

# Lägenhetsbyte

OM VILKA REGLER SOM GÄLLER NÄR DU VILL BYTA HYRESRÄTT

Som hyresgäst har du rätt att byta lägenhet för att få en annan bostad. Det finns dock några viktiga saker du bör tänka på inför ett byte. Först och främst måste du ha hyresvärdens godkännande.

Om din hyresvärd vägrar gå med på ett byte kan du ansöka om tillstånd hos hyresnämnden. Hyresnämnden ska ge tillstånd till bytet;

- om du har ”beaktansvärda skäl” till bytet
- om det inte innebär en ”påtaglig olägenhet” för hyresvärden
- eller om inga andra särskilda skäl talar emot bytet.

## Beaktansvärda skäl

Några exempel på vad så kallade ”beaktansvärda skäl” kan vara:

- Familjen har blivit större eller mindre och behöver mer eller mindre utrymme.
- Din ekonomi har förändrats.
- Du eller någon annan i familjen har fått fast arbete på annan ort.
- Du ska studera på annan ort.

Har du nyligen bytt till dig lägenheten måste du ha starkare skäl än de som nämnts ovan om du vill byta igen. Riktlinje för strängare bedömning är att hyresgästen har bott i lägenheten kortare tid än ett år.

## Påtaglig olägenhet för hyresvärden

En olägenhet anses vara att den som ska överta lägenheten inte har tillräcklig inkomst i förhållande till hyran eller inte är skötsam.

Den som byter sin lägenhet kan bli skyldig att ge hyresvärden referenser och upplysningar om den nya hyresgästen.

## Andra särskilda skäl

Andra särskilda skäl till att neka byte är om du begärt ersättning för lägenhetsbytet. Det är olagligt att begära ersättning för sin lägenhet. Dessutom riskerar man att förlora rätten till lägenheten.

Om man byter sin hyreslägenhet mot en bostadsrätt eller villa, betraktas det som ersättning om man fått ett lägre pris än marknadsvärdet på bostadsrätten eller villan.

Praxis visar att hyresnämnderna är restriktiva till att medge ett byte mellan hyresrätt och bostadsrätt eller villa om man kan förvärva en likvärdig bostad, utan att använda hyresrätten som byte.

## Ansvar vid byte

Ibland kräver hyresvärden att du övertar ett visst ansvar för den tidigare hyresgästens eventuella hyresskulder de tre senaste månaderna. För att en sådan överenskommelse ska gälla måste du och hyresvärden först ha kommit överens om det i ett separat skriftligt avtal.

## Undantag från rätten att byta

Du får inte byta din lägenhet:

- Om du hyr lägenheten i andra hand.
- Om du är inneboende.
- Om lägenheten är belägen i ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt eller i ett tvåfamiljshus.
- Om du hyr en bostadsrätt i andra hand.
- Om hyresavtalet avser ett möblerat rum eller lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet inte har varat längre än nio månader i följd.

## Mer information

Som medlem kan du alltid kontakta Hyresgästföreningen om du vill ha mer information. På vår hemsida hittar du exempel på avtal och faktatexter om dina rättigheter och skyldigheter som hyresgäst.