

HYRESGÄSTENS GUIDE TILL LÄGENHETSBYTE

Gör ändrad ekonomi att du behöver en annan bostad?

Har du fått nytt arbete på annan ort?

Behöver du större lägenhet?



Inledning

Vill du lämna din lägenhet i byte behöver du alltid hyresvärdens godkännande. Om din hyresvärd säger nej kan du ansöka hos hyresnämnden om tillstånd till lägenhetsbytet. Den här broschyren beskriver innebörden av lagreglerna kring lägenhetsbyten på ett kort och enkelt sätt.

Mer information om lägenhetsbyten finns i dokumentet ”Riktlinjer för lägenhetsbyten” på www.fastighetsagarna.se

Lägenhetsbyte för att få en annan bostad

I storstadsområden finns det sällan ett utbud av lediga hyreslägenheter. Bytesrätten gör det möjligt för dig som redan har en hyreslägenhet att få en ny bostad när din ekonomi, dina familje- eller arbetsförhållanden kräver det. Rätten till lägenhetsbyte gäller dock bara om ett byte är en förutsättning för att du ska kunna få en annan bostad. Du saknar därför rätt till lägenhetsbyte

- Om du kan få en ny bostad utan att lämna din hyreslägenhet i byte.
- Om det vid köp av bostadsrätt, radhus eller villa finns ett utbud av sådana bostäder till salu.
- Om hyresvärden erbjuder dig en likvärdig ersättningslägenhet, dvs. en lägenhet som har ungefär samma hyra, storlek och läge som din lägenhet.

Skäl för lägenhetsbyte

För att få lämna din hyreslägenhet i byte måste du kunna bevisa att du har så kallade beaktansvärda skäl. Sådana skäl är till exempel:

- Ändrade familjeförhållanden såsom dödsfall, separation, nytt förhållande och tillökning i familjen.
- Ändrade förhållanden på grund av studier eller arbetsplatsens läge. Resvägen måste vara mer än 8-10 mil eller ta mer än 1,5 timme per dag enkel väg.
- Väsentligt ändrade ekonomiska förhållanden.

Om du har bott kortare tid än ett år i lägenheten krävs starkare skäl än annars.

Även kedjebyten kan godtas men de är ofta komplicerade. Överlåt inte din hyresrätt förrän byteskedjan är klar och du har fått en ny bostad att flytta till.

Bytesparten

Den du överläter din lägenhet till – bytesparten – måste kunna betala hyran. Bytesparten måste också vara en skötsam person. När du ansöker om hyresvärdens samtycke till lägenhetsbytet underlättar det om bytesparten har goda referenser från tidigare hyresvärdar.

Hyresvärderna kan ställa krav på till exempel borgensförbindelse eller deposition av hyra som säkerhet för att bytesparten fullgör sina skyldigheter. Använd gärna en borgensförbindelse avseende bostadshyresavtal. En sådan borgensförbindelse kan beställas från branschorganisationen Fastighetsägarna.



Svarta pengar

Det är straffbart att begära ersättning för en hyreslägenhet. Om svarta pengar förekommer skall hyresvärderna säga nej till lägenhetsbytet. Du kan dessutom förlora din hyresrätt om du har begärt eller tagit emot pengar i samband med ett lägenhetsbyte.

Den som har bytt till sig en hyreslägenhet och betalat för hyreskontraktet och/eller vilselett hyresvärderna kan också förlora sin hyresrätt.

Övrigt

En hyresgäst i hyresvärdens interna kö har inte företräde vid eventuella lägenhetsbyten.

Vänd dig till din hyresvärd eller branschorganisationen Fastighetsägarna för att få en ansökningsblankett avseende lägenhetsbyte.

Fastighetsägarna är en intresse- och branschorganisation som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Medlemmar är ägare av bostads- och lokalhyreshus, industrifastigheter och bostadsrättsföreningar.

Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen
Adress Box 53081, 400 14 Göteborg
Besöksadress Vasagatan 45
Tel 031-755 33 00 > Fax 031-755 33 39
E-post gff@gff.se > www.fastighetsagarna.se