

RIKTLINJER FÖR
LÄGENHETSBYTEN



Syftet med riktlinjerna

Ett centralt inslag i de rättigheter som hyresgästerna har enligt hyreslagen är rätten att byta bostad. Rättsbildningen i bytesärenden sker hos landets åtta hyresnämnder utan möjlighet till överklagande hos högre instans. Detta innebär att det många gånger kan vara svårt för parterna i ett bytesärende att överblicka vad som gäller i olika situationer, särskilt om det är fråga om byten mellan lägenheter som ligger inom olika hyresnämnders upptagningsområden. Ett annat problem är den olagliga handeln med hyresrätter. Det ligger i både fastighetsägarnas och hyresgästernas gemensamma intresse att gällande regler tillämpas på ett enhetligt och riktigt sätt. Fastighetsägarna har i samråd med SABO tagit fram dessa riktlinjer för att tydliggöra innebörden i bytesrätten, söka uppnå största möjliga branschgemenskap och förebygga svarthandel med hyresrätter.



Vad som menas med lägenhetsbyte

Ett lägenhetsbyte innebär att hyresgästen överläter hyresrätten till sin lägenhet för att genom byte få en annan bostad. Kedjebyten är tillåtna. Bytesrätten är i första hand till för att människor, som redan har en hyresrätt, skall kunna få en ny bostad när deras ekonomi, familje- eller arbetsförhållanden föranleder det. Bytet måste alltid vara en förutsättning för att hyresgästen skall få den nya bostaden. 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 inte får byta sin lägenhet utan hyresvärdens samtycke. Den regeln bör upprätthållas konsekvent. Hyresvärderna bör kräva att hyresgästen använder den ansökningsblankett för lägenhetsbyte som Fastighetsägarna tagit fram i samråd med SABO. Därigenom får hyresgästen klart för sig att lägenhetsbyte utan samtycke eller tillstånd kan utgöra grund för uppsägning. Detsamma gäller om samtycke eller tillstånd grundats på oriktiga uppgifter.

För att lägenhetsbytet skall 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.

4

När samtycke bör ges

En första förutsättning för att samtycke skall kunna ges är att det inte finns anledning att ifrågasätta hyresgästens uppgifter om skälet för bytet. Har hyresgästen anfört sådana skäl som normalt sett leder till att hyresnämnden lämnar tillstånd till ett lägenhetsbyte, bör hyresvärderna ge sitt samtycke till bytet, om inte bytet medför en påtaglig olägenhet för hyresvärderna eller 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 eller annat nödvändigt bostadskomplement bör som huvudregel för samtycke gälla att permanentbostaden ligger utom pendlingsavstånd och att hyresgästen skall nyttja lägenheten minst 2-3 dagar per vecka alternativt 80-100 dagar per år i samband med arbete eller studier.

Särskild restriktivitet vid byte till villa eller bostadsrättslägenhet

Bytesrätten gäller i och för sig också byten till en villa eller en bostadsrättslägenhet. Villa- och bostadsrättsmarknaderna är emellertid oftast fungerande marknader i balans där en hyresgäst kan få tag på det objekt som han önskar och har råd med. I regel saknas därför skäl för byte till en villa eller en bostadsrättslägenhet. Det naturliga är att lägenheten i sådana fall friställs till hyresvärdens föfogande. Hyresvärdar bör därför vara mycket restriktiva när det gäller att tillåta byten mellan å ena sidan hyresrätter och å andra sidan villor eller bostadsrättslägenheter. I enlighet med hyresnämndernas praxis bör samtycke



ges endast om en villa eller en bostadsrättslägenhet är särskilt avpassad för hyresgästen med hänsyn till hans eller hennes särskilda behov på grund av sjukdom, handikapp eller därmed jämförbart förhållande.

5

Beaktansvärda skäl för lägenhetsbyte

Hyresgästen måste bevisa att det finns skäl för lägenhetsbytet, dvs. att det finns ett trovärdigt behov av den nya bostaden. Det är endast hyresgästens, inte bytespartens eller någon annans, skäl för bytet som beaktas. Om båda i ett parförhållande är hyresgäster, är det tillräckligt att en av dem har beaktansvärda skäl för bytet. I det följande ges exempel på de vanligaste slagen av beaktansvärda skäl för lägenhetsbyten.

- 1. Ändrade familjeförhållanden** Om behovet av en större eller mindre och billigare bostad beror på dödsfall, separation, inledande av ett nytt förhållande eller tillökning i familjen kan en hyresgäst ha beaktansvärda skäl för byte.
- 2. Väsentligt ändrade ekonomiska förhållanden – önskemål om lägre hyra** Om exempelvis hyresgästen på grund av sjukdom, pensionering eller arbetslöshet har fått ändrade ekonomiska förhållanden och därför behöver lägre hyra kan det utgöra ett beaktansvärt skäl för byte.
- 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 för byte.
- 4. Väsentligt förbättrad bostadsstandard** Om hyresgästen inte kan hänvisa till några ändrade förhållanden men genom bytet kan få väsentligt förbättrad bostadsstandard i form av t.ex. en större och/eller nyrenoverad lägenhet kan det utgöra ett beaktansvärt skäl för byte.

När ett lägenhetsbyte medför en påtaglig olägenhet för hyresvärden

Bytesparten måste kunna tas som god som hyresgäst. Han eller hon skall sålunda kunna betala hyran och sköta lägenheten i enlighet med den vårdnadsplikt som en hyresgäst har enligt hyreslagen. Bytesparten skall 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 hyresvärden och hyresvärden kan då säga nej till bytet.

Däremot är det ingen påtaglig olägenhet att hyresvärden själv har behov av lägenheten för att t.ex. 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 hyresgästers intresse att motarbeta en svart marknad för hyresrätter. Olaglig ersättning kan förekomma både i form av kontant betalning och i annan form, t.ex. genom rabatt på priset vid byte mot bostadsrätt eller villa. Om ersättning lämnas för hyresrätten, skall hyresvärden vägra samtycke till bytet.

Om hyresgästen vid begäran om byte till bostadsrätt eller villa kan visa beaktansvärda skäl för ett byte, men det kan misstänkas att det förekommer otillåten ersättning 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 värderingsintyg eller genom 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.

6

Villkor

Ett samtycke eller tillstånd till byte kan förenas med villkor som förutsättning för bytet. Ett villkor kan framför allt gälla krav på säkerhet. Finns det t.ex. en risk för att bytesparten inte skall komma att iaktta sina skyldigheter som hyresgäst kan risken ibland undanröjas genom att säkerhet ställs för hyresavtalets fullgörande. Detta gäller främst vid bristande hyresbetalningar och åsidosättande av vårdnadsplikten. Om hyresvärden accepterar borgen som säkerhet, bör värden pröva borgensmannens betalningsförmåga vid bytet samt på sikt. En borgensförbindelse bör accepteras endast om förbindelsen utgör betryggande säkerhet för fullgörandet av hyresgästens förpliktelser. Inget hindrar att den avträdande hyresgästen är borgensman. Fastighetsägarnas formulär för borgensförbindelse bör användas. Om deposition används som säkerhet bör en s.k. bankdeposition göras. Det innebär att bytesparten sätter in beloppet på bank och med 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. En borgensman kan alltid säga upp sitt åtagande att upphöra att gälla, men tidigast till en tidpunkt som inträffar två år från det åtagandet började gälla. Uppsägningstiden är nio månader.

Lämnas samtycke eller tillstånd till byte, inträder bytesparten i hyresförhållandet med hyresvärden. Mellan dessa kommer att gälla de hyresvillkor som gällde mellan hyres-

värden och den tidigare hyresgästen. Hyresvärden kan som förutsättning för att gå med på bytet inte begära att hyresvillkoren ändras.

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

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, tidigare hyresvärdar eller andra personer. Hyresgästens ansökan om byte bör därför innehålla ett medgivande från den föreslagne hyresgästen att sådana uppgifter får inhämtas. Fastighetsägarnas blankett för ansökan om lägenhetsbyte är utformad i enlighet med detta. Den täcker även utlämnande av uppgifter om hyresgästen, som bytespartens hyresvärd kan behöva.

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.





| | | | | |
|--|--|-----------|---------------|--------------------------------------|
| Upplysningar | För att få byta lägenhet krävs skriftligt samtycke från hyresvärden. Handläggningstiden är cirka 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 . | | | |
| Nuvarande hyresgäst(er) (sökande) | Namn | | Personnr | |
| | Namn | | Personnr | |
| | Telefon dagtid | kvällstid | mobil | |
| | E-postadress | | | |
| Lägenhetens adress m.m. | Gatadress | Postnr | Ort | |
| | Lägenhetstyp (antal rum och kök/kokvrå) | Trappor | Lägenhet nr | Lägenhetens area i m ² ca |
| | Hyra kr/mån | | Hyrd sedan år | |
| Ansökan/Skälerna för ansökan | Jag/vi ansöker härmed om att genom byte få överlåta hyresrätten till lägenheten till nedanstående bytespart(er). Skälerna för ansökan är följande: | | | |
| Bytespart 1 | Namn | | Personnr | |
| | Gatadress | Postnr | Ort | |
| | Lägenhetstyp (antal rum och kök/kokvrå) | Trappor | Lägenhet nr | Lägenhetens area i m ² ca |
| | Hyra kr/mån | | Hyrd sedan år | |
| | Telefon dagtid | kvällstid | mobil | |
| | E-postadress | | | |
| | Årsinkomst | | | |
| | Hyresvärds namn och adress | | | Telefon |
| | Arbetsgivares namn och adress | | | Telefon |
| | Referensperson hos arbetsgivaren | | | |
| | Annan referensperson | | | Telefon |

ANSÖKAN OM LÄGENHETSBYTE

Sid 2(2)

| | | | | |
|---|---|---|---------------|--------------------------------------|
| Bytespart 2 | Namn (Bytespart/make/maka/sambo) | | Personnr | |
| | Gatuadress | Postnr | Ort | |
| | Lägenhetstyp (antal rum och kök/kokvrå) | Trappor | Lägenhet nr | Lägenhetens area i m ² ca |
| | Hyra kr/mån | | Hyrd sedan år | |
| | Telefon dagtid | kvällstid | mobil | |
| | E-postadress | | | |
| | Årsinkomst | | | |
| | Hyresvärdns namn och adress | | Telefon | |
| | Arbetsgivares namn och adress | | Telefon | |
| | Referensperson hos arbetsgivaren | | | |
| | Annan referensperson | | 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 inte. Orsak: _____ | | |
| Handlingar som skall bifogas ansökan | Nuvarande hyresgäst skall bifoga handlingar som styrker skälen för ansökan. Exempel på sådana handlingar är arbetsgivarintyg, studieintyg och läkarintyg. Dessutom skall nuvarande hyresgäst bifoga <input type="checkbox"/> gällande personbevis för både sig själv och bytespart <input type="checkbox"/> kopia av anställningsavtal med löneuppgift eller lönespecifikation 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 skall gå tillbaka. | | | |
| Oriktiga uppgifter | 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 tagit emot. | | | |
| Medgivande | Vi medger att våra hyresvärdar får lämna och inhämta referenser och ekonomiska upplysningar om oss som hyresgäster. | | | |
| Övriga upplysningar | _____ _____ _____ | | | |
| Underskrift | Ort/datum | Ort/datum | | |
| | Nuvarande hyresgäst 1 | Bytespart 1 | | |
| | Nuvarande hyresgäst 2 | Bytespart 2/make/maka/sambo | | |



| | | | | |
|---------------------------------|----------|--|---------|----|
| 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 är en intresse- och branschorganisation som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Medlemmar är ägare av lokal- och bostadshyreshus, industrifastigheter och bostadsrättsföreningar.

Fastighetsägarna Sverige, Box 161 32, 103 23 Stockholm
Tfn 08-613 57 00 Fax 08-613 57 01
info@fastighetsagarna.se www.fastighetsagarna.se

Blanketterna i denna broschyr finns på www.itkett.se