



RIKTLINJER FÖR LÄGEN- HETSBYTEN



► SYFTET MED RIKTLINJERNA

Ett centralt inslag i de rättigheter som hyresgästerna har enligt hyreslagen är rätten att byta bostad med någon annan. Eftersom lägenhetsbyten prövas av landets åtta hyresnämnder utan möjlighet till överklagande hos högre instans kan det ofta kan vara svårt för parterna i ett bytesärende att överblicka vad som gäller i olika situationer. Detta gäller särskilt om det är fråga om byten mellan lägenheter som ligger inom olika hyresnämnders upptagningsområden. Det ligger i hyresvärdarnas och hyresgästernas gemensamma intresse att gällande regler tillämpas på ett enhetligt och riktigt sätt. Fastighetsägarna och SABO har tagit fram dessa riktlinjer för att tydliggöra innebörden i bytesrätten, försöka uppnå största möjliga branschgemenskap och förebygga svarthandel med hyresrätter.

► VAD SOM MENAS MED LÄGENHETSBYTE

Ett lägenhetsbyte innebär att hyresgästen överlåter hyresrätten till sin lägenhet till någon annan för att därigenom få en annan bostad. Även kedjebytten, byten som rör fler än två lägenheter, är tillåtna. I första hand är bytesrätten till för att människor, som redan har en hyresrätt, ska kunna få en ny bostad när deras ekonomi, familje- eller arbetsförhållanden förändras. En hyresgäst som har bott kort tid (mindre än cirka ett år) i en lägenhet som han eller hon fått genom byte måste ha starkare skäl än annars för att på nytt få byta bostad.

► SKRIFTLIG ANSÖKAN FRÅN HYRESGÄSTEN

Huvudregeln i hyreslagen är att en hyresgäst ska ha hyresvärdens samtycke till lägenhetsbytet. Den regeln bör upprätthållas konsekvent. Det är viktigt att hyresvärderna uppmanar hyresgästen att använda den ansökningsblan-

kett för lägenhetsbyte som Fastighetsägarna tagit fram i samråd med SABO. På så sätt säkerställs att hyresvärderna får in alla nödvändiga upplysningar, vilket underlättar hyresvärdens bedömning och möjliggör att hyresgästen får ett snabbt besked. Samtidigt får hyresgästen via ansökningsblanketten information om att lägenhetsbyte utan samtycke eller samtycke grundat på oriktiga uppgifter kan utgöra grund för uppsägning. Ansökan bör besvaras så snart som möjligt, normalt inom tre till sex veckor från det att en komplett ansökan nått hyresvärderna. Därefter kan eventuell kontraktsskrivning bokas in och bytet äga rum.

För att lägenhetsbytet ska kunna godkännas måste det finnas förslag på en namngiven bytespart. Generella samtycken bör inte ges. Om hyresvärderna vägrar samtycke kan hyresgästen i vissa fall få hyresnämndens tillstånd till bytet. Hyresvärderna bör vid avslag på hyresgästens ansökan ange skälen till varför ansökan avslagits samt upplysa hyresgästen om möjligheten att vända sig till hyresnämnden. Blanketten för ansökan om samtycke till lägenhetsbyte innehåller en sådan upplysning.

► NÄR SAMTYCKE BÖR GES

Samtycke ska ges när hyresgästen har beaktansvärda skäl för lägenhetsbytet. Hyresvärderna behöver dock inte ge sitt samtycke till bytet om det medför en påtaglig olägenhet för hyresvärderna, eller om det finns anledning för hyresvärderna att anta att otillåten ersättning lämnas för hyresrätten.

En hyresvärd kan säga nej till ett byte om han samtidigt erbjuder hyresgästen en likvärdig ersättningslägenhet, särskilt om hyresgästen vill byta till sig en övernattningslägenhet. Vid byte till en övernattningslägenhet bör som huvudregel för samtycke gälla att permanentbostaden

ligger utom pendlingsavstånd och att hyresgästen nyttjar lägenheten minst två till tre dagar per vecka alternativt 80-100 dagar per år i samband med arbete eller studier.

► SÄRSKILD BEDÖMNING VID BYTE TILL VILLA ELLER BOSTADSRÄTTSLÄGENHET

Bytesrätten gäller i och för sig också byten till en villa eller en bostadsrättslägenhet. Vanligen kan dock hyresgästen köpa en villa eller en bostadsrätt utan att använda hyresrätten som byte. I regel saknas därför skäl för byte till en villa eller en bostadsrättslägenhet. Hyresvärdar bör vara mycket restriktiva när det gäller att tillåta byten mellan å ena sidan hyresrätter och å andra sidan villor eller bostadsrättslägenheter. Det naturliga är att lägenheten istället friställs till hyresvärdens förfogande, så att den till exempel kan användas för nyupplåtelse till bostadssökande i intern bostadskö eller hos bostadsförmedlingen. I enlighet med hyresnämndernas praxis bör samtycke ges endast om en villa eller en bostadsrättslägenhet är särskilt lämpad för hyresgästen med hänsyn till hans eller hennes särskilda behov på grund av sjukdom, handikapp eller därmed jämförbart förhållande.

► BEAKTANSVÄRDA SKÄL FÖR LÄGENHETSBYTE

Hyresgästen ska visa att det finns skäl för lägenhetsbytet, det vill säga att det finns ett behov av den nya bostaden. Det är endast hyresgästens, inte bytespartens eller någon annans, skäl för bytet som beaktas. Om hyresgästen är gift eller sambo och har makan/maken eller sambon inte del i hyresrätten, är det tillräckligt att en av dem har beaktansvärda skäl. Med sambor avses här detsamma som i sambolagen, det vill säga två personer som bor tillsammans i ett parförhållande och har gemensamt hushåll. I det följande ges exempel på de vanligaste slagen av beaktansvärda skäl för lägenhetsbyten.

1. ÄNDRADE FAMILJEFÖRHÅLLANDEN

Om behovet av en större eller mindre eller billigare bostad beror på till exempel dödsfall, separation, inledande av ett nytt förhållande eller tillökning i familjen kan en hyresgäst ha beaktansvärda skäl.

2. VÄSENTLIGT ÄNDRADE EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN – ÖNSKEMÅL OM LÄGRE HYRA

Om exempelvis hyresgästen på grund av sjukdom, pensionering eller arbetslöshet har fått eller kommer att få ändrade ekonomiska förhål-

landen och därför behöver lägre hyra kan det utgöra ett beaktansvärt skäl.

3. ÄNDRADE FÖRHÅLLANDEN PÅ GRUND AV STUDIER ELLER ARBETSPLATSENS LÄGE

Om hyresgästen behöver en ny bostad till följd av studier eller arbete på annan ort kan det utgöra ett beaktansvärt skäl.

4. VÄSENTLIGT FÖRBÄTTRAD BOSTADSSTANDARD

Om hyresgästen inte kan hänvisa till några ändrade förhållanden men genom bytet kan få väsentligt förbättrad bostadsstandard i form av till exempel en större och/eller nyrenoverad lägenhet kan det utgöra ett beaktansvärt skäl.

► NÄR ETT LÄGENHETSBYTE MEDFÖR EN PÅTAGLIG OLÄGENHET FÖR HYRESVÄRDEN

Bytesparten måste kunna accepteras som hyresgäst. Han eller hon ska kunna betala hyran och sköta lägenheten i enlighet med den vårdnadsplikt som en hyresgäst har enligt hyreslagen. Bytesparten ska även i övrigt kunna iaktta sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Har bytesparten brustit i dessa avseenden i sitt tidigare boende, krävs det betryggande upplysningar om att detta inte kommer att upprepas i det nya boendet. Saknas sådana upplysningar, kan bytet inte anses ske utan påtaglig olägenhet för hyresvärderna och hyresvärderna kan då säga nej till bytet.

Däremot är det ingen påtaglig olägenhet att hyresvärderna själv har behov av lägenheten för att till exempel använda den som evakueringsbostad, portvaktsbostad eller för att kunna hyra ut den till närstående eller någon i den interna kön.

► OTILLÅTEN ERSÄTTNING FÖR HYRESRÄTTEN

Det är straffbart att begära ersättning för en hyresrätt och det ligger i såväl hyresvärdars som hyresgästernas intresse att motarbeta en svart marknad för hyresrätter. Olaglig ersättning kan vara kontant betalning eller till exempel rabatt på priset vid byte till bostadsrätt eller villa. Om ersättning lämnas för hyresrätten, ska hyresvärderna vägra samtycke till bytet.

Om hyresgästen vid begäran om byte till bostadsrätt eller villa kan visa beaktansvärda skäl, men det kan misstänkas att otillåten ersättning förekommer i form av rabatt på

priset, gäller följande. Hyresvärden måste först göra sannolikt att hyresgästen betalar ett pris som klart understiger marknadsvärdet för bostadsrätten eller villan. Detta kan ske genom att hyresvärden införskaffar värderingsintyg eller presenterar en utredning om försäljning av likvärdiga bostadsrätter eller villor. Har hyresvärden gjort sannolikt att underprissättning förekommer, måste hyresgästen i sin tur bevisa (vilket är ett starkare krav än att göra sannolikt) att det pris han eller hon betalar överensstämmer med bytesobjektets marknadsvärde. Lyckas hyresgästen inte med detta, kan hyresvärden vägra samtycke.

Genom att använda Fastighetsägarnas blankett för ansökan om lägenhetsbyte kommer vissa villkor för samtycke till byte att beaktas. Bland annat innehåller den en försäkran att ingen ekonomisk ersättning förekommit i anledning av bytet.

► VILLKOR

Ett samtycke eller tillstånd till byte kan förenas med villkor. Ett villkor kan gälla krav på säkerhet. Risken för att bytesparten inte kommer att fullgöra sina skyldigheter som hyresgäst kan ibland undanröjas genom att säkerhet ställs. Det kan bli aktuellt vid tidigare betalningsförsummelser och åsidosättande av vårdnadspikten. När det gäller hyresgästens betalningsförmåga bör dock utgångspunkten vara att hyresgästen själv ska kunna betala hyran. Hyresvärden är inte utan vidare skyldig att godta en ställd säkerhet som ersättning vid bristande betalningsförmåga.

Om hyresvärden accepterar borgen som säkerhet, bör värden pröva borgensmannens betalningsförmåga vid tidpunkten för bytet likväl som på sikt. En borgensförbindelse bör accepteras endast om förbindelsen utgör betryggande säkerhet för fullgörandet av hyresgästens förpliktelser. Inget hindrar att den frånträdande hyresgästen är borgensman. Fastighetsägarna har i samråd med SABO, Hyresgästföreningen och Konsumentverket tagit fram ett formulär för borgensförbindelse som bör användas. En borgensman kan alltid säga upp sitt åtagande att upphöra att gälla, men tidigast till en tidpunkt som inträffar två år från det att åtagandet började gälla. Uppsägningstiden är nio månader.

Om deposition används som säkerhet bör en så kallad bankdeposition göras. Det innebär att bytesparten sätter in beloppet på en bank med

en föreskrift om att beloppet, eller del av detta, endast får lyftas om både bytespart och hyresvärd samtycker till det. I händelse av oenighet får frågan prövas rättsligt.

► OFÖRÄNDRADE HYRESVILLKOR

Lämnas samtycke eller tillstånd till byte och parterna genomför bytet, inträder bytesparten i hyresförhållandet med hyresvärden. Mellan dessa kommer att gälla de hyresvillkor som gällde mellan hyresvärden och den tidigare hyresgästen. Har hyresgästen lämnat godkännande avseende standardhöjning i lägenheten eller avseende ändringar i lägenheten eller de gemensamma utrymmena gäller godkännandet även för bytesparten om bytet sker utan att något nytt hyresavtal upprättats. Hyresvärden kan som förutsättning för att gå med på bytet inte begära att hyresvillkoren ändras.

► INFORMATION OM BYTESPARTEN

Hyresvärden är berättigad att göra de undersökningar som behövs i samband med en begäran om samtycke till byte. Hyresvärden har rätt att kontrollera var såväl hyresgästen som bytesparten är folkbokförda. För att kunna ta ställning till bytespartens betalningsförmåga och skötsamhet i boendet behöver hyresvärden kunna inhämta uppgifter från kreditupplysningsinstitut. Hyresvärden kan även behöva inhämta upplysningar från tidigare hyresvärdar eller andra personer. Hyresgästens ansökan om byte bör därför innehålla ett medgivande från den föreslagne hyresgästen om att sådana uppgifter får inhämtas från referenspersoner som angivits i ansökan. Fastighetsägarnas blankett för ansökan om lägenhetsbyte innehåller ett ömsesidigt medgivande för hyresvärdarna att inhämta uppgifter för båda hyresgästerna.

► HYRESVÄRDENS KOSTNADER I SAMBAND MED LÄGENHETSBYTET

Hyresvärden har inte rätt att vid byte begära ersättning av hyresgästen för kostnader för kontroll av tillträdande bostadshyresgäst, besiktning av lägenheten eller för andra administrativa åtgärder.

► BILAGOR

BLANKETT NR 74

Ansökan om lägenhetsbyte

BLANKETT NR 75

Bilaga till ansökan om lägenhetsbyte

Nuvarande hyresgäst(er) (sökande)	Namn:		Personnr:		
	Namn:		Personnr:		
	E-postadress:		Mobiltelefon:	Övrig telefon:	
Lägenhetens adress m.m.	Gatuadress:		Postnr:	Ort:	
	Lägenhetstyp (antal rum och kök/kokvrå):	Trappor:	Lägenhetens area i m ² ca:	Lägenhetsnummer	Hyresvärdens nr: Officiellt nr:
	Hyra:			Hyrd sedan år:	
Ansökan/Skäl för ansökan	Jag/vi ansöker härmed om att genom byte få överlåta hyresrätten till lägenheten till nedanstående bytespart(er). Skälen för ansökan är följande:				
Bytespart 1	Namn:		Personnr:		
	Gatuadress:		Postnr:	Ort:	
	Lägenhetstyp (antal rum och kök/kokvrå):	Trappor:	Lägenhetens area i m ² ca:	Lägenhetsnummer	Hyresvärdens nr: Officiellt nr:
	Hyra kr/mån:			Hyrd sedan år:	
	E-postadress:		Mobiltelefon:	Övrig telefon:	
	Årsinkomst:				Bilaga:
Medgivande Bytespart	Jag medger att vår hyresvärd får lämna och inhämta referenser och ekonomiska upplysningar av följande referenspersoner:			Telefon:	
	Hyresvärdens namn och adress:			Telefon:	
	Arbetsgivares namn och adress:			Telefon:	
Annan referensperson:			Telefon:		

Bytespart 2	Namn (Bytespartner/make/maka/sambo):			Personnr:	
	Gatuadress:		Postnr:	Ort:	
	Lägenhetstyp (antal rum och kök/kokvrå):	Trappor:	Lägenhetens area i m ² ca:	Lägenhetsnummer	Hyresvärdens nr: Officiellt nr:
	Hyra kr/mån:			Hyrd sedan år:	
	E-postadress:		Mobiltelefon:	Övrig telefon:	
	Årsinkomst:				Bilaga:
Medgivande Bytespart 2	Jag medger att vår hyresvärd får lämna och inhämta referenser och ekonomiska upplysningar av följande referenspersoner: Hyresvärdens namn och adress:			Telefon:	
	Arbetsgivares namn och adress:			Telefon:	
	Annan referensperson namn och adress:			Telefon:	
Genomförandet av bytet m.m.	Vi önskar genomföra bytet den _____ Bytespartens(-ernas) hushåll består av _____ personer, varav _____ barn under 16 år. Bytet <input type="checkbox"/> är ett direktbyte <input type="checkbox"/> ingår i ett kedjebyte (se bilaga) Lägenheten har besiktigats av bytesparten(-erna) och <input type="checkbox"/> godkänns i nuvarande skick <input type="checkbox"/> godkänns i nuvarande skick utom i följande avseende: _____				
Handlingar som ska bifogas ansökan	Nuvarande hyresgäst ska bifoga handlingar som styrker skälen för ansökan. Exempel på sådana handlingar är arbetsgivarintyg, studieintyg och läkarintyg. Dessutom ska nuvarande hyresgäst bifoga <input type="checkbox"/> gällande personbevis för både sig själv och bytespart <input type="checkbox"/> kopia av anställningsavtal för bytesparten <input type="checkbox"/> kopia av bytespartens nuvarande hyreskontrakt				
Försäkran	Vi intygar härmed på heder och samvete att lämnade uppgifter är sanna, att bytet kommer att äga rum i enlighet med dessa uppgifter, samt att ingen uppgift av betydelse utelämnats. Vi intygar på samma sätt att ingen ekonomisk ersättning, vare sig genom kontant betalning eller på annat sätt har förekommit i anledning av bytet. Om bytet inte kommer att genomföras på sätt som anges i denna ansökan garanterar vi att vi inte kommer att genomföra bytet och att alla rättshandlingar ska gå tillbaka.				
Upplysningar	För att få byta lägenhet krävs ett skriftligt samtycke från hyresvärden. Handläggningstiden är normalt mellan tre till sex veckor från det att en komplett ansökan kommit in till hyresvärden. Avslår hyresvärden ansökan, har hyresgästen möjlighet att hos hyresnämnden ansöka om tillstånd till bytet. Ett lägenhetsbyte som genomförs utan samtycke eller tillstånd kan utgöra grund för uppsägning. Detsamma gäller om samtycke eller tillstånd grundats på oriktiga uppgifter. Mer information om lägenhetsbyte finns i dokumentet "Riktlinjer för lägenhetsbyten" på www.fastighetsagarna.se. Om oriktiga uppgifter lämnas, kan detta medföra straffansvar för osant intygande. Den tillträdande hyresgästen (bytesparten) kan även komma att sägas upp om hyresavtal kommer till stånd genom oriktiga eller utelämnade uppgifter eller genom olagliga transaktioner. Den som tar emot en olaglig ekonomisk ersättning kan komma att åtalas och straffas för detta och är skyldig att lämna tillbaka vad han eller hon har tagit emot.				
Övriga upplysningar					Bilaga:
Underskrift	Ort/datum:		Ort/datum:		
	Nuvarande hyresgäst 1:		Bytespart 1:		
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:		
	Nuvarande hyresgäst 2:		Bytespart 2/make/maka/sambo:		
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:		

Byteskedja	1	Avflyttande hyresgäst (a) flyttar till (ange adress):	Nr:	Tr:
		Lägenhetens storlek (antal rum och kök/kokvrå):		
		Nuvarande hyresgäst (b):	Telefon:	
		Hyresvärd/Förvaltare:	Telefon:	
	2	Avflyttande hyresgäst (b) flyttar till (ange adress):	Nr:	Tr:
		Lägenhetens storlek (antal rum och kök/kokvrå):		
		Nuvarande hyresgäst (c):	Telefon:	
		Hyresvärd/Förvaltare:	Telefon:	
	3	Avflyttande hyresgäst (c) flyttar till (ange adress):	Nr:	Tr:
		Lägenhetens storlek (antal rum och kök/kokvrå):		
		Nuvarande hyresgäst (d):	Telefon:	
		Hyresvärd/Förvaltare:	Telefon:	
	4	Avflyttande hyresgäst (d) flyttar till (ange adress):	Nr:	Tr:
		Lägenhetens storlek (antal rum och kök/kokvrå):		
		Nuvarande hyresgäst (e):	Telefon:	
		Hyresvärd/Förvaltare:	Telefon:	
Ytterligare upplysningar				



FASTIGHETSÄGARNA

Utdelningsadress: Box 16132, 103 23 Stockholm
Besöksadress: Drottninggatan 33, Stockholm
Telefon: 08-613 57 00 **Fax:** 08-613 57 01
E-post: info@fastighetsagarna.se