

Cirkulärnr: 2002:54
Diariernr: 2002/1227
Handläggare: Helena Bavrell Östblom
Sektion/Enhet: Civilrättssektionen
Datum: 2002-06-05
Mottagare: Gemensam kommunadministration
Äldre-/Omsorg
Omsorgs och handikappfrågor
Bostadsförsörjning
Fastigheter
Rubrik: Aktuella hyresfrågor

Civilrättssektionen
Helena Bavrell Östblom

2002-06-05

Gemensam kommunadministration
Äldre-/Omsorg
Omsorgs och handikappfrågor
Bostadsförsörjning
Fastigheter

Aktuella hyresfrågor

Svenska Kommunförbundet har fått många frågor gällande hyreslagens tillämplighet på särskilda boendeformer, t.ex. boende med stöd av lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Frågorna har särskilt gällt hyressättningen av detta boende och möjligheten att därvid beakta gemensamma utrymmen.

Vidare rör många frågor hyresavtalens utformning gällande träningsboende för missbrukare eller personer med psykiska problem. Ofta hyrs sådana lägenheter ut i andra hand. Genom en lagändring den 1 april 2002 har besittningsskyddet stärkts för hyresgäster som hyr i andra hand.

Genom det s.k. kommunkontosystemet ges kommuner rätt att dra av all ingående moms som avser kostnader härrörande från boendeformer som inrättats med stöd av 5 kap. 5, 7 §§ Socialtjänstlagen (SoL) och 9 § p. 8, 9 lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Alternativt kan ersättning med 18 % av kostnaden för lokalhyreskostnader avseende denna kategori stadigvarande bostäder dras av. Med anledning av att staten vid kommande årsskifte 2002/03 tar över finansieringen av kommunkontosystemet finns det anledning att uppmärksamma hur partsförhållandet ser ut gällande kommunernas hyresavtal avseende boendeformer som inrättats med stöd av nämnda bestämmelser.

Hyressättning av särskilda boendeformer

I tidigare cirkulär från förbundet (1995:79) har redovisats att det genom Bostadsdomstolens beslut 1994-04-14 (RBD 1994:8) har klarlagts att 12 kap.

jordabalken (JB) – allmänt kallat hyreslagen – är tillämplig vid upplåtelser av enkelrum i särskilda boendeformer då avgift uttas för boendet. Detta gäller även om boendet är förenat med omfattande vård och service. Den boendavgift kommunen tar ut skall därför fastställas enligt hyreslagens regler. För närmare information om hur hyressättningen kan gå till hänvisas till nämnda cirkulär samt boken Bostadshyra av Siv Ann Andermyr, utgiven på Kommentus förlag. Många kommuner har dock ifrågasatt hur hyressättningen skall göras när boendet beviljats med stöd av LSS. Detta med tanke på att det av två beslut från kammarrätten i Jönköping i (95-05-11, mål nr 2870-94 och 1996-10-23, mål nr 177-96) framgått att en kommuns beslut om hyresuttag som innefattade ersättning för gemensamma utrymmen stred mot LSS och dess förarbeten.

Svea Hovrätt, avd. 16, (som övertagit Bostadsdomstolens funktion) har nyligen i två avgöranden, SÖH 405 från 2001-11-06 och SÖH 411 från 2001-11-15, prövat hyror avseende bostad med just stöd av LSS.

I det förstnämnda avgörandet gällde det en lägenhet som hade en rumsyta på 48 m² samt tillgång till gemensamhetsutrymmen på ca 18 m². Bostaden var försedd med hall, pentry, duschrumb och uteplats. Hushållsel ingick. Månadshyran var 5 546 kronor i månaden. Per m² och år svarade beloppet mot 1 008 kronor eller, om hänsyn togs enbart till rumsytan om 48 m², 1 386 kronor. Bostaden låg i Västra Frölunda och ägdes av Göteborgs stad. Hyresgästen yrkade att hyran skulle bestämmas till 4 575 kronor/månad. Hyresvärden motsatte sig hyressänkning.

Hyresnämnden inledde med att beröra nämnda beslut från kammarrätten. Denna utgång, som i båda målen hade meddelats efter en laglighetsprövning, fick enligt hyresnämnden dock ses i belysning av de social- och kommunalrättsliga aspekter som en förvaltningsdomstol har att beakta, men hade ingen självständig betydelse för den prövning av hyran som en hyresnämnd skall företa. Vid en sådan prövning hade nämnden uteslutande att ta hänsyn till den lagstiftning som gäller på hyresrättens område.

Hyresnämnden konstaterade att vad gällde hyressättning av ett särskilt boende, kunde det ofta vara svårt att finna godtagbara jämförelselägenheter. För kategoriboende av olika slag hade följande hyresrättsliga principer lagts fast. Å ena sidan skall som lägenhetsyta endast räknas den yta som hyresgästen disponerar ensam, och å andra sidan kan tillgången härutöver till gemensamma ytor och funktioner höja bruksvärdet inte i obetydlig mån. Gemensamma ytor bör därvid inte prissättas lika högt som de ytor som ingår i själva lägenheten. Förmånen att specialsäng, larm m.m. i kategoriboendet verkar självfallet i hyreshöjande riktning. Närhetsfaktorn och trygghetsfaktorn måste vidare få påverka hyrans storlek, eftersom de utgör grunden för att överhuvudtaget inrätta ett särskilt boende. Båda parter hade i ärendet pekat på var sitt jämförelsematerial – ett gruppboende – som till sin natur i grova drag fick anses svara mot den boendeform som prövningsboendet utgjorde exempel på. Hyresnämnden konstaterade att sett utifrån prövningsboendets boendekonstruktion och de förmåner som var knutna till boendet

kunde nämnden inte komma till någon annan uppfattning än att den utgående hyran för provningslägenheten var skälig och därför skulle godtas. Ansökan om lägre hyra kunde inte bifallas.

Hovrätten gjorde samma bedömning som hyresnämnden och lämnade överklagandet utan bifall.

I det andra avgörandet gällde tvisten fem gruppbestäder, tillika bostäder med stöd av LSS, i Överkalix kommun. Genom förhandlingsöverenskommelse hade hyran för provningslägenheterna bestämts till 845 kronor/m² och år. Socialnämnden i kommunen hyrde gruppbestäderna i form av ett muntligt blockhyresavtal med den allmännyttiga stiftelsen. Lägenheterna hyrdes ut i andra hand till hyresgäster med särskilda behov. Andrahandshyresgästerna begärde villkorsändring och yrkade att hyran för respektive lägenhet sänktes till 523 kronor/m² och år.

Av hyresnämndens protokoll framgår att andrahandshyresgästerna enligt hyresavtalen hade rätt att nyttja dels respektive lägenhet med en yta av 64,5 m², dels en gemensam lägenhet på bottenplanet, som disponerades gemensamt av hyresgästerna till gruppbestäderna och där bl.a. gemensamma måltider arrangerades. Kontakt via larm fanns mellan de enskilda lägenheterna och personalen i den gemensamma lägenheten. I övrigt var de enskilda lägenheterna endast i mindre utsträckning anpassade efter hyresgästernas handikapp. I huvudsak var bostäderna utformade som vanliga hyresbostäder i flerfamiljshus. Hyresnämnden fann att skälig hyra för en tvårumslägenhet av det slag hyresgästerna bebodde i det allmännyttiga lägenhetsbeståndet på orten kunde antas uppgå till 650 kronor/m² och år. Vid bedömningen av det tillägg som enligt praxis skulle göras för särskilda nyttigheter hänförliga till den typ av kategoriboende som här är aktuellt fann hyresnämnden med hänsyn till den ytterligare yta som disponerades av hyresgästerna i den gemensamma delen av huset, larmanordningarna och övriga omständigheter, att ett hyrespåslag av 125 kronor/m² och år var skäligt. Hyran fastställdes således av hyresnämnden till 775 kronor/m² och år.

Fyra hyresgäster av fem överklagade hyresnämndens beslut. Hyresgästerna anförde som grund för sitt överklagande att av förarbetena till LSS och praxis framgick att det är olagligt att ta ut avgifter av den enskilde för gemensamma utrymmen. Dessutom fick det inte, enligt 9 c § LSS, tas ut någon avgift för omvårdnad. Förekomsten av larm var enligt hyresgästernas uppfattning en del av omvårdnaden. Sammanfattningsvis skulle således varken förekomsten av gemensamma utrymmen eller larm medföra något hyrespåslag. Skälig hyra skulle därför anses vara 650 kronor/m² och år.

Hovrätten utvecklade utförligt hur den såg på förhållandet hyreslagen och LSS. Hovrätten konstaterade inledningsvis att enligt fast praxis har upplåtelse av lägenhet som hyresgästen disponerar ensam och som är förenad med särskild service ansetts som hyra. Hyresgästen hade vidare åberopat nämnda rättsfall från kammarrätten i Jönköping. Utgången i det målet fick enligt hovrätten ses i belysning av de social- och kommunalrättsliga aspekter som en förvaltningsdomstol har att beakta vid en laglighetsprövning av

beslut angående avgifter inom den sociala förvaltningen. Hovrätten hänvisade därefter till SOU 1999:33 - Bo tryggt, betala rätt - och konstaterade att utredaren ansett det ur rättssäkerhetssynpunkt bäst för den enskilde att upplåtelsen av bostad med särskild service sker inom ramen för hyreslagen. Den delen av sagda betänkande som rörde avgifter inom äldre- och handikappomsorgen behandlas i prop. 2000/01:149, vari föreslås såvitt nu är aktuellt ett tillägg till 8 kap. 2 § socialtjänstlagen (2001:453). I specialmotiveringen anges att genom detta tillägg tydliggörs att bestämmelsen, som reglerar de sociala tjänster för vilka kommunen får ta ut avgifter, inte är tillämplig på upplåtelse av bostad i särskilt boende som omfattas av 12 kap. jordabalken (se s. 55).

Med hänsyn till de överväganden som för närvarande görs i lagstiftnings-sammanhang förelåg, enligt hovrätten, inte skäl att nu frångå praxis rörande hyreslagens tillämplighet på upplåtelse av sådant slag som är föremål för prövning i målet.

Vad gäller hyresnivåerna frångick hovrätten inte hyresnämndens bedömning. Överklagandena lämnades således utan bifall.

Den olägenhet att boendekostnaden när det gäller LSS-boende både kan prövas i förvaltningsdomstol och i hyresnämnd med olika resultat kvarstår fortfarande. Enligt uppgift från Regeringskansliet dröjer en lagändring eftersom man planerar att i en kommande proposition behandla även andra frågor rörande LSS, som tagits upp i nämnda betänkande.

Om hyreslagen är tillämplig följer således av praxis att boendekostnaden skall prövas enligt denna lag och att gemensamma ytor kan beaktas vid hyressättningen av sådant boende.

Träningsboenden

Många kommuner har inrättat olika former av träningsboenden för missbrukare eller personer med psykiska problem. Oftast har socialnämnden förstahandskontrakt med fastighetsägaren och hyr sedan ut lägenheten i andra hand till den boende. Det har uppmärksammats att vissa kommuner har särskilda kontrakt med de boende med villkor som direkt strider mot hyreslagen. Det har också förekommit att man i kontraktet "avtalat bort" hyreslagen.

Om vederlag utgår för boende i lägenhet är hyreslagen (12 kap. jordabalken) tillämplig. Denna lag är en **tvingande** lagstiftning till hyresgästens förmån. På grund härav går det inte att avtala om sämre förmåner än vad lagen anger. Om så har skett blir avtalsvillkoren ogiltiga och lagens bestämmelser tar över, såvida det inte anges i ifrågavarande bestämmelse att den är dispositiv (dvs. parterna kan med bindande verkan fritt avtala om annat än vad hyreslagen stadgar).

Många frågor rör tillåtligheten av de av kommunen uppställda villkoren (regler) i kontraktet som gäller olika förhållningssätt vid användandet av lägenheten. Det bör därvid uppmärksammas att hyreslagen reglerar frågor som rör t.ex. störningar från hyresgästen, rätt att ha inneboende, hyresgästens ansvar för skador, övergivande av lägenheten, hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenheten (se vidare nämnda bok Bostadshyra). Parterna har avtalsfrihet när det gäller villkor som inte regleras i hyreslagen. Ett villkor som part ställer bör dock vara skäligt.

Ofta föreskrivs också i kommunernas kontrakt att följer inte hyresgästen villkoren berättigar det hyresvärdet att omedelbart säga upp hyresgästen. En hyresrätt är dock förverkad endast enligt någon av de situationer som anges i hyreslagen, t.ex. om hyresgästen dröjer med betalning av hyran eller vanvårdar lägenheten (se vidare 12 kap. 42 § JB). Gemensamt för alla situationer är att det som läggs hyresgästen till last inte får vara av ringa betydelse. Om man ålagt hyresgästen någon annan skyldighet i avtalet framgår av hyreslagen (se 42 § 1 st. p. 8) att om hyresgästen åsidosätter avtalsenligt skyldighet, som går utöver hans skyldigheter enligt 12 kap. JB, är hyresrätten förverkad och hyresvärdet berättigad att omedelbart säga upp hyresgästen, om det får anses vara av synnerlig vikt för hyresvärdet att skyldigheten fullgörs. Det fordras alltså att villkoret inte strider mot hyreslagen och att det är **mycket** betydelsefullt att villkoret följs, vilket är ett strängt krav. Vidare krävs att villkoret har en erforderlig bestämdhet.

Om hyresvärdet vill avbryta boendet snabbt är det bästa sättet att ha korta hyrestider med förlängningsklausul. Om hyrestiden är t.ex. mellan två veckor och tre månader är uppsägningstiden, enligt 4 § hyreslagen, en vecka.

Besittningsskydd - lagändring 1/4-02

Om det är fråga om andrahandsuthyrning saknar andrahandshyresgästerna besittningsskydd de två första åren av hyresförhållandet, dvs. rätt till förlängning av hyreskontraktet. Sedan den 1 april 2002 har genom lagändring, i 12 kap. 45 § JB (SFS 2002:29), andrahandshyresgästens besittningsskydd dock stärkts. En hyresgäst som ingår avtal efter nämnda tidpunkt och i detta hyr en bostadslägenhet i andra hand av en hyresvärd som har hyrt lägenheten genom ett s.k. blockhyresavtal, har besittningsskydd som en förstahandshyresgäst. Ett blockhyresavtal innebär att förstahandshyresgästen genom ett och samma avtal hyrt flera lägenheter i avsikt att hyra ut dem till andra. Det skall också vara fråga om minst tre lägenheter. Dessa behöver inte vara belägna inom en och samma fastighet. Det är vanligt att kommuner hyr lägenheter på detta sätt. Lagändringen innebär således att man måste avtala bort besittningsskyddet i förekommande fall. Sådana överenskommelser skall, om hyresförhållandet inte inletts, godkännas av hyresnämnden.

Kommunkontosystemet

Som framgått i inledningen ges kommuner, sedan den 1 juli 1998, rätt att genom kommunkontosystemet dra av all ingående moms som avser kostnad

här rörande från boendeformer som inrättats med stöd av 5 kap. 5, 7 §§ SoL och 9 § punkterna 8, 9 LSS eller alternativt ersättning med 18 % av kostnaden för lokalhyreskostnader avseende denna kategori stadigvarande bostäder. Det är endast kommunerna som kan utnyttja ersättningsrätten inom kommunkontosystemet. Om kommunerna inte själva tillhandahåller boendet utan hyresavtalet ingås mellan fastighetsägaren, t.ex. det kommunala bolaget, och hyresgästen har kommunen ingen avdragsrätt. Vid kommande årsskifte ändras reglerna gällande finansieringen av kommunkontosystemet genom att staten tar över finansieringsansvaret från kommuner och landssting. Vidare skärps kontrollsystemet. Till exempel får Riksskatteverket göra revision hos kommunerna avseende kommunkontosystemet enligt förslag i prop. 2001/02:112. Förmodligen tillämpar en del kommuner regelverket för den 18 % ersättningen för samtliga lägenheter inom en fastighet, trots att kommunen inte formellt har ingått hyresavtal för alla lägenheter. Mot bakgrund av lagändringen bör kommunerna se över hur partsförhållandet i hyresavtalen ser ut och se till att kommunen har andrahandskontraktet med hyresgästen. Ytterligare information angående kommunkontosystemet kommer framöver. Under hösten 2002 kommer vi också att anordna informationsdagar rörande de nya reglerna i kommunkontosystemet.

Frågor med anledning av detta cirkulär kan ställas till Helena Bavrell Östblom, Civilrättssektionen, tfn 08-452 79 70 och angående kommunkontosystemet Ronnie Peterson, tfn 08-452 79 83 och Lars Björnson 08-452 79 72.

SVENSKA KOMMUNFÖRBUNDET
Civilrättssektionen

Hans Ekman

Helena Bavrell Östblom