



KONTAKT

Annika Hejde Palm

Bolagsjurist

08-737 21 60

annika.hejdepalm@familjebostader.com

Kompiskontrakt – en ny boendeform hos Familjebostäder

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

1. Införa kompiskontrakt enligt ärendet

Lars Björk
tf VD

Bakgrund

Familjebostäder bygger och förvaltar bostäder för att ge Stockholms invånare tillgång till hyresrätter. Bolagets lägenheter förmedlas i samarbete med Bostadsförmedlingen genom reguljära kön eller för särskilda kategorier sökande.

Bolaget har i ägardirektiv för 2015 – 2017 fått i uppdrag att erbjuda möjlighet till ”kompiskontrakt”. Bolagets styrelse har 2014-12-04 fattat beslut att bolaget tillsammans med Bostadsförmedlingen och ur juridisk synvinkel ska utreda förutsättningarna för kompiskontrakt.

I detta ärende redovisas juridiska förutsättningar för kompiskontrakt samt föreslås hur bolaget ska tillgodose ägardirektivet.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av VD-staben och Fastighetsavdelningen i samarbete med AB Stockholms hem och AB Svenska Bostäder. Vid beredningen har beaktats bl a

- Jordabalken 12 kap (hyreslagen)
- Boverkets Byggregler (BBR) i fråga om brandskyddsreglering
- Erfarenheter från ett flertal allmännyttiga bostadsföretag som för närvarande eller tidigare har erbjudit kollektivt boende i lägenhet
- Bostadssituationen i Stockholm och bolagets lägenhetsbestånd

Ärendet

1. Bolaget ska i samarbete med Bostadsförmedlingen starta förmedling av sk Kompiskontrakt.
2. Kompiskontrakt förmedlas till ungdomar mellan 18 och 25 år med utgångspunkt från kötiden hos en köande som vill dela lägenhet med en medsökande. Kompisen blir medhyresgäst på hyresavtalet på samma villkor som den initialt köande.
3. Kompiskontrakt upplåts under maximalt fyra år och förenas med avstående av besittningsskydd. Kötid hos bostadsförmedlingen bibehålls.
4. Som kompislägenheter förmedlas trerumslägenheter till två kompisar.
5. Utvärdering av boendeformen sker efter en provotid om två år.

Begreppet lägenhet m m

Ett hyresavtal är ett avtal genom vilket ett hus eller en egen del av ett hus upplåts till nyttjande mot ersättning (hyreslagen 1 §). I hyresavtalet anges bl a den upplåtna lägenhetsytan för vilken hyra ska erläggas. En lägenhet utgörs i normalfallet av hela den yta som finns innanför en lägenhets ytterdörr.

En lägenhet på flera avtal- Om olika individer hyr olika delar av en och samma lägenhet, så blir en lägenhet i juridisk mening flera lägenheter. Vid förhyrning av ett rum i en större lägenhet så utgör rummet hyresrättsligt en egen lägenhet. Detta medför nya och utökade byggnadstekniska krav främst avseende brandskydd.

De olika individerna ansvarar gentemot hyresvärden endast för "sina delar" av den initiala lägenheten. Detta gäller såväl avseende hyresinbetalning som ansvar för att inte störa omgivningen, att i övrigt iaktta sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten samt att väl vårda den lägenhet man hyr.

Hyresavtalet kan innebära att hyresgästen vid sidan av själva lägenheten även har tillgång till vissa gemensamma utrymmen. Sådana hyresavtal förekommer t ex i äldreboenden och studentkorridorer. Tillgång till gemensamma utrymmen ger utslag på lägenhetens bruksvärde och därmed på skälig hyresnivå men lägenheten utgörs ändå av det utrymme som hyresgästen har en exklusiv nyttjanderätt till.

Flera hyresgäster på ett avtal - Om i stället lägenheten upplåts på ett enda kontrakt med fler än en person som hyresgäst, så förblir hela den initiala lägenheten endast en lägenhet. Hyresgästerna ansvarar då gentemot hyresvärden solidariskt för alla förpliktelser, såväl hyran som att inte störa och att väl vårda lägenheten m m.

Lägenheten behöver inte förses med särskilda brandsskyddande tekniska installationer.

Hyresgäst med inneboende - En hyresgäst får enligt lag upplåta del av sin lägenhet till en, eller flera, inneboende. Detta är enligt bolagets erfarenheter förhållandevis vanligt. En hyresgäst som bor i sin lägenhet och har plats över, vill ha sällskap eller hjälp med hyran kan alltså själv avgöra om han eller hon vill hyra ut del av lägenheten till inneboende. Tillstånd från hyresvärden behöver inte införskaffas. Hur många inneboende en hyresgäst får ha regleras inte i lag. Hyreslagens reglering innebär endast att hyresgästen inte får inrymma utomstående om det medför ”men” för hyresvärden. Familjebostäder har aldrig haft anledning att säga upp ett hyresavtal av denna anledning.

Av ovanstående följer att de olika juridiska konstruktionerna medför olika konsekvenser vad gäller ett flertal olika hyresjuridiska och byggnadstekniska förhållanden. Nedan beskrivs några sådana konsekvenser mer utförligt.

Om rumsgrannen stör - En hyresgäst som störs av en medhyresgäst (d v s en annan hyresgäst på samma hyresavtal) kan inte vända sig till hyresvärden och klaga på medhyresgästen. Störs de av varandra får de lösa problemen på egen hand.

En hyresgäst som störs av en hyresgäst i en annan lägenhet (annat rum i kollektivt boende med olika kontrakt) kan däremot kräva av hyresvärden att denne ska agera vid oönskat uppträdande av granne. Bostadsbolaget i Göteborg hade under en tid ”kompiskontrakt”. Förmedling skedde av olika rum i samma initiala lägenhet. Hyresgästerna hade inte själva valt vem de skulle dela lägenhet med. Många klagomål inkom på rumsgrannarnas levnadssätt. Olikheter i livsstil märks tydligt och irriterar måhända mer i ett mindre kollektivt boende i omedelbar närhet till andra människor som man inte själv har valt att bo med.

Om egendom förstörs i gemensamma utrymmen – Solidariskt ansvar för hyra och andra förpliktelser innebär att hyresvärden kan vända sig till båda eller en av hyresgästerna med krav på betalning av all hyra eller krav på ersättning i den mån någon av hyresgästerna har vållat en skada i lägenheten. Hyresgästerna är också enligt lag ansvariga för skador som uppkommit genom vållande eller försummelse av inneboende, familjemedlemmar, gäster m fl som hyresgästen tagit emot i lägenheten. Det råder en s k presumtion för att skador som uppkommit under hyrestiden har vållats av hyresgästen eller någon för vilken hyresgästen ansvarar. Hyresvärden behöver därför inte för varje skada bevisa hur skadan har uppkommit. Det är tillräckligt att hyresvärden kan bevisa att skadan har uppkommit under hyrestiden. Detta har i hyresrättslig praxis ansetts rimligt då hyresgästen exklusivt har full rådighet över lägenheten under hyrestiden.

I ett kollektivt boende - med egna rum och tillgång till gemensamma ytor – har hyresgästen ett ansvar som beskrivits ovan endast i fråga om den egna lägenheten, d v s det egna rummet. För gemensamma ytor finns inte motsvarande presumtionsansvar. För förstörd egendom i t ex hall, kök och badrum blir den

sannolika följden att ingen hyresgäst kan bevisas ansvarig och att hyresvärden därför får stå för kostnaderna. Sådana erfarenheter finns bl a hos AB Bostaden i Umeå. Förvaltningskostnaderna för sådana boenden ökar därför i jämförelse med traditionella upplåtelser.

Brandskydd – En sedvanlig lägenhet utgör en s k brandcell. Gällande krav beträffande brandskydd mellan brandceller finns i Boverkets Byggregler (BBR) avseende ”verksamhetsklass 3A”. I korthet innebär kraven i BBR att lägenhetsskiljande väggar och ventilationskanaler ska konstrueras för att stå emot en brand i 60 minuter.

Fram till 2014 har BBR inneburit att varje lägenhet (i kollektivboende därmed varje rum) ska utgöra en egen brandcell med bl a brandskiljande väggar enligt ovan.

Från och med 2014 gäller vissa nya regler i BBR. En ny verksamhetsklass 3B har införts. Vid kollektivt boende för personer som kan utrymma själva, d v s inte för sjukhusboende o d, behöver varje rum inte längre utgöra en egen brandcell, men för det kollektiva boendet gäller ändå skärpta och kostsamma krav jämfört med verksamhetsklass 3A. För att boendet ska inordnas under verksamhetsklass 3B fordras i korthet att bygglov erhålles och att boendet förses med nödbelysning, särskilda ventilationslösningar och automatiskt brandlarm.

Sammantaget får ett val av kontraktslösning för verksamhetsklass 3B långtgående och kostsamma konsekvenser för hyresvärden. Familjebostäder anser att hyresavtalsformen inte borde avgöra vilken verksamhetsklass bostaden ska tillhöra. Det borde vara samma verksamhetsklass i BBR oavsett om det är ett eller flera hyresavtal för en lägenhet. En ändring av bestämmelserna skulle i detta avseende ge bättre förutsättningar för införande av kompiskontrakt med olika avtal för olika delar i en lägenhet.

Slutsatser

För hyresvärden medför reglerna i BBR och Hyreslagen praktiska och ekonomiska nackdelar av betydelse om upplåtelser ska ske av separata delar i en lägenhet. ”Kompiskontrakt” bör förmedlas genom Bostadsförmedlingen som en ny slags kategoribostad. Som kompislägenheter förmedlas trerumslägenheter till två kompisar. Det finns ett stort behov av Familjebostäders förhållandevis få lägenheter om fyra rum och kök och större för större barnfamiljer.