

Cirkulärnr: 1993:142  
Diariernr: 1993:1930  
Handläggare: Siv Ann Andermyr  
Avdsek: J Civilrätt  
Datum: 1993-09-28  
Mottagare: Gemensam kommunadministration  
Fastigheter  
Äldre-/Handikappomsorg  
Individ-/Familjeomsorg  
Rubrik: Komplettering angående ändringar i jordabalkens  
hyresregler m m

### Komplettering angående ändringar i jordabalkens hyresregler m m

I cirkulär 1993:55 informerade vi om föreslagna ändringar i jordabalkens hyresregler, enligt prop 1992/93:115. Ändringarna antogs i enlighet med förslaget utom såvitt gäller åvinningsfristens längd vid dröjsmål med betalning av hyra för bostadslägenheter. Denna bestämdes till tre veckor i stället för två. För lokaler gäller dock fortfarande två veckor. Ändringarna har trätt i kraft den 1 juli 1993 (SFS 1993:400).

Genom att återvinningsfristen förlängts till tre veckor har socialnämnden nu också tre veckor på sig att ta ställning till om skäl finns för nämnden att ta på sig betalningsansvar för hyran. Det räcker med att beslut om betalning fattas inom treveckorsfristen för att hyresgästen skall återvinna hyresrätten. Betalning kan ske senare.

Som vi också informerade om i det tidigare cirkuläret är en annan stor nyhet i ändringspaketet att andrahandshyresgäster inte erhåller besittningsskydd förrän efter två års hyresförhållande.

Denna ändring besparar såväl socialnämnder som hyresnämnder mycket arbete. Socialnämnder hyr ofta ut lägenheter i andra hand till personer som har svårt att erhålla egna kontrakt på grund av problem i tidigare hyresförhållanden. Upplåtelseerna är normalt tidsbegränsade övergångskontrakt som inte bör vara förenade med besittningsskydd på grund av behovet av viss genomströmning. Särskilda avtal om avståenden från besittningsskydd som erfordrades tidigare och som också behövde godkännas av hyresnämnden krävs alltså inte längre då det är frågan om andrahandsuthyrningar som sker efter den 1 juli 1993.

Av den senaste tidens telefonförfrågningar har vi emellertid förstått att begreppet andrahandsuthyrning ofta misstolkas. För att det skall vara frågan om en andrahandsuthyrning erfordras att det först och främst finns ett civilrättsligt bindande förstahandskontrakt mellan fastighetsägaren och en förstahandshyresgäst t ex en privat värd eller ett kommunalt bolag (självständig juridisk person) som hyr ut till kommunen (fastighetskontoret, socialnämnden etc). Kommunen kan sedan i sin tur hyra ut i andra hand för sociala placeringar.

Det förekommer att kommunen själv äger fastigheten vilken förvaltas av fastighetskontoret och att internhyresavtal sedan tecknas mellan fastighetskontoret och socialnämnden. I dessa fall uppkommer inte civilrättsligt giltiga hyreskontrakt eftersom fastighetskontoret och socialnämnden tillhör en och samma juridiska person, dvs kommunen, och som bekant kan man inte ingå avtal med sig själv. När en dylik upplåtelse är för handen och socialnämnden sedan hyr ut i sin tur har "andrahandshyresgästen" i själva verket ett förstahandskontrakt med kommunen och dessutom fullt besittningsskydd.

Således erfordras för att en andrahandsuthyrning skall komma till stånd att tre självständiga personer är inblandade (juridiska eller fysiska) t ex

Kommunalt bolag eller      eller      Kommunen (fastighets- kommunal stiftelse  
kontoret, socialnämnden)

Kommunen (fastighets-  
kontoret, socialnämnden)

Entreprenör

Enskild

Enskild

Frågor med anledning av detta cirkulär besvaras av förbundsjurist Siv Ann Andermyr, tfn 08-772 44 22 och Staffan Wikell, tfn 08-772 46 94.

SVENSKA KOMMUNFÖRBUNDET  
Juridiska avdelningen

Curt Riberdahl

Siv Ann Andermyr