

Information om lägenhetsbyte

En hyresgäst får enligt hyreslagen §35 "överlåta hyresrätten för att genom byte erhålla annan stadigvarande bostad". Tillstånd till byte lämnas om du som hyresgäst har beaktansvärda skäl för bytet och att inga andra särskilda skäl talar mot bytet. Bytet ska inte heller vara en påtaglig olägenhet för oss som hyresvärd.

Om du nyligen erhållit din nuvarande hyresrätt genom byte krävs synnerliga skäl för att du ska få ett nytt tillstånd till byte. Det är förbjudet att begära ekonomisk ersättning för en hyreslägenhet.

Innan bytet godkänns skall lägenheten besiktigas. Lägenheten övertas av ny hyresgäst i nuvarande skick. Bytet föranleder ej tidigarelagt underhåll. Vid skada eller onormalt slitage i lägenheten kan dock avflyttande hyresgäst bli ersättningskyldig alternativt återställningsskyldig. Hyresgästen har då att åtgärda alternativt ersätta hyresvärden innan bytet slutligt kan godkännas och regleras (genomföras).

Besked om huruvida bytet godkänns eller ej får du skriftligen via e-post eller brev. Efter meddelande om godkänt byte bokas tid för tecknande av hyresavtal.

Kompletterande handlingar/uppgifter

För samtliga parter i bytet/byteskedja skall följande handlingar bifogas ansökan:

1. Familjebevis – för samtliga hyresgäster
2. Kopia på hyresavtal – gällande föreslagen hyresgäst
3. Arbetsintyg med inkomstuppgift samt de tre senaste lönespecifikationerna – gällande föreslagen hyresgäst
4. Kreditupplysning från Min Upplysning www.minuc.se

Ansökan samt kompletterande handlingar skickas till Anders Bodin Fastigheter AB
Box 15227
167 15 Bromma

Handläggningstid för bytesansökan är cirka åtta veckor.

Försäkran vid lägenhetsbyte

Härmed försäkrar jag/vi på heder och samvete att lämnade uppgifter i min/vår bytesansökan är med sanningen överensstämmande, att bytet kommer att genomföras i enlighet med uppgifterna, att ingen uppgift av betydelse utelämnats samt att inga olagliga ekonomiska transaktioner förekommit eller skall förekomma i samband med bytet. Lämnande av oriktiga uppgifter i samband med bytet kan medföra straffansvar för osant intygande. Den tillträdande hyresgästen kan även komma att sägas upp för avflyttning om hyresavtalet kommit till stånd genom oriktiga eller utelämnade uppgifter eller olagliga transaktioner.

Jag/vi medger Anders Bodin Fastigheter AB rätten att lämna ut och inhämta uppgifter om mig/oss som hyresgäster samt rätten att ta kreditupplysning.

Jag/vi informeras om och samtycker till att mina/våra personuppgifter behandlas för att administrera bytesansökan. Mer info om Anders Bodin Fastigheter AB:s personuppgiftsbehandling finns publicerad på www.andersbodin.se.

Nuvarande hyresgäst

Ort, datum
Namn 1
.....
Namn 2
.....

Föreslagen hyresgäst

Ort, datum
Namn 1
.....
Namn 2
.....

Byteskedja vid fler än två lägenheter

Om det ingår fler än två lägenheter ska en redogörelse lämnas för byteskedjan.

Markera med pilar vem som flyttar vart.

Bytespart 1

Namn
Personnr.
Adress
Lgh.nr
Telefon
E-post
Hysesvärd

Bytespart 2

Namn
Personnr.
Adress
Lgh.nr
Telefon
E-post
Hysesvärd

Bytespart 3

Namn
Personnr.
Adress
Lgh.nr
Telefon
E-post
Hysesvärd

Bytespart 4

Namn
Personnr.
Adress
Lgh.nr
Telefon
E-post
Hysesvärd



OTILLÅTEN ANDRAHANDS- UTHYRNING OCH HANDEL MED HYRESKONTRAKT

– Nya regler gäller från 1 okt 2019

Från och med 1 oktober 2019 gäller ny lagstiftning mot handel med hyreskontrakt, otillåten andrahandsuthyrning med mera. Syftet är att skapa en rättvisare bostadshyresmarknad med fler förstahandskontrakt och tryggare boendevillkor.

ANDRAHANDSUTHYRNING

Det krävs alltid tillstånd från hyresvärden, eller från hyresnämnden, för att få hyra ut sin bostadshyreslägenhet i andra hand. Den nya lagstiftningen innebär att en hyresgäst löper större risk att bli av med sin lägenhet om han eller hon hyr ut otillåtet i andrahand.

En hyresgäst löper också risk att bli av med lägenheten om han eller hon tar ut en för hög andrahandshyra. En hyresgäst får enligt de nya reglerna högst ta ut samma hyra som han eller hon själv betalar. Om lägenheten hyrs ut möblerad får man göra ett påslag på högst 15 procent. Om el, bredband eller liknande ingår får en hyresgäst inte ta mer betalt än vad han eller hon själv betalar för detta.

Dessutom blir det, från och med 1 oktober 2019, brottsligt att hyra ut i andrahand utan tillstånd och till en för hög hyra. Straffet är böter eller fängelse i två år. I ringa fall utgår inte straff.

INNEBOENDE

Vid inneboende får hyresgästen bara ta ut en proportionerlig andel av den hyra som han

eller hon själv betalar. Hyran får, totalt sett, inte överstiga den hyra hyresgästen betalar. För att det ska vara fråga om inneboende måste hyresgästen själv vara bosatt i lägenheten. Annars är det fråga om andrahandsuthyrning och då krävs tillstånd från hyresvärden eller hyresnämnden.

LÄGENHETSBYTE

Även bytesbestämmelserna i hyreslagen har skärpts. Precis som vid andrahandsuthyrning måste hyresgästen ha tillstånd från hyresvärden, eller från hyresnämnden, för att få byta sin hyresbostadslägenhet. Som huvudregel måste både hyresgästen och bytesparten ha bostad i lägenheterna i ett år för att få tillstånd till byte i hyresnämnden. Hyresnämnden får inte bevilja byte till bostadsrätt eller villa.

SVARTHANDEL MED HYRESKONTRAKT

Det är förbjudet att handla med bostadshyreskontrakt mot otillåten ersättning, så kallad svarthandel. En hyresgäst får alltså inte sälja ett hyreskontrakt. Det är inte heller tillåtet att betala en hyresgäst, svartmäklare eller annan person för att få ett hyreskontrakt. Straffet för att sälja ett bostadshyreskontrakt skärps till böter eller fängelse i två år. Om brottet är grovt kan man dömas till fyra års fängelse.

Från och med den 1 oktober 2019 blir det även brottsligt att köpa ett bostadshyreskontrakt. Straffet är böter eller fängelse i två år.

MER INFORMATION



- ▶ Hyresnämnden har information om hyreslagstiftningen.
- ▶ Skatteverket har information om regler för folkbokföring.
- ▶ På [Fastighetsägarnas webbplats](#) hittar du våra riktlinjer för andrahandsuthyrning och lägenhetsbyten som kommer uppdateras till följd av lagändringen.
- ▶ Som medlem i Fastighetsägarna kan du kontakta vår medlemsrådgivning om du behöver hjälp.

Om brottet är grovt kan man dömas till fyra års fängelse. I ringa fall utgår inte straff. Handel med hyreskontrakt är att anse som grovt om man till exempel lämnar osann uppgift till myndighet eller förfalskar ett intyg eller liknande.

FOLKBOKFÖRING

Man måste vara folkbokförd där man tillbringar sin dygnsvila. Sedan den 1 juli 2018 är det brottsligt att lämna oriktiga uppgifter eller att inte anmäla ändrade folkbokföringsuppgifter till Skatteverket när man flyttar. Straffet är böter eller fängelse i högst sex månader.