

INFORMATION OM NYA REGLER FÖR LÄGENHETSBYTEN

Den 1 oktober 2019 trädde nya bestämmelser i hyreslagen (12 kap. jordabalken) i kraft avseende lägenhetsbyten. Lagändringarna ska tillämpas på hyresavtal som ingåtts efter ikraftträdandet samt på hyresavtal som ingåtts dessförinnan om åtgärderna som avses i bestämmelserna har vidtagits efter ikraftträdandet.¹

För att du som hyresgäst ska veta vad som gäller vid lägenhetsbyten vill Botrygg med denna information sammanfatta den genomförda lagändringen. Lagändringen omfattar främst bostadslägenheter, varför bestämmelser avseende lokaler inte kommer att beröras.

1. Lägenhetsbyten

1.1. Förändring av reglerna i korthet

- Bytesrätten gäller bara mellan hyresrätter.
- Tillstånd till byte ska inte lämnas om en hyresgäst, eller dennes bytespart, har varit bosatt i sin lägenhet under kortare tid än ett år vid tidpunkten för ansökan om tillstånd, om inte särskilda skäl föreligger.
- Tillstånd till byte ska inte lämnas om det finns anledning att anta att någon som är delaktig i att bytet kommer till stånd begärt, avtalat om eller tagit emot särskild ersättning med anledning av ett lägenhetsbyte.
- En hyresgäst som begär eller tar emot en särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätten till lägenheten eller tar emot särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätten kan sägas upp med omedelbar verkan.
- Det är brottsligt att lämna, begära, avtala om och ta emot särskild ersättning med anledning av ett lägenhetsbyte.

1.2. Förutsättningar för lägenhetsbyte

En hyresgäst får inte överlåta sin hyresrätt utan att hyresvärden samtycker till det. Från detta förbud finns vissa undantag - bytesrätten är ett av dessa. För att ha rätt att byta en hyresrätt mot annan bostadslägenhet krävs att hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet. Beaktansvärda skäl kan exempelvis vara särskilda familjeförhållanden, en väsentlig förändring av ekonomiska förhållanden mm. För att kunna tillämpa bytesrätten krävs samtycke från hyresvärden eller tillstånd från hyresnämnden. Bytet ska vidare kunna äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden, vilket innebär att bytesparten måste kunna fullgöra sina skyldigheter enligt hyresavtalet, så som hyresbetalningar och vårdplikt.²

Tidigare har det i teorin varit möjligt att byta sin hyresrätt mot exempelvis en bostadsrätt eller villa. Genom lagändringen omfattar bytesrätten endast bostadslägenheter, d v s hyresrätter.³

Under de senaste åren har missbruk av bytesrätten ökat, vilket kommit till uttryck genom bland annat skenbyten. För att komma till rätta med problemet har vissa förändringar av den lagstiftning som behandlar bytesrätten ansetts nödvändiga.⁴ En sådan ändring är att tillstånd till att byta lägenhet inte ska lämnas om det finns anledning att anta att någon som är delaktig i att bytet kommer till stånd

¹ Prop. 2018/19:107 s. 59.

² Ibid s. 24.

³ Ibid s. 64.

⁴ Ibid s. 24-25.

begärt, avtalat om eller tagit emot ersättning. Bestämmelsen omfattar samtliga parter i ett byte och kan även omfatta person som inte är part i bytet, t e x en mäklare.⁵

Ytterligare en förändring som införts avseende bytesrätten är att båda bytesparter måste ha varit bosatta i sina respektive lägenheter under minst ett år vid tidpunkten för ansökan om byte. Bosättningskravet innebär att lägenheterna ska fungera som parternas fasta bostad eller som en nödvändig komplementbostad. Tid som en hyresgäst hyrt ut sin lägenhet i andrahand kan inte tillgodoräknas vid "ettårs-prövningen". Det är hyresgästen som har bevisbördan för att boendekravet är uppfyllt. Om synnerliga skäl föreligger kan ett byte tillåtas trots att boendekravet inte är uppfyllt.⁶

1.3. Förverkande med anledning av missbruk av bytesrätten

För det fall bytesrätten missbrukas på så sätt att hyresgästen lämnar eller tar emot en särskild ersättning, d v s annan ersättning än hyra, vid överlåtelse av hyresrätten eller begär särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätten är hyresrätten förverkad. Hyresvärden kan då säga upp hyresgästen till omedelbar avflyttning. Hyresrätten är inte förverkad om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. Det ska även noteras att förbud mot att begära särskild ersättning även gäller vid upplåtelse av lägenhet eller del därav.

Hyresgästen kan endast skilja från lägenheten om hyresvärden sagt upp avtalet inom sex månader från det att hyresvärden fick vetskap om förhållandet, dock senast fem år efter att den särskilda ersättningen lämnades, togs emot eller begärdes.⁷

1.4. Brottsliga förfaranden

En ny bestämmelse i hyreslagen stadgar att den som begär, träffar avtal om eller tar emot en särskild ersättning för att upplåta en bostadslägenhet eller för att överlåta hyresrätten till en sådan lägenhet döms till böter eller fängelse i högst två år. Om brottet är ringa, döms till böter eller fängelse i högst sex månader. Om brottet är grovt döms till fängelse i lägst sex månader och högst fyra år. Även den som lämnar en särskild ersättning för att hyra en bostadslägenhet eller för att förvärva hyresrätten till en sådan lägenhet, döms till böter eller fängelse i högst två år. I ringa fall utdöms inget ansvar, medan det vid grovt brott utdöms fängelse i lägst sex månader och högst fyra år.⁸

⁵ Ibid s. 64.

⁶ Ibid s. 65.

⁷ Ibid s. 67-71.

⁸ Ibid s. 76-78.