 573/95:3).

inte tagit några poäng sedan år 1990. Hyresnämnden ansåg att även om den förste syntes ha återupptagit sina studier och den andre fortfarande bedrev studier i viss omfattning kunde ingen av dem anses bedriva aktiva studier i den mening som här avses.<sup>115</sup> Hyresgästen i ÖH 4729/96 hade disputerat 1984 men bedrev studier på halvtid vid tiden för prövningen. Hyresnämnden uttalade att om högskolestudier efter examen innebar att den studerande betraktades som aktivt studerande så skulle systemet med genomgångsbostäder riskera att äventyras. Hyresgästen kunde inte anses vara aktivt studerande i den mening som det var tal om. Den fjärde av hyresgästerna ansåg sig fortfarande vara aktivt studerande pga. att han fortfarande medverkade i det övriga studentlivet som bl. a. studentsångare. Enligt hyresnämnden räknades detta dock inte i det här sammanhanget som att vara aktivt studerande.<sup>116</sup>

De särskilda skäl som hyresgästerna har anfört för att få bo kvar har varit att:

- hyresgästen har sin fasta bostad i prövningslägenheten,<sup>117</sup>
- hyresgästen har låg inkomst och har därför behov av en billig lägenhet,<sup>118</sup>
- hyresgästen avslutade sina studier 1988, har sedan dess arbetat inom äldreomsorgen men är numera sjukskriven och arbetar därför enbart 80 %, han är ensamstående och söker en liten lägenhet men har inte funnit någon p.g.a. bostadsbrist, han står inte i bostadskö hos det lokala bostadsföretaget,<sup>119</sup>
- hyresgästen har sin familj utomlands och har därmed enbart behov av en mindre lägenhet,<sup>120</sup>
- hyresgästen flyttade in som student och har 20 poäng kvar för att få 60 poäng, han slutade med studierna på heltid 1982 man anser sig aldrig ha släppt dem, han lever under existensminimum pga. gamla obetalda skulder och har betalningsanmärkningar. Innan dessa stryks kan han inte flytta eftersom ingen hyresvärd kommer att vilja hyra ut till honom,<sup>121</sup>
- hyresgästen försörjer sig som timanställd och är dessutom ensamstående med ett barn som bor hos henne periodvis,<sup>122</sup>
- hyresgästen fick efter 60 avklarade poäng en depression och tvingades avbryta sina studier år 1983. Hon är ännu inte frisk så hennes studier är vilande på obestämd tid,<sup>123</sup>
- lägenheten är en nödvändig komplementbostad för hyresgästen, hyresgästen flyttade in i korridorrummet 1962 och har inte studerat sedan 1977, han arbetar som gymnasielärare i grannstaden och när

---

<sup>115</sup> ÖH 1573/96-77 och ÖH 1498/96-77(H 10 552/95:3 och H 10 572/95:3).

<sup>116</sup> ÖH 2725/96-76.

<sup>117</sup> Detta skäl återopas av hyresgästerna i alla prövningarna, förutom de som återopar komplementbostad.

<sup>118</sup> H 10 569/95:3.

<sup>119</sup> Hyresnämnden i Malmö ärende nr H 10 567/95:3.

<sup>120</sup> Hyresnämnden i Malmö ärende nr H 10 566/95:3.

<sup>121</sup> Svea hovrätt ÖH 3110/96-77.

<sup>122</sup> ÖH 1573/96-77 (H 10 572/95:3).

<sup>123</sup> H 10 569/95:3.

han arbetar bor han på studentrummet. Han har en lägenhet i Halmstad där han är folkbokförd och som han betraktar som sitt egentliga hem.<sup>124</sup>

Inget av de av hyresgästerna åberopade skälen eller det faktum att det inte funnits någon boendespär i hyresavtalen har vägt tyngre än hyresvärdens intresse av att kunna upplåta den uppsagda lägenheten till aktivt studerande och därmed vidmakthålla lägenhetens karaktär av genomgångsbostad för studenter. Hyresgästernas långa boendetid, det faktum att de inte längre var aktivt studerande, att stiftelsen redan sex år innan uppsägning uppmärksammade hyresgästerna på att de borde se sig om efter annat boende samt att stiftelsen medgav uppskov med avflyttningen i nästan två år, ledde till att hyresnämnden inte ansåg det oskäligt mot hyresgästerna att deras hyresavtal upphörde.

### **4.3 Hyresgästen är inte studerande vid inflyttning till studentbostad**

I RBD 1994:23 I<sup>125</sup> och II hade hyresvärden vid inflyttningen varit medveten om att hyresgästerna inte studerade. I RBD 1994:23 I hade hyresgästen en boendespär i hyreskontraktet. Denna kunde man enligt BD bortse ifrån då hyresgästen inte uppfyllde kriterierna som aktiv student från början och hyresvärden var medveten om det.

I RBD 1994:23 II saknades boendespär i kontraktet. BD ansåg att hyresgästen hade samma besittningsskydd som en vanlig hyresgäst och förlängde hyresavtalet på oförändrade villkor. Prövningslägenheterna skulle dock fortfarande anses som genomgångsbostäder. "Den lägenhet som hyresgästen hyr är onekligen ett studentrum även om hyresavtalet inte innehåller s.k. boendespär och rummet upplåtits till honom trots att han inte var studerande vid tiden för upplåtelsen". För att undvika hyresförluster är det naturligt att söka andra hyresgäster om det inte finns tillräckligt med bostadssökande studenter för att fylla alla lägenheter. Men om det inte längre råder brist på bostadssökande studenter skall inte hyresvärdens "intresse av att i enlighet med sitt ändamål förse bostadssökande studenter med rum (...) omöjliggöras genom att en hyresgäst kan bo kvar under obegränsad tid i ett studentrum". Eftersom hyresgästen nu var medveten om stiftelsens behov av att friställa lägenheten till förmån för en bostadssökande student borde hyresgästen ställa in sig på att under den närmaste framtiden ordna sitt boende på annat sätt.

#### **4.3.1 Hyresgästen har flyttat in utan att vara student, det finns ingen boendespär i hyresavtalet**

I ÖH 4610/96-80 var hyresvärden medveten om att hyresgästerna inte var studenter när de flyttade in. Hyresvärden sade upp hyresgästerna eftersom

<sup>124</sup> Svea hovrätt ÖH 2725/96-76 (H 10 571/95:3) .

<sup>125</sup> Kontraktet innehåller en boendespär, se Bilaga A klausul 7.



de inte studerade och hans verksamhet hade som ändamål att hyra ut bostäder till aktiva studenter. Hyresnämnden hänvisade till 1994:23 II, och uttalade att en studentbostad fortfarande är en genomgångsbostad även om hyresavtalet inte innehåller något boendespär, vilket leder till att hyresgästen om han blir uppsagd får ställa in sig på att på sikt lämna lägenheten.

Förutsättningarna vid uthyrningen av provningslägenheten var oklara. Parterna var ense om att hyresvärden hyrt ut studentbostäder även till hyresgäster som inte studerade, men hyresnämnden ansåg att det inte kunde "leda till slutsatsen att hyresvärden valt att integrera olika slags hyresgäster i boendet och därmed ta bort lägenheternas karaktär av genomgångsbostad."

Hyresnämnden uttalade vidare att provningslägenheten tillhörde en typ av bostäder som kännetecknas av vissa gemensamma särdrag såsom husens belägenhet, husens och lägenheternas planlösning, lägenheternas storlek och inredning samt det snäva valet av hyresgäster. Dessa förhållanden innebar att hyresgästerna redan då hyresavtalet ingicks hade grundad anledning utgå från att provningslägenheten var förbehållen i första hand hyresgäster av kategorin studerande vid universitet och högskola. När de hyrde provningslägenheten gjordes de dock inte, genom bestämmelse i hyresavtalet eller på annat sätt, uppmärksamma på att stiftelsen kunde komma att säga upp hyresavtalet om lägenheten behövdes av någon som tillhör nämnda kategori studerande. Detta blev hyresgästerna emellertid upplysta om då stiftelsen begärde villkorsändring.

Stiftelsens intresse av att upplåta lägenheten till aktivt studerande och bibehålla dess karaktär av genomgångsbostad för studenter vägrade mycket tungt vid intresseavvägningen. Att lägenheten hyrdes ut möblerad visade att det var tänkt som ett tillfälligt boende. Eftersom hyresgästerna hade hyrt sin lägenhet i elva år och av att de redan år 1992 gjordes uppmärksamma på att de borde se sig om efter annat boende samt med hänsyn till att stiftelsen sagt upp hyresavtalet att upphöra först vid utgången av juli 1998, ansåg hyresnämnden att det inte kunde anses oskäligt mot hyresgästerna att nu låta deras hyresavtal upphöra. Hovrätten lämnade överklagandet utan bifall.

### **4.3.2 Hyresgästen har flyttat in utan att vara student, det finns en boendespär i hyresavtalet**

I ÖH 4626/96-78 hävdade hyresgästen att hyresvärden redan vid avtalsskrivningen varit medveten om att hyresgästen inte skulle bedriva några aktiva studier. Detta tillbakavisades av hyresvärden. Hyresavtalet innehöll en boendespär med följande lydelse:

§ 4 "Uthyrning sker för att bereda hyresgästen bostad under den tid som studier bedrivs på högskolenivå i en takt som motsvarar minst hälften av vad som erfordras för erhållande av studiemedel. En hyresgäst som inte längre uppfyller dessa villkor kan inte påräkna att få kvarbo i lägenheten eftersom denna behöver ställas till annan bostadssökande högskolestuderandes förfogande."

Enligt hyresnämnden i Göteborg gav hyresavtalets ordalydelse belegg för att hyresvärdens uppfattning om studieprestation var centralt. Det kunde enligt hyresnämnden hållas för visst att hyresvärden konsekvent hade upprätthållit kravet på studier. Det var ostridigt att hyresgästen saknar sådana meriter. Det ansågs utgöra ett sakligt skäl för hyresgästen att avflytta och det var därmed inte oskäligt att hyresförhållandet upphörde. Hovrätten delade hyresnämndens bedömning.

# 5 Sammanfattning, analys och slutsatser

## 5.1 Sociala skäl

Ett starkt skäl hyresgäster ofta lägger fram för att få behålla sin bostad är att han har sin fasta bostad där, sitt hem. I RBD 1977:54 ansåg BD att hyresvärdens intresse av att bibehålla bostadens karaktär av genomgångsbostad för aktiva studenter vägde tyngre än barnfamiljens behov av att få behålla sin hemmiljö, trots att ett av barnen var utvecklingsstört. I och med det här rättsfallet satte BD gränsen högt för vad som skulle krävas av en hyresgäst för att få lov att bo kvar i en studentbostad om han inte var aktivt studerande.

Samtidigt visar H 3194/87:3 att studentbostadsföretagen i vissa situationer kan tvingas ta hänsyn till andra samhällsliga intressen än just studenters bostadsförsörjning. Det är dock inte säkert att överrätten kommit till samma domslut.

Som exempel på andra orsaker som hyresgäster anfört som skäl för att hyreskontraktet skall förlängas var att hyresgästen är ensamstående med två barn som bodde hos henne periodvis, hyresgästen blev deprimerad och tvingades avbryta sina studier på obestämd tid och att hyresgästen hade betalningsanmärkningar och kunde inte flytta förrän dessa strukits då ingen annan hyresvärd kommer att vilja hyra ut till honom innan dess. Ingen av dessa grunder har föranlett att hyresgästen fått hyreskontraktet förlängt. Inte heller att hyresgästen anför ekonomiska skäl eller att han kommer att ha svårt att finna en ny bostad om inte hyreskontraktet förlängs väger tyngre än lägenhetens karaktär av genomgångsbostad för aktiva studenter.

Det skall till mycket starka skäl för att en hyresgäst som slutat studera skall få bo kvar i en studentbostad även om det är där han har sin fasta bostad, har ömmande skäl och han har svårt att finna en ny bostad.

### 5.1.1 Komplementbostad

Om en hyresgäst använder bostaden som en komplementbostad skall den vara nödvändig för att komplettera det huvudsakliga hemmet, hyresgästen behöver t.ex. komplementbostaden för att arbeta på orten dit han pendlar. Om man jämför en komplementbostad med ett hotellrum blir det ganska uppenbart att en komplementbostad är mer likvärdigt med ett hem. Som exempel på hyresgäster som hävdar att de använder studentbostaden som komplementbostad har jag för det första en f.d. student som har sin familj i London och använder bostaden när han arbetar i Lund och behöver en liten, billig lägenhet för det ändamålet. I det andra fallet har hyresgästen sin huvudsakliga bostad cirka 20 mil från studentbostaden. Han använder

studentbostaden som bostad när han arbetar, fem dagar i veckan. Han är dessutom fortfarande aktiv i diverse studentföreningar på studentbostadsorten men han har inte studerat på 18 år. I båda fallen anser hyresgästerna att studentbostaden är ett nödvändigt komplement till deras huvudsakliga bostad. Att en lägenhet är ett nödvändigt komplement till ett huvudsakligt hem väger inte tyngre än att en hyresgäst har sin fasta bostad i lägenheten. Hyresnämnden anser inte att någon av hyresgästerna har tagit upp några skäl som väger tyngre än hyresvärdens intresse av att bibehålla lägenhetens karaktär som genomgångsbostad för aktiva studenter och tillägger att det inte kan räknas som att vara aktiv student i den mening som menas här om man enbart deltar i "studentlivet i övrigt".

En hyresgäst som använder sin studentbostad som ett nödvändigt komplement till sin ordinarie bostad men inte studerar har inte åberopat ett tillräckligt tungt skäl för att få behålla studentbostaden. Det väger tyngre att det är en genomgångsbostad för aktiva studenter.

### **5.1.2 Hyresgästen var inte aktivt studerande vid inflyttningen**

Om det är ett lägenhetsöverskott på orten vill varken de vanliga bostadsföretagen eller studentbostadsföretagen stå med tomma lägenheter och de extra kostnader som det för med sig. Då hyr studentbostadsföretagen ut även till dem som inte är studenter. De som inte var aktivt studerande vid inflyttningen har haft betydligt större orsak att tro att de kan inrätta ett varaktigt hem för sig i studentbostäderna. De flyttade in och för sig in i en lägenhet hos ett studentbostadsföretag men eftersom de inte var studerande vid inflyttningen och de vid inflyttningen godkändes av hyresvärden, kan man förstå att de förutsatt att de kunde bo kvar utan några begränsningar i besittningsskyddet kontraktet jämfört med en "vanlig" hyresrättslägenhet.

Om hyresgästen inte är student när han flyttar in gäller inte begränsningen att det krävs aktiva studier för att bo kvar gentemot hyresgästen. Även en uttrycklig boendespär i hyreskontraktet blir ogiltig gentemot hyresgästen om han inte studerar vid inflyttningen. En sådan hyresgäst har lika gott besittningsskydd som i en vanlig hyresrätt. Detta besittningsskydd försvagas dock väsentligt i samma ögonblick som hyresvärden uppmärksammar hyresgästen på att lägenheten åter skall användas som studentlägenhet. Då är utgångspunkten att hyresavtalet på sikt skall upphöra.

Det kan i princip finnas två skäl för att hyra ut studentlägenheter till icke-studenter. Det första skälet är att bostadsföretaget vill undvika hyresförluster för tomma lägenheter. I denna situation kan det vara rimligt att hyresgästen är medveten om lägenhetens karaktär av genomgångsbostad och att beskyddet är svagt. Men det kan också finnas en ideologisk önskan att komma bort från kategoribostäder och blanda studenter och vanliga hyresgäster. I dessa fall är det inte rimligt att besittningsskyddet inskränks.

Att flytta in i ett studentboende och inte vara studerande vid inflyttningen är inte något säkert boende. Även om hyreskontraktet inte innehåller några begränsningar eller om hyresvärden är medveten och därmed har godkänt att hyresgästen inte studerar aktivt när han flyttar in har hyresgästen inte en chans att få behålla sitt boende när hyresvärden hävdar att det skall vara en genomgångsbostad. För studentbostadsföretaget är det lite som att ha kakan och äta upp den samtidigt när de först hyr ut till en person som inte studerar vid bostadsöverskott och sedan säger upp hyresgästen vid bostadsbrist. Jag kan förstå varför hyresgästerna anser det vara orättvist. Ett alternativ är att hyresvärden väljer att inte säga upp de hyresgäster som inte studerar när bostadsbristen inträffar för att behålla sin trovärdighet.

Å andra sidan kan ju hyresvärden fortfarande säga upp hyresgästen med studentbostadsargumentet om det skulle bli en kontrovers om något annat. Jag anser att när hyresvärden hyr ut en bostad under dessa premisser så måste det regleras i hyreskontraktet att det är en studentbostad och vad som händer om hyresvärden säger upp hyresgästen och hävdar att han inte studerar aktivt. Om hyresvärden inte kan bevisa att hyresgästen var medveten vid kontraktsskrivningen att det krävs att man studerar aktivt för att inneha bostaden anser jag tvärtemot vad hyresnämnden anser att hyresgästen borde få bo kvar. Eftersom hyresgästen är den svagare parten och har sin fasta bostad i studentbostaden bör bevisbördan placeras på hyresvärden. Och det anser jag även om bostaden är möblerad, vilket är ett tecken på att bostaden var tillfällig, och att hyresgästen har haft god tid på sig att finna en ny bostad sedan hyresvärden gjorde honom uppmärksam på att bostaden skulle användas av en aktivt studerande.

## 5.2 Boendespär

I studentbostadskontrakten finns det ofta med en klausul som begränsar boendet jämfört med en "vanlig" hyresrätt. Denna klausul brukar benämnas boendespärsklausul.

Det som särskiljer en studentbostad från en vanlig hyresrätt är att studentbostaden skall vara en genomgångsbostad, d.v.s. att hyresgästen inte skall förvänta sig att bo där någon längre tid. Visserligen har hyresnämnden i ÖH 4610/96-80 uttalat att studentbostaden i det fallet hade vissa specifika särdrag men enligt prop. 1971:1 bilaga 13 3 skiljer sig studentbostäderna från vanliga små lägenheter enbart genom inskränkningen av besittningsskyddet. Flera av boendespärsklausulerna i bilaga A hänvisar till att hyresobjektet är en genomgångsbostad i enlighet med prop. 1971:1 bilaga 13. Klausulerna talar inte om vad det innebär utan hänvisar enbart till propositionen i fråga. Propositionen bilaga 13 hade som syfte att utreda hur det skulle bli fler bostäder till småhushåll samt att hyresgästernas rörlighet skulle ökas. Det är en ytterst liten del av den som berör besittningsskyddet och då inte i klartext att det handlar specifikt om studentbostäder. Att hyresgästen skall antas veta vad det innebär med genomgångsbostad vid kontraktsskrivandet genom att hänvisa till propositionen är att förutsätta mycket. Själva begreppet genomgångsbostad

ger i och för sig hyresgästen en föraning om att det inte är en permanent bostad som han hyr, men exakt vad det innebär bör klargöras i hyreskontraktet.

Även om studentpopulationen blir äldre så är det fortfarande det första egna hemmet för majoriteten av dem som flyttar in i studentbostäder. Man är inte van vid att läsa hyreskontrakt och därför anser jag att ett studentbostadskontrakt bör vara så tydligt som möjligt så att den blivande hyresgästen vid kontraktsskrivandet vet vad som väntas av honom. Jag anser att det för hyresgästens skull måste bli klarare villkor i hyreskontrakten som gör att hyresgästen direkt när han skriver under hyreskontraktet förstår vad det är han hyr. Att ha en klausul som hänvisar till begreppet genomgångsbostad i prop. 1971:1, bil. 13 är inte tydligt då propositionen hänvisar till en framtidsvision om hur studentbostäderna skall upphöra att existera och istället ersättas av "servicebostäder" som skall rikta sig till ungdomar generellt. Själva begreppet genomgångsbostad ger i och för sig hyresgästen en föraning om att det inte är en permanent bostad som han hyr, men exakt vad det innebär bör han ha en möjlighet att förstå på ett enklare sätt t.ex. genom en förklaring vad det innebär i kontraktet.

### **5.2.1 Tidsbegränsning i boendespärren**

I rättsfallen har det framkommit att det inte behövs någon boendespärr i hyreskontraktet för en studentbostad om hyresgästen bara får tillräckligt med tid på sig för att finna en ny bostad. Om den genomströmning av hyresgäster som bör finnas i ett bestånd av genomgångsbostäder skall fungera så har det visat sig att en boendespärr som har en tidsgräns och innehåller ett förbehåll om aktiva studier är effektivt. Hyresnämnden har i ett flertal fall ansett att en rimlig tidsgräns för boendespärren är så länge som det normalt tar för en student att slutföra sina studier.

Svenska studentbostadsförening, SSBF, har lagt fram ett remissförslag med branschrekommendationer på gemensamma hyresvillkor för studentbostadsföretag i Sverige.<sup>126</sup> Boendespärren på sex år i SSBF:s förslag är fullt tillräcklig eftersom de längre utbildningarna beräknas ta nio terminer. Då har hyresgästen lite tid utöver den beräknade för att göra klart sina studier. SSBF anser att denna tidsgräns skall vara definitiv för att studenten vid den tidpunkten borde vara tillräckligt etablerad på orten för att kunna ordna bostad på annat sätt.

Eftersom SSBF anser att man även skall räkna in den tid under vilken en eventuell dispens har givits anser jag inte att tiden måste vara definitiv. Om den skall vara definitiv bör hyresgästen få lov att dra ifrån tiden då han har haft dispens från studiekravet eftersom han uppenbarligen inte kunnat studera då. Om en student läser en utbildning på nio terminer men blir sjuk och förlorar möjligheten att studera kan han få en dispens under två år. Då hinner han inte klart sin utbildning innan boendetiden tar

---

<sup>126</sup> Se bilaga A. Hela remissförslaget finns på SSBF:s hemsida under verksamhet <http://www.ssbf.org.se/> "Remiss kring branschrekommendationer kring kö- och hyresvillkor vid uthyrning av studentbostäder".

slut. Antingen kan hyresgästen få lov att räkna bort dispenstid eller så kan boendespärren bli mer flexibel och anpassas efter omständigheterna. En boendespärr på sex år är rimlig då det ger även dem som studerar på utbildningar som tar upp till nio terminer tid att bli klara med sina studier. Dock måste det finnas möjlighet att antingen räkna bort givna dispenser eller en viss möjlighet till förlängning vid särskilda skäl.

### 5.2.2 Aktiva studier

Hyresvärden har rätt att säga upp hyresgäster som inte bedriver aktiva studier. Om hyresgästen däremot bedriver aktiva studier får hyresvärden bara kräva vissa minimiresultat om stöd för detta finns i hyresavtalet.

Jag anser att en poänggräns i hyreskontraktet vore bra eftersom hyresgästen skulle ha någonting att relatera till och det skulle ge hyresgästen en annan säkerhet i sitt boende. Jag anser att en gräns på tio poäng per termin är rimlig om man har möjlighet att tillgodoräkna sig poäng från terminen före p.g.a. att hyresgästen har möjlighet att misslyckas med en tentamen utan att för den skull vara i riskzonen för att förlora sin lägenhet. Samtidigt kan man inte ta en kvällskurs på fem poäng och åberopa det som aktiva studier. En student skall inte kunna åberopa poäng han tenterat flera terminer innan. I detta fall anser även SSBF i sitt remissförslag att tio poäng per termin är att anse som aktiva studier.

Ett särfall är doktorandernas situation. De får inte poäng för sina studier utan följer istället en studieplan. Om kontraktsvillkoren skall vara tydliga för dem bör de nämna hur hyresvärden bedömer deras studieresultat. I SSBF:s förslag bedöms doktorandens aktivitetsgrad istället för att hänvisa till studieplanen. Det framgår av utdrag från Ladok hur stor aktivitetsgrad i sina studier doktoranden har. Det är ett tydligt sätt att bedöma om doktoranden är aktivt studerande eller inte. I SSBF:s remissförslag är en aktivitetsgrad av 50 % föreslagen. Det är rimligt eftersom det motsvarar en studietakt på 10 poäng per termin. Vad gäller doktoranderna kan man även ha en tanke om genomgångsbostad. Först genomgår doktoranden en utbildning på t.ex. fyra och ett halvt år för att få en examen, sedan en doktorandutbildning på minst fyra år. Det blir sammanlagt åtta år. Skall en genomgångsbostad bebos av samma person så länge? Har inte en doktorand haft möjlighet att finna en bostad på orten så att han kan lämna plats åt en ny student utan kontakter som behöver en bostad. En doktorand har också behov av en bra och billig bostad så jag anser att han bör få lov att behålla bostaden så länge han studerar aktivt.

Om man sätter en klar poänggräns anser jag att man även måste ställa upp klara riktlinjer i hyreskontraktet för vilka skäl för dispens som är godtagbara för hyresvärden. Exempel på sådana skäl kan vara sjukdom, graviditet, studier på annan ort inom/utom Sverige, militärtjänstgöring etc. Hyresvärden bör även i kontraktsvillkoren tala om hur dessa skall styrkas. Som exempel skall sjukdom styrkas med läkarintyg eftersom studenter kanske inte söker läkarvård p.g.a. dålig ekonomi. En ny student som aldrig har läst förr behöver kanske ha lite respit de första två

terminerna. En bra hyresvärd låter då hyresgästen få en möjlighet att behålla sin bostad medan han lär sig vad det är som krävs av en student på högre nivå. Dock kan man inte täcka in alla grunder som en student har för att falla med sina studier utan det bör även finnas med en möjlighet att få en generell prövning där alla omständigheter räknas in.

I dagens samhälle är studenterna mycket geografiskt rörliga. Jag anser att man även bör ta hänsyn till det när man utformar regler för studentbostäder. Hyresvärdarna bör ta hänsyn till att poäng tas utomlands men även vid andra universitet eller högskolor i Sverige. Att en student får lov att hyra ut sin bostad i andra hand vid studier utomlands tillämpas i praxis. Men om man vill läsa på distans t.ex. genom att bo i Malmö och läsa i Göteborg kan vara problematiskt. SSBF anser att eftersom deras medlemsföretag verkar på en lokal marknad så skall studiekravet uppfyllas just där, eftersom en student knappast har behov av fler än en bostad samtidigt. Det är mycket intressant eftersom SSBF har beskrivit en förändring i studiemönstret som innebär att studenten inte enbart begränsar sin utbildning till vad ett enskilt lärosäte kan erbjuda. En anpassning genom flexiblare regler hade varit mer anpassat till dagens studiemönster.

En hyresvärd har i sina anpassade villkor skrivit att hyresgästen måste "uppvisa ett studieresultat från lärosätet eller därtill knuten utbildning på annan studieort om minst tio poäng per termin". Detta kan man tolka som att det lokala lärosätet måste vara ansvarigt för utbildningen. Man skulle även kunna tolka det som att om en student väljer att ta en kurs vid ett annat lärosäte via distanskurs e. dyl. och den kan räknas in i en examen vid det lokala lärosätet så kan studierna vara knutna till lärosätet och därmed godkända. Tyvärr tror jag inte att det är den senare tolkningen som hyresvärden menar. Det finns i de anpassade villkoren en möjlighet till generell dispens från studiekravet på en termin. Det öppnar möjligheter för en termins studier vid annat lärosäte och det är bra för att det gynnar studentens rörlighet. Jag anser att hyresgästen bör kunna välja att behålla sin lägenhet och enbart ta en kurs vid ett annat lärosäte som ger honom den kompetens han vill ha och sedan återvända till den ursprungliga studieorten.

Likaså anser jag att studier via internet är fullvärdiga studier. Enligt SSBF är syftet med studier över internet att kunna erbjuda utbildningar oavsett bostadsort och därför saknas det skäl för medlemsföretagen att betrakta sådana studier som studier på den egna orten oavsett om det är det lokala lärosätet som ger kursen. Om en hyresgäst väljer att ta en kurs vid sitt eget lärosäte, vid ett annat lärosäte eller via internet och det berättigar till högskolepoäng så anser jag att alla poäng det genererar bör räknas in vid bedömningen om hyresgästen bedriver aktiva studier. Hyresnämnden har vid ett flertal fall uttalat att man måste ta med alla omständigheter vid intresseavvägningen och studier vid annan ort eller över internet borde väga tungt vid bedömningen av om hyresgästen bedriver aktiva studier. Oavsett var hyresgästen studerar behöver han ett fast hem och ett bra och billigt boende. Samtidigt som jag kritiserar studentbostadsföretagens ställningstagande i frågan om var studierna skall bedrivas så förstår jag dem. Flera av dem är stiftelser med stadgar som tvingar stiftelsen att vända sig just till studenter vid det lokala lärosätet och



det kan krävas en permutation av stadgarna för att en förändring skall ske. Man skulle även kunna se ett scenario där studenterna flyttar till en ort där det är ett bra studentliv men tar sin examen via internet vid ett annat universitet som är känt för att utbildningen är bra. Dock lär det inte bli så under den närmaste tiden då det kommer att finnas utbildningar som kräver praktisk, lärarledd utbildning.

Utländska studenter som kommer till Sverige via ett utbytesprogram har ofta en bostad garanterad genom utbytesreglerna mellan universiteten. Men när de väl bor här så bör reglerna vara tillämpliga på dem. Jag anser att eftersom de oftast stannar så kort tid kan jag bortse från dem i detta arbete, då reglerna sällan hinner få tillämpning på dem.

En sak som man sedan kan fundera över är om det enbart skall vara studiekriteriet som väger in när man innehar en studentbostad. Staten har subventionerat studentbostäderna för att ge studenter som har dålig ekonomi ett bra och billigt boende. De studenter som har ett bra jobb vid sidan om studierna har inte lika stort behov av en bra och billig bostad som de studenter som lever på marginalerna. Kan en student t.ex. jobba hur mycket som helst vid sidan om studierna? Jag anser att så länge en student sköter sina studier och tar sina poäng så är inte det något som studentbostadsföretaget har något att göra med. Men om man jämför med CSN:s villkor för studielån så är det tänkvärt.

# Bilaga A Kontraktsklausuler<sup>127</sup>

## Kontraktsklausuler som har prövats av hyresnämnd i något av de refererade rättsfallen i uppsatsen

### Klausul 1

Grundförutsättningen för detta hyresavtals tillkomst och fortbestånd är, att hyresgästen enligt de vid *studentkår x* och vederbörande student/elevkår gällande bestämmelserna för tilldelning av studentbostad är berättigad att erhålla sådan lägenhet. – För kontroll av att hyresgästen fortlöpande är kvalificerad att inneha studentbostad enligt nyssnämnda bestämmelser skall hyresgästen om han önskar behålla studentbostaden, varje den 25 februari i enlighet med formulär, som hyresvärden tillhandahåller, ansöka om förlängd giltighet av hyresavtalet. – Hyresgästen är medveten om att vad sålunda åligger honom är för hyresvärden av synnerlig vikt. – Hyresgästen är tillika medveten om och införstådd med att – sedan uppsägning skett – förlängning av hyresavtalet icke kan medges om hyresgästen a) ej längre tillhör student/elevkår ansluten till *studentkår x*, b) avslutat sina studier, c) upphör att vara aktivt studerande eller d) innehaft studentbostad i 5 år och särskilda skäl icke föreligger för förlängning utöver nämnd tid.

### Klausul 2

Hyresvärd X har till huvudsakligt ändamål att hyra ut bostäder till studerande. Bostaden upplåtes som tillfällig genomgångslägenhet i enlighet med Sveriges riksdags 1971 antagna riktlinjer (prop. 1971:1, bilaga 13). Hyresavtalet upphör därför efter fem år. Avtalet kan förlängas med ett år i taget. Förlängningen förutsätter fortsatta studier. Vid förlängning behöver inte nytt avtal upprättas.

---

<sup>127</sup> För att garantera de olika bostadsföretag, som varit vänliga nog att låta mig använda sina avtalsklausuler i min uppsats, anonymitet, har jag ersatt bostadsföretagets namn med ”hyresvärd X”, namn på högskola/universitet med ”lärosäte X”<sup>127</sup>, samt eventuellt krav på anslutning till studentsamfund/kår med ”studentförening X”. Geografisk hänvisning har ersatts med ”stad X”. Alla ändringar är markerade med kursiv stil.

### Klausul 3

”1. Hyresvärd X har till huvudsakligt ändamål att hyra ut bostäder till studerande. Bostaden upplåtes som tillfällig genomgångslägenhet i enlighet med Sveriges riksdags 1971 antagna riktlinjer (prop. 1971:1, bilaga 13). Hyresavtalet upphör därför efter fem år. Avtalet kan förlängas med ett år i taget. Förlängningen förutsätter fortsatta studier. Vid förlängning behöver inte nytt avtal upprättas”. I stadgarna för studentbostadsstiftelsen står följande: ”§1 Hyresvärd X har till ändamål att förvärva, äga och förvalta fast egendom för beredande av dels bostäder åt i första hand medlemmar av studentförening x...”

### Klausul 4

#### ”Boendespär

Bostaden upplåtes som tillfällig genomgångsbostad i enlighet med av Sveriges Riksdag år 1971 antagna riktlinjer (prop. 1971:1 bilaga 13). Hyresgästen är införstådd med att bostaden upplåtes som studentbostad och att den endast är avsedd att nyttjas under den tid som hyresgästen bedriver aktiva universitets- eller högskolestudier i *stad X*. Hyrestiden är, genom s k boendespär, begränsad i första hand till fyra (4) år, men kan efter ansökan av hyresgästen förlängas om denne bedriver fortsatta studier och under sin boendetid uppnått ett studieresultat om i genomsnitt lägst sju (7) poäng per termin. Dispens från kravet på studieresultat kan medges om hyresgästen under boendetiden varit sysselsatt med värnpliktstjänstgöring, utlandsstudier som är jämförbara med studier vid svenskt universitet/högskola, obligatorisk praktik under utbildningen, tillfällig tjänstgöring, minst halvtidsarvoderad, vid *studentförening X* eller dess huvudmän, föräldraledighet eller långtidssjukskrivning med läkarintyg. Hyresgästen hyr en studentbostad sedan den 1 september 1998. Hyresavtalet innehåller en boendespär till 2002-08. Hyresavtalet har av stiftelsen sagts upp för upphörande den 31 augusti 2002. Som skäl för uppsägningen har stiftelsen angett att boendespärr träder i kraft. Under boendetiden kan prövning ske av hyresgästens behov av studentbostad. Dock gäller, att *hyresvärd X* inte kan säga upp hyresavtalet under det första studieåret p.g.a. alltför låg studietakt, såvida inte studierna eller medlemskapet i *studentförening X* helt upphört. Beräkning av boendetiden görs genom summering av hyresgästens totala tid som hyresgäst hos *hyresvärd X*, även om boendet varit uppdelat på flera perioder. Vid eventuellt byte av bostad, följer boendespärr med till det nya avtalet.”

#### Klausul 5

Lägenheten upplåtes som tillfällig genomgångsbostad i enlighet med av Sveriges Riksdag år 1971 antagna riktlinjer (prop. 1971:1, bilaga 13). Hyresgästen är införstådd med att hyresavtalet ej kan förlängas om hyresgästen upphör att vara aktivt studerande eller ej tillhör studentkår x eller om hyresgästen innehaft genomgångsbostad i fem år eller mer vid den tidpunkt till vilken uppsägning skett.

#### Klausul 6

4. ”Bostaden upplåtes som tillfällig genomgångsbostad i enlighet med av Sveriges Riksdag år 1971 antagna riktlinjer (prop. 1971:1 bilaga 13). Hyresgästen är införstådd med att hyresavtalet ej kan förlängas om hyresgästen innehaft genomgångsbostad i sju år eller med vid en tidpunkt till vilken uppsägning skett. Vid eventuellt byte av bostad, följer boendespärr med till det nya avtalet.”

#### Klausul 7

Bostaden är i enlighet med stiftelsens ändamål avsedd för studerande av *studentförening x* i *stad x* samt upplåtes som tillfällig genomgångsbostad i överensstämmelse med av riksdagen år 1971 antagna riktlinjer (prop. 1971:1, bilaga 13). Hyresgästen är införstådd med att hyresavtalet icke skall vara förenat med rätt till förlängning, om hyresgästen vid den tidpunkten till vilken uppsägning sker, innehaft genomgångsbostad i mer än sex år, hyresgästen ej längre är medlem i *studentförening x* eller hyresgästen ej längre aktivt bedriver studier.

## **Kontraktsklausuler som inte prövats i rättsfallen i något av de refererade rättsfallen i uppsatsen**

### Klausul 8

#### HYRESTID

Fr.o.m. den 2002-06-01 tills vidare.

Bostaden upplåts som tillfällig genomgångsbostad. Hyresgästen är medveten om att förutsättningen för detta avtal är att aktiva studier bedrivs vid postgymnasial utbildningsanstalt, Komvux, folkhögskola eller skola med kår ansluten till *Studentförening X*. Hyresvärden äger rätt att kräva att studieintyg eller antagningsbesked uppvisas innan tillträde till lägenheten medges. Hyresgästen är vidare införstådd med att lägenheten ska återlämnas till hyresvärden så snart studierna avslutats. Detsamma gäller vid påbörjat studieavbrott, som planeras vara längre än en termin. Om hyresgästen därvid inte frivilligt återlämnar lägenheten har hyresvärden rätt att säga upp avtalet för avflyttning.

### Klausul 9

#### BESTÄMMELSER OCH UPPLYSNINGAR

1b. Uthyrning sker för att bereda hyresgästen bostad under den tid studier bedrivs på högskolenivå i en takt som motsvarar minst hälften av vad som erfordras för erhållande av studiemedel. En hyresgäst som inte längre uppfyller dessa villkor kan inte påräkna att få kvarbo i lägenheten eftersom denna behöver ställas till annan bostadssökande högskolestuderandes förfogande.

### Klausul 10

#### Hyrestid

Hyresavtalet gäller tills vidare. Bostaden är upplåten till hyresgästen i dennes egenskap av studerande vid *lärosäte X*. Bostaden upplåts som tillfällig genomgångsbostad i enlighet med Sveriges Riksdag år 1971 antagna riktlinjer (prop. 1971:1, bil 13). Därför tillämpas en fyraårsspärr för boendet. Under hela boendetiden kan dock prövning när som helst komma att ske av hyresgästens behov av studerandebostad. En hyresgäst som inte längre uppfyller dessa villkor kan inte påräkna att få kvarbo i lägenheten.

## Klausul 11

1. Lägenheten upplåtes som tillfällig genomgångsbostad i enlighet med av Sveriges Riksdag år 1971 antagna riktlinjer (prop. 1971:1, bilaga 13). Hyresgästen är införstådd med att hyresavtalet ej kan förlängas om hyresgästen upphör att vara aktivt studerande vid *lärosäte X* eller om hyresgästen innehaft genomgångsbostad i fem år, eller mer, vid den tidpunkt till vilken uppsägning skett.

## Klausul 12

### Lägenhetsanvändning

Hyresobjektet skall **endast** användas som bostad för heltidsstuderande vid *lärosäte X*.

Hyresgästen förbinder sig:

att följa de anvisningar och regler som finns angivna i aktuell broschyr "x."

Utdrag ur Broschyr "x"

### HYRESVILLKOR/REGLER

Krav för boende inom *hyresvärd* ”.

- ❖ Heltidsstudier vid *lärosäte X*.
- ❖ Examensarbeten från annan högskola i mån om plats
- ❖ I övrigt endast införhandlad högskolerelaterad utbildning

Vi vet att *hyresvärd X* är en populär hyresvärd och att en del studenter gärna vill bo kvar även efter studietidens slut. Men tyvärr måste vi säga nej till sådana önskemål. *Hyresvärd X* uppdrag är att erbjuda boende för studenter vid *lärosäte X*.

Om någon ertappas med att bo hos *hyresvärd X* trots att de inte studerar på *lärosäte X* ska personen lämna bostaden senast vid det månadsskifte som inträffar närmast eller nästkommande månadsskifte. Under tiden betalas normal månadshyra samt en tilläggsavgift som motsvarar två månadshyror.

## Klausul 13

### Bilaga till STUDENTLÄGENHET

#### Allmänt

Bostaden upplåts som tillfällig genomgångsbostad under förutsättning att hyresgästen bedriver aktiva högskolestudier. Hyresgästen har inte rätt att överlåta hyresrätten.

#### Studieprovning

Under hyrestiden prövas hyresgästens behov av studentbostad. Hyresgästen är medveten om att för fortsatt boende gäller att hyresgästen presterat minst 12 poäng per termin (eller annan gräns som senare beslutas) och att hyresvärden genomför årlig kontroll av den boendes studieprestationer. Hyresgästen är vidare medveten om att hyresvärden även kan komma att säga upp hyresavtalet om hyresgästen avbryter sina studier. Anledning till detta är att lägenheten behövs som bostad åt högskolestuderande.

## Klausul 14

### 4. Genomgångsbostad

Bostaden upplåtes som tillfällig genomgångsbostad i enlighet med av Sveriges riksdag år 1971 antagna riktlinjer (prop. 1971:1 bilaga 13) Hyresgästen är införstådd med att hyresavtalet ej kan förlängas om hyresgästen innehaft genomgångsbostad fem år eller mer vid den tidpunkt till vilken uppsägning skett. Vid eventuellt byte av bostad, följer boendespärren med till det nya hyresavtalet.

## Klausul 15

### GENERELLA AVTALSVILLKOR

### 6. Boendespär

Bostaden är, i enlighet med härför fastställda regler (BFS 2000:21 STU) inrättad som studentbostad och avsedd som tillfällig bostad under hyresgästens studietid. Hyresgästen är införstådd med att hyresrätten inte kommer att förlängas vid uppsägning sedan hyresgästen upphört att bedriva aktiva studier eller hyrestiden uppgått till maximalt 5 år. Hyresgästen skall, på anmodan från hyresvärden, kunna styrka att aktiva studier bedrivs.

## Förslag på gemensam kontraktsklausul från Svenska Studentbostadsföreningen

### STUDIEKRAV

Bostadssökande och hyresgäst skall bedriva aktiva högskolestudier vid högskolan på orten. Studier på distans eller över internet är att anse som studier på annan ort. Aktiva studier bedrivs av den som under kötiden respektive hyresförhållandet kan uppvisa ett studieresultat om minst 10 poäng per termin, minst 50% för doktorander.

Studieresultat kontrolleras av hyresvärden.

### DISPENS

Bostadssökande och hyresgäst kan, efter föransökan, medges generell dispens från studiekravet under tid som hyresvärden bestämmer om avsikten är att härefter åter bedriva aktiva högskolestudier på orten.

Bostadssökande och hyresgäst kan i särskilda fall, som exempelvis vid längre föräldraledighet, efter ansökan om individuell prövning medges individuell dispens från studiekravet. Vid styrkt långtidssjukskrivning medges dock i allmänhet dispens från studiekravet i upp till två (2) år.

### BOENDESPÄRR

Hyresförhållandet är i tid maximerat till sex (6) år.

Förlängning kan beviljas med maximalt fyra (4) år för doktorandstudier.

Tid under vilken eventuell dispens har utnyttjats skall här räknas in.

## Exempel på förändrade köregler efter SSBF:s remiss.<sup>128</sup>

### KAPITEL 1 – KÖ- OCH HYRESVILLKOR

Studie- och medlemskrav

1.1 Bostadssökande och hyresgäst hos *hyresvärd x* skall vara aktiv universitets- eller högskolestuderande ledamot i *studentförening x*.

1.2 Aktiva studier bedrivs av bostadssökande och hyresgäst som kan uppvisa ett studieresultat från *lärosäte x* eller därtill knuten utbildning på annan studieort om minst 10 studiepoäng per termin. Doktorander skall på motsvarande sätt kunna uppvisa en aktivitetsgrad om minst 50 % per termin.

---

<sup>128</sup> Kövillkoren nedan börjar tillämpas fr.o.m. 1 januari 2006. De har m.a.o. inte prövats i hyresnämnden.



1.3 Medlemskravet fastställs av *studentförening x* och uppfylls för närvarande (2006-01-01) efter erlagd medlemsavgift i *studentförening x*. För aktuellt och fullständigt medlemskrav hänvisas till *studentförening x* i *stad x*.

1.4 Uppfylls inte studie- och medlemskravet, vilket fortlöpande kontrolleras av *hyresvärd x*, eller uppfylls studiekravet först sedan studier på distans eller över internet inräknats, förlorar den bostadssökande sin köplats. Hyresgäst riskerar på samma grunder att förlora sitt hyresavtal.

Dispens från studie- och medlemskravet

1.5 Allmän dispens från studie- och medlemskravet kan efter ansökan med angivande av skäl härför, medges enskild sökande för planerat studieavbrott om avsikten är att herefter utan fördröjning åter uppfylla studie och medlemskravet.

Allmän dispens kan medges vid ett tillfälle med maximalt

- a) två (2) hela terminer för studier vid annat universitet eller högskola, militärtjänstgöring som värn- eller civilpliktig inom försvarsmakten eller utlandsstyrkan, tillfällig och minst halvtidsarvoderad tjänst inrättad av *studentförening x* eller dess huvudmän, samt för föräldraledighet eller
- b) en (1) hel termin för övriga skäl

1.6. Medicinsk dispens kan efter ansökan medges enskild sökande med högst fyra (4) terminer för långtidssjukskrivning med helt nedsatt studieförmåga.

1.7 För tid som dispens har lämnats kan bostadssökande ej medges nytt hyresavtal eller förbättrad köposition.

1.8 Ansökan om dispens inlämnas till *hyresvärd x* och skall alltid innehålla uppgift om de hela terminer för vilka dispens sökes samt de skäl som åberopas jämte dokumentation som styrker dessa. Komplet s.k. Ladokutdrag skall alltid bifogas ansökan. För långtidssjukskriven krävs dessutom läkarintyg som anger graden av nedsatt studieförmåga samt prognos för återgång till aktiva studier.

Boendespärr

1.9 Utöver studie- och medlemskravet påverkas boendetidens längd av den s.k. boendespärren i hyresavtalet. Boendespärren är personlig och aktiveras efter sammanlagt sex (6) års boendetid. Doktorander kan hos *hyresvärd x* ansöka om senareläggning av boendespärren till tidpunkt då doktorandstudierna enligt individuell studieplan skall avslutas. Sådan senareläggning av boendespärren kan beviljas med maximalt fyra (4) år. Aktivering av boendespärren medför att hyresgästen avflyttar.

Bostadssökande med aktiv boendespär förlorar sin köplats. Ny köplats kan inte erhållas.

Tid under vilken ev. dispens från studie- och medlemskravet har utnyttjats skall inräknas i boendetidens längd.

# Litteraturförteckning

Bengtsson, Bertil & Victorin, Anders (2004) Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, sjunde upplagan, Stockholm, Norstedts Juridik AB

Bergman, C. Gunnar (1923) Hyresfrågan och hemmets rätt: Till hyresgästerna inför hemskyddets slut den 1 oktober 1923, Lund, Lunds fackliga centralorganisation

Christensen, Anna (1994) Hemrätt i hyreshuset: en rättsvetenskaplig studie av bostadshyresgästens besittningsskydd, Stockholm, Juristförlaget

Grauers, Folke (2001) Nyttjanderätt: hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt, Lund, Juristförlaget

Holmqvist, Leif & Thomsson, Rune (2004) Hyreslagen, sjunde upplagan, Stockholm, Norstedts Juridik AB

## Artikel

Bergman, C. Gunnar (1922) Hyresgästens hem, Tidskriften Tiden, 14:e årgången

## Internetsida

[www.ssb.se](http://www.ssb.se)

## Författningsregister (SFS)

År/nr	Författningens namn
1907:36	Lag om nyttjanderätt till fast egendom (1907 års nyttjanderättslag)
1917:219	Lag med vissa bestämmelser mot oskälig hyresstegring m.m. (hyresstegringslagen)
1918:380	Lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskälig hyresstegring m.m.
1919:331	Lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskälig hyresstegring m.m.
1920:361	Lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskälig hyresstegring m.m.
1921:309	Lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskälig hyresstegring m.m.
1939:364	Lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom
1942:429	Lag om hyresreglering m.m.
1970:994	Jordabalk

## Statens offentliga utredningar (SOU)

- 1923:76 Förberedande utredning av vissa principer för reformering av hyresrätten (*Lundstedt*)  
1961:47 Reviderad hyreslag. Förslag avgivet av hyreslagskommittén  
1966:14 Ny hyreslagstiftning. Betänkande avgivet av hyreslagstiftningssakkunniga

## Propositioner

- | År/nr    | Innehåll   |
|----------|--|
| 1907:9   | Till 1907 års nyttjanderättslag  |
| 1956:168 | Ändringar i hyresregleringslagen   |
| 1967:141 | Till 1968 års hyreslag (Finns även som Bihang A i prop. 1968:91)   |
| 1968:91  | Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m.m. och om fortsatt giltighet av lagen, m.m. given Stockholms slott den 29 mars 1968 |
| 1971:1   | Kungl. Maj:ts proposition nr 1 angående statsverkets tillstånd och behov under budgetåret 1971/72  |

# Rättsfallsförteckning

## Rättsfall från Bostadsdomstolen

RBD 1977:54  
RBD 1994:23 I  
RBD 1994:23 II  
RBD 1994:72  
BD 74/94 (ej publicerat)

## Rättsfall från Svea hovrätt

ÖH 1498/96-77 (Hyresnämnden i Malmö ärende nr. H 10 552/95:3)  
ÖH 2778/96-78 (Hyresnämnden i Malmö ärende nr. H 10 563/95:3)  
ÖH 3110/96-77 (Hyresnämnden i Malmö ärende nr. H 10 570/95:3)  
ÖH 2725/96-76 (Hyresnämnden i Malmö ärende nr. H 10 571/95:3)  
ÖH 1573/96-77 (Hyresnämnden i Malmö ärende nr. H 10 572/95:3)  
ÖH 4729/96-79 (Hyresnämnden i Malmö ärende nr. H 10 573/95:3)  
ÖH 3337/96-78 (Hyresnämnden i Malmö ärende nr. H 10 574/95:3)  
ÖH 4610/96-80 (Hyresnämnden i Malmö ärende nr. H 1958/96:3 och  
H 830/96:3)  
ÖH 4626/96-78 (Hyresnämnden i Göteborg ärende nr. H 3404-96:5)  
ÖH 10509-02 (Hyresnämnden i Malmö ärende nr. H 1895-02:3)  
ÖH 4191-03 (Hyresnämnden i Malmö ärende nr. H 2538-02:3)

RH 2004:10

## Rättsfall från Hyresnämnden i Malmö

H 3194/87:3  
H 3396/96:3  
H 219-03:3  
H 10 555/95:3  
H 10 558/95:3  
H 10 566/95:3  
H 10 567/95:3  
H 10 569/95:3  
H 10 576/95:3