

Cirkulärnr: 1993:89
Diariernr: 1993:1124
Handläggare: Siv Ann Andermyr
Avdsek: J Civilrätt
Datum: 1993-05-25
Mottagare: Gemensam kommunadministration, Fastigheter,
Äldre-/Handikappomsorg, Individ-/Familjeomsorg
Rubrik: Särskilda boendeformer inom äldre- och
handikappomsorg
Bilagor: Hyreskontrakt för bostad

Särskilda boendeformer inom äldre- och handikappomsorg

HYRESLAGENS TILLÄMPLIGHET

Gränsen för hyreslagens tillämplighet på de särskilda boendeformerna är något oklar vilket föranlett olika bedömningar från olika håll. I cirkulär 1992:187 utgick vi från intentionen att alla vårdbehövande skall ha rätt till en egen bostad och att samtliga vårdinrättningar som omfattas av reformen är att betrakta som en boendeform. Att hyreslagen numera kan bli tillämplig på dessa hänger samman med slopandet av helinackorderingsavgifterna och förändringen av systemet för kommunalt bostadstillägg (KBT). Från och med den 1 mars 1993 kan kommunen erhålla statsbidrag för KBT till personer på ålderdomshem eller sjukhem under förutsättningen att en särskild boendeavgift tas ut som inte gjorts beroende av personens inkomst.

Hyresgästernas Riksförbund har i en hemställan till socialdepartementet begärt ett uttalande om hyreslagens tillämplighet. De har samtidigt deklarerat att de inte har för avsikt att förhandla hyror för vårdplatser. Vissa hyresnämnder har också beslutat att inte godkänna överenskommelser om avstående från besittningsskydd för sjukhem och gruppboendestäder m fl.

Efter att ha varit i kontakt med departement, sakkunniga på området och många kommuner i landet kan konstateras att rättsläget innehåller en gråzon som vi tyvärr får leva med tills dess lagstiftningen kompletterats eller rättspraxis utbildats.

De särskilda boendeformerna varierar kraftigt. Vi har allt från fullvärdiga servicelägenheter till flerbäddsrum på sjukhem. De gamla begreppen servicehus, ålderdomshem, sjukhem eller gruppboendestäder skall inte längre finnas kvar. Allt går nu under benämningen särskilda boendeformer och avsikten är att kommunen själv skall avgöra vilken utformning de särskilda boendeformerna skall ha utan begränsning i tidigare begrepp. Syftet med Ädelreformen är att i alla avseenden jämställa boendet i de särskilda boendeformerna med boende i enskilt hem. Den hälso- och sjukvård som erbjuds är också en öppen vård.

Att rätten till en plats i en särskild boendeform erfordrar ett beslut om bistånd och således är en rättighet gör ingen skillnad. Biståndsbeslutet är snarast att jämställa med ett fastställande av det individuella vårdbehovet. Nästa steg blir sedan att upplåta en bostad i rätt kategori. Det är inte heller alltid det är kommunen som står som hyresvärd i förhållande till den boende varför det måste vara fråga om ett tvåstegsförfarande.

Hyreslagens definition på lägenhet kan i princip tillämpas på vilket utrymme som helst. Tanken är emellertid att hyresgästen skall erbjudas ett visst moment av självständigt förfogande av utrymmet. Gränsdragningsproblem uppkommer därför i första hand vid upplåtelse av flerbäddsrum. Däremot utgör enkelrummen inte några problem. Dessa är jämförbara med studentboendestäder, inneboenden eller möblerade rum vilka är begrepp som hyreslagen känner.

Här har också formen för upplåtelsen betydelse. Om hyresgästen endast erbjuds plats i en- eller flerbäddsrum i en boendeform har upplåtelse inte skett av något begränsat utrymme varför upplåtelsen troligen hamnar utanför hyreslagens tillämpning. Denna typ av

upplåtelseform rimmar dock dåligt med Ädelreformens intentioner. I en övergångsperiod är det dock ofrånkomligt att de flesta sjukhemmen med flerbäddsrum finns kvar.

KONTRAKTSSKRIVNING

Tecknande av hyresavtal har ingen avgörande betydelse för hyreslagens tillämplighet men handlandet tyder i vart fall på att parterna utgått från att hyreslagen är tillämplig. Således bör hyresavtal tecknas för enkelrummen. Hyresavtal kan även tecknas för flerbäddsrummen eftersom det kan vara bra för parterna att ha förutsättningarna för upplåtelsen nedtecknade på ett och samma ställe. - Det troliga är emellertid att hyreslagen inte är tillämplig på dessa upplåtelser. Ett informationsbrev om villkoren duger därför lika bra. Ett begrepp som håller över hela linjen är "Nyttjanderättsavtal".

Vid tecknande av hyresavtal kan det vanliga formuläret för bostadshyresavtal användas med de justeringar som erfordras i varje enskilt fall, se vidare under ÖVRIGT. Om Ni inte överenskommit med hyresgästförening om hyresförhandlingar skall förhandlingsklausulen inte gälla.

Tanken är som regel att hyresgästen skall bo kvar till slutet och lämpligt är därför att ha ett tillsvidareavtal. Båda parter kan då säga upp avtalet till det månadskifte som inträder tre månader från uppsägningen. Dödsbo har en månads uppsägningstid.

Vidare bör den kategori av hyresgäster som avses bo i boendeformen noga specificeras, se vidare nedan.

Riksförsäkringsverket kräver inte att hyresavtal tecknas för att KBT skall utgå. Däremot vill de ha ett underlag som visar hur hyran eller bostadsavgiften räknats fram.

BESITTNINGSSKYDD

Bostadshyresgästen erhåller besittningsskydd från första boendedagen. Att en hyresgäst har besittningsskydd innebär att han har rätt till förlängning av avtalet vid hyrestidens utgång. Möjligheten att avtala bort besittningsskyddet innebär inte att man kan flytta på en hyresgäst från ett rum till ett annat under löpande hyrestid, vilket inte heller är förenligt med Ädelreformens intention. Det man uppnår med ett avståendeavtal är att hyresvärden med säkerhet vet att hyresgästen måste flytta vid hyrestidens utgång, dvs som regel tre månader efter det att hyresvärden sagt upp avtalet.

Ett boende i en särskild boendeform är ett kategoriboende. Här skall hyresgäster bo som har fått beslut om bistånd och som är i behov av viss specificerad service och omvårdnad.

Genom att noga kategorisera den typ av hyresgäster som skall bo i boendeformen kan man uppnå samma syfte som om en överenskommelse om avstående skett. Med stöd av 12 kap 46 § 10 p hyreslagen kan man efter en intresseavvägning få besittningsskyddet att brytas för den hyresgäst som inte längre tillhör rätt kategori. Hyresvärden anses då ha större intresse av att få förmedla lägenheten vidare till annan bättre behövande.

I de flesta fall kommer inte heller hyresgästerna att motsätta sig en flyttning om de har ett för dem bättre anpassat alternativ att gå till. Förfarandet att avtala bort besittningsskyddet med samtliga hyresgäster och med behov av godkännanden från hyresnämnderna kan många gånger föranleda mer arbete och besvär än nöden kräver. Den som för säkerhets skull ändå vill avtala bort besittningsskyddet kan välja följande formulering.

"För det fall hyreslagen bedöms tillämplig på upplåtelsen överenskommer vi att hyresgästen inte skall ha rätt till förlängning av hyresavtalet om avtalet upphör på grund av att det särskilda vårdbehovet som specificerats i hyresavtalet, och som grundat hyresrätten, inte längre föreligger och hyresgästen därmed inte längre tillhör rätt kategori för boendet."

Vi kan antagligen utgå ifrån att upplåtelseerna i flerbäddsrum inte är förenade med besittningsskydd eftersom hyreslagen med största sannolikhet inte är tillämplig på dem. Vidare inträder som bekant besittningsskyddet först efter nio månader vid möblerade rum

varför korttidsavtalen inte medför några problem då rummen upplåts möblerade. I regeringens proposition 1992/93:115 föreslås dessutom besittningsskydd inträda först efter två år vid andrahandsuthyrning vilket kan få betydelse i de fall kommunen upplåter boendeformen i andra hand efter 1 juli 1993.

HYRESSÄTTNING

För samtliga boendeformer bör samma principer för hyressättningen gälla. Det är inte meningen att man i detta skede skall behöva göra gränsdragningar angående hyreslagens tillämplighet inför varje upplåtelse eller hyressättning. Hyreslagens bruksvärdesprincip bör gälla som utgångspunkt. Därtill bör kompletteringar ske med dessa boendeformers speciella egenskaper t ex påslag med vissa poäng för extra utrustning och avdrag för avsaknad av egen dusch eller kokmöjligheter. Varje kommun bör ta fram sitt eget poängsättningssystem. Jämförelse kan dock göras med allmännyttans bruksvärdessystem så långt det nu går.

BESLUTSNIVÅ

Hyror fastställs genom förhandlingar mellan hyresvärd och hyresgäst och som regel ankommer det på en nämnd eller en tjänsteman med stöd av delegation att ta tillvara kommunens intressen. Kommunala avgifter däremot skall ha antagits av kommunfullmäktige.

Inte heller vad gäller beslutsgången i kommunen är det lämpligt att ha olika beslutsformer beroende av om hyreslagen är tillämplig eller ej. Således bör en och samma beslutsform användas.

Lämpligt är att i kommunfullmäktige ta ett principbeslut om hur hyror/bostadsavgifterna skall räknas fram. Förslagsvis genom att bruksvärdesprincipen fastslås gälla med komplettering av kommunens egna poängsystem för påslag och avdrag. Delegation kan sedan ske till nämnd som endera delegerar vidare till tjänsteman eller själv hyressätter och förhandlar hyror med tillämpning av de antagna principerna.

ÖVRIGT

En ny blankett för bostadshyreskontrakt har utarbetats vilken bifogas. Blanketten kan beställas hos Kommentus Förlag AB tfn 08-749 47 50.

Kursen "Hyresrätt-Bostad" hålls i Stockholm den 31.8 1993. Vid detta kurstillfälle kommer vi att titta närmare på hyreslagens tillämplighet på de särskilda boendeformerna. Kursinbjudningar har utsänts v 21. Information om kursen lämnas av Anita Ronér, Kurs & Konferenstjänst, tfn 08-772 41 20 och Siv Ann Andermyr, tfn 08-772 44 22.

Frågor med anledning av detta cirkulär besvaras av förbundsjurist Siv Ann Andermyr, tfn 08-772 44 22.

SVENSKA KOMMUNFÖRBUNDET
Juridiska avdelningen

Curt Riberdahl

/Siv Ann Andermyr