

Cirkulärnr: 1995:79
Diariernr: 1995:0959
Handläggare: Siv Ann Andermyr
Avdsek: Civilrättssektionen
Datum: 1995-03-29
Mottagare: Gemensam kommunadministration, Äldre-/Omsorg,
Omsorg- och handikappfrågor, Bostadsförsörjning,
Fastigheter
Rubrik: Hyressättning av särskilda boendeformer

Handläggare
Siv Ann Andermyr

1995-03-29

Gemensam kommunadministration
Äldre-/Omsorg
Omsorg- och handikappfrågor
Bostadsförsörjning
Fastigheter

Hyressättning av särskilda boendeformer

HYRESLAGENS TILLÄMPLIGHET

Genom Bostadsdomstolens beslut 1994-04-14 (RBD 1994:8) klarlades att hyreslagen (12 kap. jordabalken) är tillämplig vid upplåtelser av enkelrum i särskilda boendeformer där avgift uttas för boendet. Detta trots att boendet är förenat med omfattande vård och service. Den boendeavgift kommunen tar ut skall därför fastställas enligt hyreslagens regler.

HYRA FASTSTÄLLS GENOM ÖVERENSKOMMELSE

Enligt hyreslagen är grundtanken att hyresvärden och hyresgästen skall komma överens om hyrans storlek. Om parterna inte kommer överens kan hyresnämnden fastställa hyran till skäligt belopp.

En hyresgäst kan förhandla med hyresvärden kollektivt eller individuellt. För att kollektiva förhandlingar som förs mellan hyresvärden och hyresgästförening skall bli bindande för hyresgästen erfordras att det finns en förhandlingsordning mellan hyresvärden och hyresgästföreningen som omfattar lägenheten i fråga, samt att det också finns en förhandlingsklausul i hyresavtalet. Det är genom förhandlingsklausulen som hyresgästen ger hyresgästföreningen förhandlingsuppdrag samt godtar att förhandlingsöverenskommelsen blir bindande för honom.

Vid bostadshyra är kollektiva förhandlingar vanligast. Detta gäller såväl inom de allmännyttiga bostadsföretagen som inom de privata. Det är ännu inte så vanligt med kollektiva förhandlingar inom de särskilda boendeformerna. Detta har sannolikt att göra med att hyreslagens tillämplighet nyligen konstaterats. Det förefaller dock troligt att kollektiva förhandlingar kommer att bli vanliga även här. Att föra individuella förhandlingar med varje hyresgäst innebär alltid ett merarbete för hyresvärden. Även hyresgäster

föredrar som regel att bli företrädare av en hyresgästförening som de känner förtroende för. Kollektiva förhandlingar medför som regel att överenskommelser lättare nås samt att tvisterna blir färre.

Om hyresvärd eller hyresgäst önskar ändring av hyresvillkoren i hyresförhållande där kollektiva förhandlingar förs måste han skriftligen påkalla om förhandling hos motparten. Om överenskommelse inte träffas kan part ansöka om ändring av hyresvillkoren hos hyresnämnden. Hyresnämnden prövar då hyrans skälighet med stöd av 12 kap. 55 § jordabalken.

Om hyresvärd eller hyresgäst önskar ändring av hyresvillkoren i hyresförhållande där individuella förhandlingar förs måste han skriftligen meddela motparten detta. Om överenskommelse inte träffas kan en skälighetsprövning begäras hos hyresnämnden, på samma sätt som vid kollektiva förhandlingar. För de hyresförhållanden där individuella förhandlingar förs har även öppnats en möjlighet för hyresvärderna att kunna få till stånd en överenskommelse med hyresgästen genom dennes passivitet. I dessa fall måste det villkorsmeddelande som skall tillställas hyresgästen vara utformat på speciellt sätt. Se Kommunförbundets cirkulär 1994:146.

HYRESNÄMNDENS SKÄLIGHETSPRÖVNING

Om hyresvärderna och hyresgästen inte kan komma överens om hyrans storlek skall hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är inte att anse som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vid prövningen skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av allmännyttiga bostadsföretag. Om jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden.

För att prövningslägenheten och jämförelselägenheten skall anses likvärdiga krävs att de motsvarar varandra i grova drag. De bör normalt ha samma användningssätt, rumsantal, bostadsyta och modernitetsgrad. Byggnadsåret har ingen självständig betydelse. När det gäller lägenhetsyta har i praxis godtagits ytskillnader på högst tio procent.

Med en lägenhets bruksvärde avses vad lägenheten med hänsyn till beskaffenhet och förmåner samt övriga faktorer kan anses vara värd i förhållande till likvärdiga lägenheter. Man bortser därvid från produktions-, drifts- och förvaltningskostnader. Lägenhetens beskaffenhet avgörs av dess storlek, planlösning, utrustning, underhållsstandard, ljudisolering, förekomst av balkong, lägen inom fastigheten m.m. Som förmåner räknas t.ex. hiss, sopnedkast, modern tvättstuga, fri trappstädning, förvaringsutrymmen, parkeringsutrymme och god fastighetsservice. Övriga faktorer är bl.a. omgivningarna, lekplatser, kommunikationer, tillgång till affärer och läge i övrigt.

Särskilda boendeformer är lägenhetstyper som inte tidigare varit hyressatta. Det saknas därför direkt jämförbara lägenheter i dessa fall. Hyresnämnden är då hänvisad till en ren skälighetsbedömning. En sådan skälighetsbedömning innebär att hyresnämnden har att med ledning av den utredning som parterna förebringat och med beaktande av övriga omständigheter av betydelse i

ärendet mera fritt bedöma om part som har begärt ändring av avtalad hyra har fog för sitt yrkande.

AVGÖRANDEN FRÅN HYRESNÄMNDEN

Tre avgöranden finns för närvarande där hyresnämnden skälighetsprövat hyror i särskilda boendeformer. I samtliga fall har Svea hovrätt utan egen motivering lämnat kommunens överklagande utan bifall.

1 Hyresnämnden i Jönköping - Nässjö kommun

Hyresprövningen gällde två lägenheter om 15 respektive 20 kvm med egen toalett i f.d. ålderdomshemmet Ingsbergsgården i Nässjö kommun. Kommunen begärde en hyra om 1 729 respektive 1 914 kr/mån, vilket motsvarade 1 383 respektive 1 148 kr/kvm och år.

I hyran ingick uppvärmning och el. Till varje lägenhet hörde ett källarutrymme. Dessutom fanns gemensamma utrymmen som reception, hall, samlingsrum med öppen spis, stort restaurangkök, mindre pentry som 10-20 personer fick dela på, dusch som 20 personer fick dela på. Ingsbergsgården har en yta om 4 300 kvm och plats för 76 boende. Kommunen beräknade att varje hyresgäst fick anses disponera en yta om 50 kvm.

Hyresnämnden konstaterade följande.

Boendet på Ingsbergsgården är av mycket osjälvständigt slag. Pensionärerna saknar varje möjlighet till eget hushåll. Möjligheten till personlig hygien begränsas inte bara av pensionärernas egna fysiska resurser och tillgång på personal som skall vara dem behjälpliga utan även av att egentligen endast ett duschrum, om än relativt välutrustat, finns för 20 pensionärer. Möjlighet att sköta sin egen tvätt saknas även. Möjligheten att ha egen privat TV på sitt rum saknas om TV-antennuttag krävs. För ett normalt självständigt boende synnerligen väsentliga möjligheter saknas sålunda. Sådana möjligheter utgör en mycket tung faktor i ett bruksvärde för en hyrd bostadslägenhet.

Rummen får betecknas som påvra. Det mindre rummets toalettutrymme får anses för litet för det ändamål det skall tjäna. Dagrums, TV-rum och aktivitetsrum har dock förtjänster genom öppen spis, möblering och övrig inredning. Närmiljön kring Ingsbergsgården får bedömas som attraktiv med träd, planteringar och gräsmattor.

Hyresnämnden kan för en bruksvärdebedömning inte godta att prövningslägenheterna skall anses ha en bostadsyta som motsvarar 50 kvm. Det som skall värderas är ettvar av de egna rummen samt rätten att nyttja gemensamma utrymmen. Därvid har de senare ett inte obetydligt värde, vilket dock inte kan uttryckas i något pris per ytenhet.

Parterna hade inte åberopat något jämförelsematerial som hyresnämnden kunde använda vid sin prövning. Däremot inhämtade hyresnämnden själv uppgifter från det allmännyttiga fastighetsbolaget Linden. Här låg hyresnivåerna mellan 600-718 kr/kvm. Uppgifterna innefattade såväl gruppboenden för äldre som vanliga lägenheter.

Hyresnämnden fann att hyran för det mindre rummet, med tillgång till allmänna utrymmen och inklusive hushållsström, skäligen borde bestämmas till 1 300 kr/mån, vilket motsvarar 1 040 kr/kvm. Samt att hyran för det

större rummet, med tillgång till allmänna utrymmen och inklusive hushållsström, borde bestämmas till 1 400 kr/mån, vilket motsvarar 840 kr/kvm.

Svea hovrätt lämnade utan egen motivering kommunens överklagande utan bifall.

2 Hyresnämnden i Linköping - Norrköpings kommun

Denna prövning avsåg ett enkelrum med toalett om ca 20 kvm på Borgmästargården i Norrköping. Gemensamma utrymmen fanns och utgjordes av matrum, samlingsrum, kök och hygienutrymmen, bl.a. dusch i varje våningsplan. Vidare fanns i huset tillgång till stor samlingshall, terapiverkstad, bibliotek och cafeteria.

Hyresgästen begärde hyressänkning från 3 500 kr/mån till 1 540 kr/mån. Kommunen yrkade att talan skulle lämnas utan bifall.

Enligt kommunens uppfattning skulle hyran beräknas på 38 kvm på grund av de gemensamma utrymmena. Som standardhöjande faktorer borde beaktas tillgång till balkong, uteplats, källarförråd och hiss. Vidare tillgång till läkare var fjortonde dag och sjuksköterska varje dag samt tillgång i huset till hår- och sjukvård till subventionerat pris. Vidare framhöll kommunen den fina yttre miljön med omedelbar tillgång till park, den trivsamma och familjära boendemiljön samt närheten till kommunikationer och sjukhus.

Hyresnämnden gjorde följande bedömning

Hyresnämnden anser inte att det finns anledning att godta kommunens beräkning av lägenhetsytan på grundval av tillgången till gemensamhetsutrymmen. Som lägenhetsyta räknas endast den yta som hyresgästen disponerar ensam.

Prövningslägenhetens standard medger inte möjlighet att laga mat eller att duscha eller bada inne i lägenheten. I standarden ingår dock en specialsäng och larm till personalen. I lägenhetens förmåner ingår tillgång till följande utrymmen i samma våningsplan nämligen matrum med kök, samlingsrum med TV samt duschutrymme. I husets bottenplan finns tillgång till stor samlingshall, terapiverkstad, bibliotek och cafeteria m.m.

Kommunen synes mena att nämnda gemensamma ytor skall värdesättas på samma sätt som om de ingick i lägenhetsytan. Hyresnämnden delar inte denna synpunkt. Enligt nämndens mening är det ur bruksvärdesynpunkt en väsentlig skillnad om lägenheten har kök och dusch eller om hyresgästen har tillgång till gemensamt kök och duschutrymme.

Hyresgästen åberopade som jämförelse en lägenhet om 23 kvm i det allmännyttiga bostadsföretaget Hyresbostäder i Norrköping AB. Lägenheten hade en hyra om 1 540 kr/mån eller 803 kr/kvm. Hyresnämnden ansåg att den lägenheten allmänt sett hade högre bruksvärde även om hänsyn togs till att prövningslägenheten hade tillgång till gemensamma utrymmen.

Hyresnämnden ansåg, med hänsyn till vad som framkommit i ärendet och till att lägenheten hade en specialsäng och tillgång till larm, att en hyra om 1 700 kr/mån fick anses skälig. Detta innebar en årshyra om 1 020 kr/kvm.

Svea hovrätt lämnade utan egen motivering kommunens överklagande utan bifall.

3 Hyresnämnden i Linköping - Söderköpings kommun

Denna prövning gällde en lägenhet om 22 kvm med hygienutrymme. Lägenheten utgjorde tillsammans med sju andra lägenheter en enhet med gemensam matsal och köksenhet. Kommunen räknade in de gemensamma ytorna i lägenhetsytan och hävdade därför att denna utgjorde 38 kvm. Huset var byggt under slutet av 1993.

Hyresgästen begärde sänkning av hyran från 3 060 kr/mån (1 669 kr/kvm) till 2 000 kr/mån (1 090 kr/kvm).

Hyresnämnden gjorde följande bedömning.

Hyresnämnden anser inte att det finns anledning att godta kommunens beräkning av lägenhetsytan. Som lägenhetsyta räknas endast den yta som hyresgästen disponerar ensam.

Prövningslägenheten saknar kök eller kokvrå men har kylskåp. Vidare finns tillgång till gemensamt kök med matsal, tvättstuga, och förråd. Huset har nybyggnadsstandard.

Hyresnämnden fann att den hyra hyresgästen begärde sänkning till var skälig för lägenheten.

Svea hovrätt lämnade utan egen motivering kommunens överklagande utan bifall.

HUR PÅVERKAR AVGÖRANDENA ÖVRIGA HYROR

Sammanfattningsvis kan konstateras att hyresnämnderna funnit hyresnivåer mellan 840-1 090 kr/kvm skäliga för enkelrum i särskilda boendeformer.

Många kommuner frågar sig nu om en allmän sänkning måste ske av hyresnivåerna i de särskilda boendeformerna runt om i landet.

För den lägenhet där hyran fastställts skall den nya hyran som regel gälla tre kalendermånader efter det att ansökan gavs in till hyresnämnden. Om för hög hyra därvid uppburits för viss tid blir kommunen återbetalningsskyldig. För andra lägenheter i samma boendeform eller för lägenheter i andra boendeformer finns emellertid inte någon allmän skyldighet att ändra gällande hyror.

Som nämnts ovan är huvudregeln vid fastställande av hyra att parternas överenskommelser gäller. Då individuella förhandlingar förs kan således olika hyror tas ut för likvärdiga lägenheter i samma hus. Först då parterna tvistar om hyrans storlek kan hyresnämnden fastställa skälig hyra. För de lägenheter där skälighetsprövning inte begärts gäller således parternas tidigare ingångna överenskommelser. Hyreslagens regler är normgivande vid uthyrningsverksamhet. Vare sig kommunallagens likställighetsprincip eller självkostnadsprincip gäller i dessa fall. Kommunen skall som hyresvärd betraktas som vilken annan hyresvärd som helst på marknaden.

Om en hyra sänkts efter skälighetsprövning i hyresnämnden och de andra hyresgästerna i huset därefter **begär** motsvarande sänkning, finns dock skäl att gå med på denna begäran, såvida inte den prövade lägenheten avviker

från de övriga på ett avgörande sätt. Man slipper då ifrån en onödig omgång i hyresnämnden.

MODELL FÖR HYRESSÄTTNING AV BOENDEFORMER

Som exempel redovisas här hur två kommuner har hyressatt sina boendeformer. I båda kommunerna är hyrorna förhandlade med hyresgästföreningen.

Linköpings kommun

Här har kommunen och hyresgästföreningen gemensamt tagit fram en modell för hyressättning av samtliga boendeformer i kommunen, dvs. gruppboenden för äldre och utvecklingsstörda, sjukhemsboenden, ålderdomshem, servicelägenheter och handikapplägenheter. Utgångspunkten är allmännyttans kvadratmeterpris på små lägenheter på orten. Härifrån har avdrag gjorts med mellan 25-100 kr/kvm om WC/dusch och kokmöjligheter saknas i det enskilda rummet. Därefter har påslag gjorts för tillgången till andra nyttigheter i rummet och inom boendeformen i övrigt. Till exempel uttas 10 kr/mån för persienner, 20 kr/mån för sjukhussäng, 10 kr/mån för tvättmaskin, 25-100 kr/mån för hushållsel, 80 kr/mån för närhetsfaktor, 50 kr/mån för möbler, 50-100 kr/mån för gemensamt storkök, 140-520 kr/mån för samvarodel.

Med närhetsfaktor avses tillgång till vårdpersonal, dagcentral, terapiverksamhet, hår- och fotvård samt larm etc. Således värderas här tillgången till den trygghet som boendet ger.

Ytor såsom trapphus, korridorer, utrymningsvägar, personalutrymmen, kontor m.m. inräknas inte i boendekostnaden. Stortvättstuga ingår i vården. Kabel-TV ingår utan egen avgift.

Ett rum om 20 kvm inom f.d. ålderdomshem, som har WC samt alla tillbehör, får enligt Linköpings modell en hyra om 1 575 kr/mån, eller 945 kr/kvm. En gruppbostad om 35 kvm, med WC/dusch samt 10 kvm samvarodel per person, får en hyra om 3 300 kr/mån, eller 1 131 kr/kvm.

Kontaktperson inom kommunen är Ingemar Jansson, tfn 013-20 64 62.

Västerås kommun

Västerås kommun har också förhandlat sina hyror i särskilda boendeformer med hyresgästföreningen. Även här är allmännyttans hyresnivå utgångspunkt. Utöver denna uttas sedan ett generellt påslag om 800 kr/mån för kompletterande ytor såsom dagrum, matrum och extra tvättstuga m.m.

För en nyproducerad gruppbostad och/eller servicelägenhet om 36 kvm med bra köksutrustning och WC med dusch om ca 6 kvm uttas en hyra om 2 852 kr/mån. Till detta kommer påslaget om 800 kr/mån, vilket ger en hyra om 3 652 kr/mån, eller 1 217 kr/kvm.

Kontaktperson inom kommunen är Bengt-Erik Carlsson, tfn 021-16 13 50.

PROJEKT INOM KOMMUNFÖRBUNDET

Regelsystemet kring de särskilda boendeformernas uppbyggnad och drift tillhör skilda lagstiftnings- och myndighetsområden. Boendeformerna klas-

sas i vissa fall som vårdlokaler och i vissa som bostäder. En sådan indelning får inom många områden både omsorgsmässiga och ekonomiska konsekvenser. Det är inte ovanligt att en och samma byggnad från skatte- och från bostadsmyndighetens synpunkt betraktas som bostad, medan den ur t.ex. räddningstjänstens synvinkel anses vara vårdlokal. Det nuvarande regelverket har också inneburit att olika statliga bidrag, vilka främst har handlagts av Boverket och Socialstyrelsen, fått styreffekter som inte alltid varit avsedda. Dessa brister har bl.a. påpekats av riksdagens revisorer.

I syfte att belysa problemen men också för att försöka hitta lösningar har det inom Kommunförbundet bildats en projektgrupp med bred sammansättning. Gruppen, som kallar sig BOÄL, skall genom seminarier, intressebevakning och skriftproduktion arbeta med följande.

- Gentemot staten verka för att lagstiftning och regelverk ger kommunerna största möjliga handlingsfrihet i att utveckla boendet för äldre och funktionshindrade. Framtida boende för åldersdementa och psykiskt funktionshindrade (däribland missbrukare) bör uppmärksammas.
- Kartlägga och beskriva gällande regler och bestämmelser samt hur dessa samspelar med varandra.
- Ge kommunerna en bild av möjliga framtida behov för olika målgrupper.
- Ge kommunerna en bild av ekonomiska och omsorgsmässiga avvägningar vid olika utbyggnadsalternativ.
- Visa möjligheter till flexibelt utnyttjande av kommunens lokaler.

Projektledare är Boel Callermo. Övriga kontaktpersoner inom Kommunförbundet är P-O Nylander och AnnaCarin Grandin.

SVENSKA KOMMUNFÖRBUNDET
Civilrättssektionen

Hans Ekman

/Siv Ann Andermyr