

Cirkulärnr: 1994:75
Diariernr: 1994:0956
Handläggare: Siv Ann Andermyr
Avdsek: J Civilrätt
Datum: 1994-04-19
Mottagare: Gemensam kommunadministration, Fastigheter,
Äldre-/Handikappomsorg, Individ-/Familjeomsorg
Rubrik: Hyreslagens tillämplighet på de särskilda boendeformerna
Bilagor: Bostadsdomstolens dom

Handläggare
Siv Ann Andermyr/GR

1994-04-19

Gemensam kommunadministration
Fastigheter
Äldre-/Handikappomsorg
Individ-/Familjeomsorg

Hyreslagens tillämplighet på de särskilda boendeformerna

Gränsen för hyreslagens tillämplighet på de särskilda boendeformerna har varit oklar. I Kommunförbundets cirkulär 1993:89 redovisade vi vår bedömning att gränsen sannolikt går vid eget enkelrum och att flerbäddsrumsrummen således faller utanför.

Vi har nu fått ett avgörande från Bostadsdomstolen som bekräftar att enkelrummen omfattas av hyreslagen. Om även flerbäddsrumsrummen omfattas vet vi ännu inte men vår uppfattning att de sannolikt faller utanför kvarstår. Bostadsdomstolen har i sin motivering angett som ett skäl till hyreslagens tillämplighet på enkelrummen att hyresgästerna ensamma getts dispositionsrätten till sina rum.

Målet gällde uthyrning av enkelrum med toalett i ett före detta ålderdomshem. Rummen var 15 respektive 20 m² stora och hyresgästerna hade vissa egna möbler i rummen. Då hyresgästerna motsatte sig begärd hyreshöjning hänsköt kommunen tvisterna till hyresnämnden för prövning. Hyresnämnden avvisade emellertid kommunens ansökningar under åberopande av att hyreslagen inte var tillämplig på avtalen. Hyresnämnden ansåg att upplåtelseerna utgjorde en underordnad del av hyresgästernas vårdnadsförhållande till kommunen.

Efter kommunens överklagande undanröjde emellertid Bostadsdomstolen hyresnämndens beslut och återförvisade målet till hyresnämnden för prövning av den begärda hyreshöjningen.

Bostadsdomstolens skäl för hyreslagens tillämplighet kan sammanfattas enligt följande.

Såväl Jenny Eng som Eva Lind bor i eget rum vartill hör toalett. De har enligt gällande avtal ensamma dispositionsrätten till sina rum. De erlägger avgift för sitt boende. Boendet är avsett att vara permanent och rummen är deras enda bostad. Jenny Eng och Eva Lind är visserligen i mycket hög grad beroende av den sjukvård som kommunen tillhandahåller. Rätten till egen bostad får emellertid anses ha sådan vikt, att den inte kan ses som något underordnat moment i rättsförhållandet till kommunen.

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

Bilaga

Bostadsdomstolens dom