

# RIKTLINJER FÖR LÄGENHETS- BYTEN



## INNEHÅLL

1	SYFTET MED RIKTLINJERNA	4
2	VAD SOM MENAS MED LÄGENHETSBYTE	4
3	SKRIFTLIG ANSÖKAN FRÅN HYRESGÄSTEN	4
4	NÄR SAMTYCKE BÖR GES	4
5	BEAKTANSVÄRDA SKÄL FÖR LÄGENHETSBYTE	5
5.1	Ändrade familjeförhållanden	5
5.2	Väsentligt ändrade ekonomiska förhållanden – önskemål om lägre hyra	5
5.3	Ändrade förhållanden på grund av studier eller arbetsplatsens läge	5
5.4	Väsentligt förbättrad bostadsstandard	5
6	NÄR ETT LÄGENHETSBYTE MEDFÖR EN PÅTAGLIG OLÄGENHET FÖR HYRESVÄRDEN	6
7	NÄR HYRESGÄSTEN BOTT KORT TID I LÄGENHETEN	6
8	BYTE TILL VILLA ELLER BOSTADSRÄTTLÄGENHET	6
9	OTILLÅTEN ERSÄTTNING FÖR HYRESRÄTTEN	7
9.1	Att sälja eller förmedla hyreskontrakt	7
9.2	Att köpa hyreskontrakt	7
9.3	Förverkande av hyresrätten	7
9.4	Neka byte vid misstanke om otillåten ersättning	8
10	SAMTYCKE FÖRENAT MED VILLKOR	8
11	OFÖRÄNDRADE HYRESVILLKOR	8
12	INFORMATION OM BYTESPARTEN	9
13	FOLKBOKFÖRING	9
14	HYRESVÄRDENS KOSTNADER I SAMBAND MED LÄGENHETSBYTET	9
15	BILAGOR	9

## **FÖRORD**

Fastighetsägarna och Sveriges Allmännyttan har tillsammans tagit fram dessa riktlinjer för att ge fastighetsägare och hyresgäster information om hur en ansökan om bostadslägenhetsbyte bör utformas och bemötas samt i vilka situationer en fastighetsägare bör lämna sitt samtycke till en ansökan om byte.

I denna skrift ges bland annat information om följande.

- Hur bör en ansökan om lägenhetsbyte se ut och vilka handlingar bör man kräva för att få ett erforderligt beslutsunderlag?
- När samtycke bör ges eller inte ges? Vad utgör beaktansvärda skäl för lägenhetsbyte?
- Vilka villkor kan lägenhetsbytet förenas med?
- Otillåten ersättning för hyresrätten, så kallad svarthandel, och konsekvenserna av sådan ersättning.
- De formulär som finns bifogade till dessa riktlinjer finns också i Fastighetsägarna Dokument, Fastdok.se.

*September 2019*

## 1. SYFTET MED RIKTLINJERNA

Utgångspunkten i hyreslagen är att det råder ett överlåtelseförbud, det vill säga att hyresgästen inte får överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke. Från denna regel finns vissa undantag, bland annat möjligheten att i vissa fall få byta en bostadslägenhet.

Det ligger i hyresvärdarnas och hyresgästernas gemensamma intresse att gällande regler tillämpas på ett enhetligt och riktigt sätt. Fastighetsägarna och Sveriges Allmännyttas har tagit fram dessa riktlinjer för att tydliggöra innebörden i bytesrätten, försöka uppnå största möjliga branschgemenskap och förebygga svarthandel med hyresrätter.

## 2. VAD SOM MENAS MED LÄGENHETSBYTE

Ett lägenhetsbyte innebär att hyresgästen överlåter hyresrätten till sin lägenhet till någon annan för att därigenom få hyresrätten till en annan bostad. Även kedjebyten, det vill säga byten som rör fler än två lägenheter, kan förekomma. I första hand är bytesrätten till för att människor, som redan har en hyresrätt, ska kunna få en ny bostad när deras ekonomi, familje- eller arbetsförhållanden föranleder det.

## 3. SKRIFTLIG ANSÖKAN FRÅN HYRESGÄSTEN

Huvudregeln i hyreslagen är att en hyresgäst ska ha hyresvärdens samtycke till lägenhetsbytet. Den regeln bör upprätthållas konsekvent. Det är viktigt att hyresvärden uppmanar hyresgästen att använda den ansökningsblankett för lägenhetsbyte som Fastighetsägarna tagit fram i samråd med Sveriges Allmännyttas. På så sätt säkerställs att hyresvärden får in alla nödvändiga upplysningar, vilket underlättar hyresvärdens bedömning och möjliggör att hyresgästen får ett snabbt besked. Samtidigt får hyresgästen via ansökningsblanketten information om förbudet mot otillåten ersättning samt att lägenhetsbyte utan samtycke eller med samtycke grundat på oriktiga uppgifter kan utgöra grund för uppsägning. Ansökan bör besvaras så snart som möjligt. Därefter kan eventuell kontraktsskrivning bokas in och bytet äga rum.

För att lägenhetsbytet ska kunna godkännas måste det finnas förslag på en namngiven bytespart. Generella samtycken bör inte ges. Om hyresvärden nekar samtycke kan hyresgästen i vissa fall få hyresnämndens tillstånd till bytet. Hyresvärden 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

Hyresvärden har alltid möjlighet att säga nej till ett lägenhetsbyte. Om hyresvärden säger nej till bytet kan hyresgästen vända sig till hyresnämnden, som då prövar bytesärendet enligt bestämmelserna i hyreslagen.

Om hyresgästen har beaktansvärda skäl för lägenhetsbytet bör samtycke ges. Hyresvärden behöver dock inte ge sitt samtycke till bytet om det medför en påtaglig olägenhet för hyresvärden, eller om det finns anledning för hyresvärden att anta att någon som är delaktig i att bytet kommer till stånd begärt, avtalat om eller tagit emot otillåten ersättning. Se mer i

avsnittet Otillåten ersättning för hyresrätten. Om hyresgästen eller bytesparten bott kortare tid än ett år i respektive lägenhet behöver hyresvärden endast i undantagsfall ge samtycke, se mer i avsnittet När hyresgästen bott kort tid i lägenheten.

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 bör som huvudregel för samtycke gälla att permanentbostaden ligger utom pendlingsavstånd och att hyresgästen nyttjar lägenheten minst två till tre dagar per vecka alternativt 80-100 dagar per år i samband med arbete eller studier.

## **5. BEAKTANSVÄRDA SKÄL FÖR LÄGENHETSBYTE**

Hyresgästen ska visa att det finns skäl för lägenhetsbytet, det vill säga att det finns ett behov av den nya bostaden. Det är endast hyresgästens, inte bytespartens eller någon annans, skäl för bytet som beaktas.

Nedan ges exempel på de vanligaste slagen av beaktansvärda skäl för lägenhetsbyten.

### **EXEMPEL PÅ DE VANLIGASTE SLAGEN AV BEAKTANSVÄRDA SKÄL**

#### **5.1. Ändrade familjeförhållanden**

Om behovet av en större eller mindre eller billigare bostad beror på till exempel dödsfall, separation, inledande av ett nytt förhållande eller tillökning i familjen kan en hyresgäst ha beaktansvärda skäl.

#### **5.2. Väsentligt ändrade ekonomiska förhållanden – önskemål om lägre hyra**

Om exempelvis hyresgästen på grund av sjukdom, pensionering eller arbetslöshet har fått eller kommer att få ändrade ekonomiska förhållanden och därför behöver lägre hyra kan det utgöra ett beaktansvärt skäl.

#### **5.3. 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.

#### **5.4. Väsentligt förbättrad bostadsstandard**

Om hyresgästen inte kan hänvisa till några ändrade förhållanden men genom bytet kan få väsentligt förbättrad bostadsstandard i form av till exempel en större och/eller nyrenoverad lägenhet kan det utgöra ett beaktansvärt skäl.

## **6. NÄR ETT LÄGENHETSBYTE MEDFÖR EN PÅTAGLIG OLÄGENHET FÖR HYRESVÄRDEN**

Bytesparten måste kunna accepteras som hyresgäst. Han eller hon ska kunna betala hyran och sköta lägenheten i enlighet med den vårdnadsplikt som en hyresgäst har enligt hyreslagen. Bytesparten ska även i övrigt kunna iaktta sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Har bytesparten brutit 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 hyresvärderna och denne kan då säga nej till bytet.

Däremot är det ingen påtaglig olägenhet att hyresvärderna själv har behov av lägenheten för att till exempel använda den som evakueringsbostad, tjänstebostad eller för att kunna hyra ut den till närstående eller någon i den interna kön.

## **7. NÄR HYRESGÄSTEN BOTT KORT TID I LÄGENHETEN**

Om hyresgästen, eller bytesparten, har varit bosatt i sin lägenhet under kortare tid än ett år vid tidpunkten för ansökan om lägenhetsbyte bör tillstånd endast lämnas om det finns synnerliga skäl för bytet. Denna bestämmelse i hyreslagen är ny och syftet är att försvåra skenbyten och andra illegala förvärv av hyresrätter som genomförs med stöd av bytesreglerna. Det ankommer på hyresgästen att visa att hyresgästen själv och bytesparten har varit bosatta i sina lägenheter under minst ett år.

Även om bosättningskravet inte är uppfyllt kan det finnas situationer där samtycke ändå bör lämnas. Kravet på hyresgästens skäl för byte är i så fall avsevärt högre än det som gäller för att hyresgästen ska anses ha beaktansvärda skäl för bytet. Synnerliga skäl kan till exempel föreligga om en hyresgäst på grund av en oförutsedd händelse, exempelvis dödsfall i familjen, har ett mycket stort behov av att omgående få en annan lägenhet.

## **8. BYTE TILL VILLA ELLER BOSTADSRÄTTSLÄGENHET**

Enligt nya bestämmelser i hyreslagen lämnar inte hyresnämnden längre tillstånd till byte till en bostadsrättslägenhet, villa eller annat ägt boende. Bytesrätten omfattar endast möjligheten att byta sin lägenhet mot en annan hyreslägenhet. Om bytet sker i en kedja med flera bostäder förutsätts att samtliga bostäder i byteskedjan är hyresrätter.

Motivet till bestämmelsen är att en hyresgäst kan köpa en bostadsrätt eller en villa utan att använda hyresrätten för byte. Därför saknas skäl för bytet. Om en hyresrätt förekommer i samband med ett köp av en bostadsrätt eller villa ligger det också nära till hands att förmoda att hyresrätten åsatts ett ekonomiskt värde och används som en del av betalningen av köpeskillingen, det vill säga att hyresgästen fått rabatt på priset. Se avsnittet Otillåten ersättning för hyresrätten.

Hyresvärdar bör därför vara restriktiva när det gäller att tillåta byten mellan å ena sidan hyresrätter och å andra sidan bostadsrätter eller villor. Det naturliga är att lägenheten istället friställs till hyresvärdens förfogande, så att den till exempel kan användas för nyupplåtelse till bostadssökande i intern bostadskö eller hos bostadsförmedlingen. Om byte till ägt boende tillåts bör hyresvärderna försäkra sig om att hyreslägenheten inte medfört en rabatt på köpeskillingen för bostadsrätten eller villan.

## **9. OTILLÅTEN ERSÄTTNING FÖR HYRESRÄTTEN**

Den 1 oktober 2019 infördes en strängare lagstiftning mot handel med hyresrätter, så kallad svarthandel. Straffen för svarthandel har skärpts och nya brott har tillkommit. Det är ett stort samhällsintresse att främja en bättre fungerande bostadshyresmarknad där fler hyreskontrakt kan förmedlas via bostadsförmedlingar. Det ligger i såväl hyresvärdars som hyresgästers intresse att motarbeta den illegala handeln med hyreskontrakt och bidra till en rättvis och trygg bostadsmarknad.

### **9.1 ATT SÄLJA ELLER FÖRMEDLA HYRESKONTRAKT**

Det är straffbart att begära, träffa avtal om eller ta emot särskild ersättning för en hyresrätt, till exempel i samband med ett byte. Det gäller för hyresvärdar, hyresgäster, mäklare och eventuella andra som sysslar med illegal handel med hyresrätter. Straffet är böter eller fängelse upp till fyra år.

Brottet är att anse som grovt om det är fråga om betydande värde, yrkesmässig verksamhet eller om gärningsmannen lämnat osann uppgift inför myndighet (till exempel inför hyresnämnden eller Skatteverket) eller använt en falsk urkund (till exempel ett förfalskat hyresavtal).

Olaglig ersättning kan vara kontant betalning eller annan form av kompensation, till exempel rabatt på köpeskilling vid förvärv av och byte till bostadsrätt eller villa.

### **9.2 ATT KÖPA HYRESKONTRAKT**

Sedan den 1 oktober 2019 är det också straffbart att köpa ett hyreskontrakt, till exempel att betala bytesparten i samband med ett lägenhetsbyte. Den som lämnar en särskild ersättning för att hyra en bostadslägenhet eller för att förvärva hyresrätten till en sådan lägenhet, kan dömas till böter eller fängelse i upp till fyra år. I ringa fall ska inte dömas till ansvar.

Brottet är att anse som grovt om det är fråga om betydande värde eller om gärningsmannen lämnat osann uppgift inför myndighet (till exempel inför hyresnämnden eller Skatteverket) eller använt en falsk urkund (till exempel ett förfalskat hyresavtal).

### **9.3 FÖRVERKANDE AV HYRESRÄTTEN**

Utöver böter eller fängelse riskerar den som sålt eller köpt ett hyreskontrakt att bli av med lägenheten, antingen genom en uppsägning för avflyttning till hyrestidens utgång eller genom omedelbart förverkande av hyresrätten. Olaglig ersättning vid byte är en ny förverkandegrund sedan den 1 oktober 2019.

Om en hyresgäst lämnar eller tar emot en otillåten ersättning vid ett byte, eller begär sådan ersättning, får hyresvärden säga upp hyresavtalet att upphöra i förtid, det vill säga med omedelbar verkan, om inte det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. Utrymmet för att anse att det är fråga om ringa fall är dock mycket begränsat med hänsyn till att en överträdelse av förbudet mot svarthandel i princip alltid är att beakta som allvarligt.

Om två hyresgäster byter lägenheter med varandra och den ena betalar den andre är hyreskontrakten för båda lägenheterna som ingår i bytet förverkade.

## 9.4 NEKA BYTE VID MISSTANKE OM OTILLÅTEN ERSÄTTNING

Hyresvärden ska inte godkänna ett byte om det finns anledning för hyresvärden att anta att någon som är delaktig i att bytet kommer till stånd begärt, avtalat om eller tagit emot otillåten ersättning. Det omfattar dels ersättning mellan hyresgästen och bytesparten och dels, om det är fråga om ett kedjebyte, ersättning i något annat led i byteskedjan. Det behöver inte vara kontant betalning utan det kan också vara fråga om till exempel rabatt på köpeskilling (se avsnitt Byte till villa eller bostadsrättslägenhet). Även villkor om otillåten ersättning som ställs upp av någon som inte själv är part i bytet, till exempel en mäklare, omfattas.

En hyresvärd som åberopar att det förekommer en otillåten ersättning i samband med bytet har bevisbördan för detta. Beviskravet är emellertid förhållandevis lågt. Exempel på omständigheter som kan göra att det finns anledning att anta att det förekommer otillåten ersättning är hyresgästen flera gånger tidigare har försökt byta lägenheten mot objekt som skiljer sig mycket åt, att en lägenhet i en byteskedja är vanligt förekommande vid byten eller att hyresgästen lämnat osanna uppgifter.

Genom att använda Fastighetsägarna och Sveriges Allmännyttas formulär för ansökan om lägenhetsbyte kommer vissa villkor för samtycke till byte att beaktas. Bland annat innehåller det en försäkran att ingen ekonomisk ersättning förekommit i anledning av bytet. Formuläret är bifogat dessa riktlinjer.

## 10. SAMTYCKE FÖRENAT MED VILLKOR

Ett samtycke eller tillstånd till byte kan förenas med villkor. Ett villkor kan gälla krav på säkerhet. Risker för att bytesparten inte kommer att fullgöra sina skyldigheter som hyresgäst kan ibland undanröjas genom att säkerhet ställs. Det kan bli aktuellt vid tidigare betalningsförsummelse och åsidosättande av vårdnadsplikten. När det gäller hyresgästens betalningsförmåga bör dock utgångspunkten vara att hyresgästen själv ska kunna betala hyran. Hyresvärden är inte utan vidare skyldig att godta en ställd säkerhet som ersättning vid bristande betalningsförmåga.

Om hyresvärden accepterar borgen som säkerhet, bör värden pröva borgensmannens betalningsförmåga vid tidpunkten för bytet likväl som på sikt. En borgensförbindelse bör accepteras endast om förbindelsen utgör betryggande säkerhet för fullgörandet av hyresgästens förpliktelser. Inget hindrar att den frånträdande hyresgästen är borgensman.

Fastighetsägarna har i samråd med Sveriges Allmännyttas, Hyresgästföreningen och Konsumentverket tagit fram ett formulär för borgensförbindelse som bör användas. En borgensman kan alltid säga upp sitt åtagande att upphöra att gälla, men tidigast till en tidpunkt som inträffar två år från det att åtagandet började gälla. Uppsägningstiden är nio månader.

Om deposition används som säkerhet bör en så kallad bankdeposition göras. Det innebär att bytesparten sätter in beloppet på en bank med en 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.

## 11. OFÖRÄNDRADE HYRESVILLKOR

Lämnas samtycke eller tillstånd till byte och parterna genomför bytet, inträder bytesparten i hyresförhållandet med hyresvärden. Mellan dessa kommer att gälla de hyresvillkor som



gällde mellan hyresvärden och den tidigare hyresgästen. Har hyresgästen lämnat godkännande avseende standardhöjning i lägenheten eller avseende ändringar i lägenheten eller de gemensamma utrymmena gäller godkännandet även för bytesparten om bytet sker utan att något nytt hyresavtal upprättats. Hyresvärden kan inte som förutsättning för att gå med på bytet begära att hyresvillkoren ändras.

## **12. INFORMATION OM BYTESPARTEN**

Hyresvärden är berättigad att göra de undersökningar som behövs i samband med en begäran om samtycke till byte. Hyresvärden har till exempel 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 och dylikt. Hyresvärden kan även behöva inhämta anställnings- eller arbetsgivarintyg samt upplysningar från tidigare hyresvärdar eller andra personer.

På samma sätt som i relationen till andra bostadssökande, ska hyresvärden lämna information om vilka personuppgifter som behandlas genom referenstagning och liknande behandling. Att lämna sådan information är en skyldighet enligt EU:s dataskyddsförordning ("GDPR").<sup>1</sup>

Ändamålet med personuppgiftsbehandlingen är att administrera ansökan samt att bedöma bytespartens lämplighet och betalningsförmåga. Den lagliga grunden för behandlingen är en intresseavvägning. Uppgifterna som inhämtas måste vara nödvändiga för att uppnå ändamålet. De kontroller som utförs och de uppgifter som behandlas får därför inte vara onödigt ingripande eller omfattande i förhållande till ändamålet. En bedömning av vilka uppgifter som behövs för att fullgöra ändamålet måste ske i varje fall.

## **13. FOLKBOKFÖRING**

Man måste vara folkbokförd där man tillbringar sin dygnsvila. En hyresgäst måste således kontakta Skatteverket i samband med flytt för att uppge sina nya folkbokföringsuppgifter. Sådan anmälan måste ske senast inom en vecka efter det att man flyttat. Sedan den 1 juli 2018 är det brottsligt för en hyresgäst att lämna oriktiga uppgifter eller att inte anmäla ändrade folkbokföringsuppgifter till Skatteverket när man flyttar. Straffet är böter eller fängelse i högst sex månader. Läs mer på [Skatteverket.se](http://Skatteverket.se).

## **14. HYRESVÄRDENS KOSTNADER I SAMBAND MED LÄGENHETSBYTET**

Hyresvärden har inte rätt att vid byte begära ersättning av hyresgästen för kostnader för kontroll av tillträdande hyresgäst, besiktning av lägenheten eller för andra administrativa åtgärder.

## **15. BILAGOR**

BLANKETT NR 74 – Ansökan om lägenhetsbyte

BLANKETT NR 75 – Bilaga till ansökan om lägenhetsbyte

---

Läs mer om GDPR på [Datainspektionen.se](http://Datainspektionen.se). Fastighetsägarna, Sveriges Allmännyttan och Hyresgästföreningen har tagit fram en vägledning för behandling av personuppgifter vid uthyrning och förvaltning av bostäder. Vägledningen finns att ladda ner på [Fastighetsagarna.se](http://Fastighetsagarna.se) och [Sverigesallmannytta.se](http://Sverigesallmannytta.se).

<b>Nuvarande hyresgäst(er) (sökande)</b>	Namn:		Personnr:		
	Namn:		Personnr:		
	E-postadress:		Mobiltelefon:	Övrig telefon:	
<b>Sökandens lägenhet (lägenheten)</b>	Gatuadress:		Postnr:	Ort:	
	Lägenhetstyp (antal rum och kök/kokvrå):		Trappor:	Lägenhetens area i m <sup>2</sup> ca:	Lägenhetsnummer Hyresvärdens nr:    Officiellt nr:
	Hyra:	Hyrd sedan år:		Tid som sökanden bott i lägenheter under hyrestiden:	
	<input type="checkbox"/> Sökanden bor i lägenheten <input type="checkbox"/> Sökandens bostadsadress:				
<b>Ansökan/Skälen för ansökan</b>	Jag/vi ansöker härmed om att genom byte få överlåta hyresrätten till lägenheten till nedanstående bytespart(er). Skälen för ansökan är följande:				
	Jag/vi har utöver ovanstående lägenhet ytterligare bostadsinnehav (hyresrätt, fastighet, bostadsrätt, fritidshus etc)				
	<input type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/> Ja, följande:				
<b>Föreslagna hyresgäster Föreslagen hyresgäst 1</b>	Namn:		Personnr:		
	Gatuadress:		Postnr:	Ort:	
	E-postadress:		Mobiltelefon:	Övrig telefon:	
	Årsinkomst:			Bilaga:	
	Föreslagen hyresgäst har utöver ovanstående lägenhet ytterligare bostadsinnehav (hyresrätt, fastighet, bostadsrätt, fritidshus etc)				
	<input type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/> Ja, följande:				
	Föreslagen hyresgästs skäl för byte är följande:				
<b>Föreslagen (med)hyresgäst 2</b>	Namn:		Personnr:		
	Gatuadress:		Postnr:	Ort:	
	E-postadress:		Mobiltelefon:	Övrig telefon:	
	Årsinkomst:			Bilaga:	
Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 74 upprättat 2006 i samråd med Sveriges Allmännyttan. Reviderat 2013 och 2019. Eftertryck förbjuds.					
	Sign:		Sign:		



<b>Föreslagen (med)hyres gäst 2 forts.</b>	Föreslagen hyresgäst har utöver ovanstående lägenhet ytterligare bostadsinnehav(hyresrätt, fastighet, bostadsrätt, fritidshus etc)				
	<input type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/> Ja, följande: Föreslagen hyresgästs skäl för byte är följande:				
<b>Referenser</b>	Föreslagna hyresgäster lämnar följande referenser som hyresvärderna kan komma att kontakta för att inhämta och lämna uppgifter av betydelse för prövning av bytesansökan. Detta kan gälla till exempel uppgifter om huruvida föreslagna hyresgäster fullgjort sina skyldigheter som hyresgäster samt information om deras ekonomiska förhållanden.				
<b>Referenser föreslagen hyresgäst 1</b>	Föreslagen hyresgäst lämnar följande referenser: Hyresvärd byteslägenhet:			Telefon:	
	Adress:			E-post(kontaktperson):	
	Arbetsgivares namn:			Telefon:	
	Adress:			E-post(kontaktperson):	
	Annan referensperson:			Kontaktuppgifter:	
<b>Referenser föreslagen hyresgäst 2</b>	Föreslagen hyresgäst lämnar följande referenser: Hyresvärd byteslägenhet:			Telefon:	
	Adress:			E-post(kontaktperson):	
	Arbetsgivares namn:			Telefon:	
	Adress:			E-post(kontaktperson):	
	Annan referensperson:			Kontaktuppgifter:	
<b>Byteslägenhet (den lägenhet som sökande byter till)</b>	Gatuadress:		Postnr:	Ort:	
	Lägenhetstyp (antal rum och kök/kokvrå):	Trappor:	Lägenhetens area i m <sup>2</sup> ca:	Lägenhetsnummer	Hyresvärdens nr:    Officiellt nr:
	Hyresgäst(er) (kontraktssinnehavare):		Sökande som övertar hyresrätten (vid byte mot två lägenheter):		
	Hyra kr/mån:	Hyrd sedan år:	Tid som hyresgäst(erna) bott i lägenheten:		
<b>Ytterligare byteslägenhet (vid byte mot två lägenheter)</b>	Gatuadress:		Postnr:	Ort:	
	Lägenhetstyp (antal rum och kök/kokvrå):	Trappor:	Lägenhetens area i m <sup>2</sup> ca:	Lägenhetsnummer	Hyresvärdens nr:    Officiellt nr:
	Hyresgäst(er) (kontraktssinnehavare):		Sökande som övertar hyresrätten (vid byte mot två lägenheter):		
	Hyra kr/mån:	Hyrd sedan år:	Tid som hyresgäst(erna) bott i lägenheten:		
Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 74 upprättat 2006 i samråd med Sveriges Allmännyttas Reviderat 2013 och 2019. Eftertryck förbjuds.				Sign:	Sign:



<b>Genomförandet av bytet m.m.</b>	<p>Vi önskar genomföra bytet den _____</p> <p>Föreslagna hyresgästers hushåll består av _____ personer, varav _____ barn under 16 år.</p> <p>Bytet <input type="checkbox"/> är ett direktbyte <input type="checkbox"/> ingår i ett kedjebyte (se bilaga)</p> <p>Lägenheten har besiktigats av bytesparten(-erna) och</p> <p><input type="checkbox"/> godkänns i nuvarande skick</p> <p><input type="checkbox"/> godkänns i nuvarande skick utom i följande avseende: _____</p>	
<b>Handlingar som ska bifogas ansökan</b>	<p>Nuvarande hyresgäst ska bifoga handlingar som styrker skälen för ansökan. Exempel på sådana handlingar är arbetsgivarintyg, studieintyg och läkarintyg. Dessutom ska nuvarande hyresgäst bifoga</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> gällande personbevis (för lägenhetsbyte eller motsvarande) för både sig själv och föreslagna hyresgäster</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> arbetsgivarintyg för föreslagna hyresgäster</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> kopia av föreslagna hyresgästers nuvarande hyreskontrakt</p>	
<b>Försäkran</b>	<p>Vi intygar härmed på heder och samvete <b>att</b> lämnade uppgifter är sanna, <b>att</b> bytet kommer att äga rum i enlighet med dessa uppgifter, <b>samt att</b> 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 ska gå tillbaka.</p>	
<b>Upplysningar</b>	<p>För att få byta lägenhet krävs ett skriftligt samtycke från 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 <a href="http://www.fastighetsagarna.se">www.fastighetsagarna.se</a>.</p> <p>Om oriktiga uppgifter lämnas, kan detta medföra straffansvar för osant intygande. Den tillträdande hyresgästen kan även komma att sägas upp om hyresavtal kommer till stånd genom oriktiga eller utelämnade uppgifter eller genom olagliga transaktioner. Den som begär, träffar avtal om eller tar emot en särskild ersättning för att överlåta hyresrätten till en bostadslägenhet kan komma att åtalas och straffas för detta och är skyldig att lämna tillbaka vad han eller hon tagit emot.</p>	
<b>Övriga upplysningar</b>	<div style="text-align: right; border: 1px solid black; padding: 2px;">Bilaga:</div>	
<b>Underskrift</b>	Ort/datum:	Ort/datum:
	Nuvarande hyresgäst 1:	Föreslagen hyresgäst 1:
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:
	Nuvarande hyresgäst 2:	Föreslagen hyresgäst 2:
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 74 upprättat 2006 i samråd med Sveriges Allmännyttan. Reviderat 2013 och 2019. Eftertryck förbjuds.

<b>Byteskedja</b>	<b>1</b>	Avflyttande hyresgäst (a) flyttar till (ange adress):	Nr:	Tr:
		Lägenhetens storlek (antal rum och kök/kokvrå):	Tid som hyresgästen bott i lägenheten:	
		Nuvarande hyresgäst (b):	Telefon:	
		Hyresvärd/Förvaltare:	Telefon:	
	<b>2</b>	Avflyttande hyresgäst (b) flyttar till (ange adress):	Nr:	Tr:
		Lägenhetens storlek (antal rum och kök/kokvrå):	Tid som hyresgästen bott i lägenheten:	
		Nuvarande hyresgäst (c):	Telefon:	
		Hyresvärd/Förvaltare:	Telefon:	
	<b>3</b>	Avflyttande hyresgäst (c) flyttar till (ange adress):	Nr:	Tr:
		Lägenhetens storlek (antal rum och kök/kokvrå):	Tid som hyresgästen bott i lägenheten:	
		Nuvarande hyresgäst (d):	Telefon:	
		Hyresvärd/Förvaltare:	Telefon:	
	<b>4</b>	Avflyttande hyresgäst (d) flyttar till (ange adress):	Nr:	Tr:
		Lägenhetens storlek (antal rum och kök/kokvrå):	Tid som hyresgästen bott i lägenheten:	
		Nuvarande hyresgäst (e):	Telefon:	
		Hyresvärd/Förvaltare:	Telefon:	
<b>Ytterligare upplysningar</b>				

# RIKTLINJER FÖR LÄGENHETS- BYTEN

Sveriges Allmännytta har i samråd med Fastighetsägarna tagit fram dessa riktlinjer för att tydliggöra innebörden i bytesrätten, söka uppnå största möjliga branschgemenskap och förebygga svarthandel med hyresrätter.

Broschyren innehåller också de blanketter som behövs vid ett byte, till exempel ansökan och bilaga.