Överlåtelse av hyresrätt

Hyresrätt - Hyresavtal - Lägenhetens skick - Hyra - Hyresgästens skyldigheter - Överlåtelse av hyresrätt - Hyresrättens förverkande - Ordlista hyresrätt

---

Överlåtelse

Hyreslagen är tydlig när det gäller **överlåtelse** av hyresrätten - det är i regel inte tillåtet utan hyresvärdens samtycke enbligt JB 12:32. Det finns dock några undantag, som följer i lagrum 12:33-37

En överlåtelse innebär att någon annan person tar över kontraktet.

Inom familjen JB 12:33

I svensk rätt utgår man från principen att överlåtelse av hyresrätter är förbjuden. Detta betyder att en hyresgäst inte kan överlåta sin hyresrätt genom exempelvis testamente eller gåva. Detta överlåtelseförbud gäller även vid familjerättsliga fång, som bodelning eller arv. Trots detta finns det undantag som tillåter överlåtelse under vissa specifika omständigheter. Ett sådant gäller överlåtelse inom familjen enligt JB 12:33.

Undantag

- **Överlåtelse vid bodelning eller arv**: Om en lägenhet som varit avsedd som gemensam bostad för makar eller sambor tilldelas en av dem genom bodelning eller arv, kan den personen träda i hyresgästens ställe. Detta gäller även om paret har levt åtskilda eller inte flyttat in tillsammans.
- **Registrerade partnerskap**: Samma regler som gäller för makar och sambor gäller även för registrerade partners.
- **Övertagande vid uppsägning**: Makar, sambor, eller registrerade partners har även rätt att överta ett hyresavtal när det upphör, exempelvis vid separation eller dödsfall.

Villkor och Process

- **Underrättelse till hyresvärden**: Det är viktigt att hyresvärden underrättas om övergången. Den nya hyresgästen blir part i hyresavtalet först efter sådan underrättelse.
- **Ansvarsövergång**: När en ny hyresgäst övertar hyresavtalet, övergår ansvaret för hyresförpliktelserna från den tidigare hyresgästen till den nya.
- **Ingen lämplighetsprövning**: Vid familjerättslig överlåtelse görs ingen prövning av den nya hyresgästens lämplighet.

Denna översikt belyser de viktigaste aspekterna av överlåtelse och övertagande av hyresrätter inom ramen för familjerätten i Sverige, och erbjuder en klar förståelse av de juridiska ramarna och undantagen som gäller i dessa situationer.

Närstående JB 12:34

Ett annat undantag är att hyresrätt kan överlåtas till **närstående** eller den som varaktigt sammanbor med honom eller henne. Termen 'närstående' omfattar inte bara familjemedlemmar som föräldrar, barn, och syskon, utan även personer som lever i äktenskapsliknande förhållanden eller andra som på grund av särskilda omständigheter anses stå hyresgästen nära.

För att en överlåtelse ska godkännas måste det föreligga ett varaktigt **sammanboende**, vilket innebär ett gemensamt hushåll och användning av lägenheten. Det innefattar delad användning av utrymmen, gemensamma måltider och delat ansvar för hushållssysslor. Även om det inte finns någon fast tidsgräns, anses i allmänhet ett sammanboende på nästan tre år som tillräckligt. Undantag kan göras om sammanboendet avbryts av en oförutsedd händelse, såsom en närståendes död.

Överlåtelse ska ske om **hyresnämnden lämnar tillstånd**. Även om överlåtelsen inte kräver hyresvärdens samtycke, måste hyresvärden rimligen kunna godta den nya hyresgästen. Detta bedöms utifrån den nya hyresgästens personliga och ekonomiska lämplighet. Hyresnämnden ska därför lämna tillstånd om hyresvärden skäligen kan ”nöja sig med förändringen”.

I praktiken kan dessa regler tillämpas på många olika sätt. Exempelvis kan en son som har bott med sin mor i en hyreslägenhet under en längre tid, och som har delat hushåll och vardagsliv, anses ha rätt att överta hyresrätten efter moderns död, förutsatt att hyresvärden skäligen kan godta honom som hyresgäst.

Byte av hyresrätt JB 12:35

Hyresgäst har rätt att byta hyreslägenhet med andra hyresgäster. Antingen om hyresvärd samtycker, eller om hyresnämnden lämnar tillstånd. Det kräver att hyresgästen är förstahandshyresgäst och att man haft lägenheten som permanentbostad i minst ett år, samt **beaktansvärda skäl**. En vanlig orsak till byte är förändringar inom familjen, tex att man behöver större yta då man får fler barn. Om man bott i lägenheten i mindre än ett år, kan man ändå få byta om det finns **synnerliga skäl**. Sådana kan vara plötsliga förändringar i livssituation, till exempel sjukdom eller arbetslöshet.

Överlåtelse av lokal JB 12:36

Om man säljer sin verksamhet som bedrivs i en lokal har man rätt att även föra över lokalen på den nya ägaren. Det kräver att man själv bedrivit verksamheten i tre år (annars krävs synnerliga skäl, som sjukdom). Hyresnämnden lämnar tillstånd om hyresvärd inte har befogad anledning att neka överlåtelsen.

Exempel

- En individ hyr en lokal för att använda som lager för personliga ägodelar och vill senare överlåta hyresrätten till en bekant som planerar att starta en bokaffär i lokalen. I detta fall tillämpas inte 12 kap. 36 §, eftersom den ursprungliga hyresgästen inte använt lokalen för förvärvsverksamhet och den avsedda verksamheten skiljer sig från det ursprungliga syftet med hyreskontraktet.

- En småföretagare hyr en lokal för att driva en blomsterhandel. Efter fem år beslutar företagaren att flytta verksamheten till en annan stad och vill överlåta hyresrätten till en annan blomsterhandlare som önskar fortsätta verksamheten. Här kan 12 kap. 36 § tillämpas, då det är frågan om en

överlåtelse av hyresrätten kopplad till verksamhetens fortsättning

Upplåtelse

Istället för att låta någon annan ta över hyreskontrakt, eller byta med en annan hyresgäst kan förstahandshyresgäst behålla sitt kontrakt men hyra ut hela eller delar av lägenheten till en annan person, andrahandsuthyrning respektive att ha inneboende.

Andrahandsuthyrning 12:39-40

Svensk hyresrätt ställer grundläggande krav på hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd för andrahandsupplåtelse, även kallat total sublokation. Detta gäller för både bostadslägenheter och lokaler. Lagändringar från 2019 har skärpt reglerna för att motverka missbruk och otillåtna ersättningar vid andrahandsupplåtelse.

Om inte hyresvärd lämnar samtycke ska tillstånd ges om det finns beaktansvärda skäl, vilket varierar mellan bostadshyra och lokalhyra, men omfattar ofta familjeförhållanden, arbete, studier eller sjukdom.

Om tillstånd eller samtycke ges är det viktigt att konstatera att förstahandshyresgästen fortfarande är den som hyr lägenheten och står på avtalet med hyresvärden. Det innebär att det fortsättningsvis även är denna person som ansvarar för exempelvis skador som uppstår. Samtliga förpliktelser för förstahandshyresgästen kvarstår.

Mellan förstahandshyresgäst och andrahandshyresgäst upprättas ett annat avtal, som reglerar andrahandsuthyrningen.

Exempel:

- A = hyresvärd
- B = förstahandshyresgäst
- C = andrahandshyresgäst

A hyr ut en bostadslägenhet till B, som nu ska prova att bo sambo med sin partner på en annan adress. A lämnar samtycke till att B hyr ut lägenheten i andra hand till C. Under tiden C bor där skadas badrummet. A kommer att vända sig till B, som är ansvarig (om inget annat avtalats).

Det är även B som ska betala hyran till A - det skulle kunna innebära att om B inte betalar och lägenheten förverkas, så kan inte C bo kvar.

Besittningsskydd (mer om det längre fram). Enligt regler i hyreslagen har hyresgästen ett besittningsskydd mot hyresvärd. Det innebär att man kan kräva förlängning vid uppsägning, JB 12:46. För andrahandsuthyrning är det viktigt att förstå att andrahandshyresgästen har ett besittningsskydd, men det gäller mot förstahandshyresgästen (som blir hyresvärd i deras relation). Skulle förstahandshyresgästen bryta mot sina förpliktelser mot den ursprungliga hyresvärden kan lägenheten bli förverkad och även andrahandshyresgästen kan bli tvungen att flytta.

Inneboende 12:41

Om förstahandshyresgästen själv bor kvar i lägenheten får hen ta in en inneboende som t ex hyr ett rum i lägenheten. Detta får ske utan hyresvärdens samtycke. Men däremot får det inte ske om det är till men för hyresvärden.

Särskilda regler kopplade till överlåtelse och upplåtelse

Det är förbjudet att ta ut en **ersättning** eller avgift för överlåtelse och upplåtelse av lägenhet. Det är till och med kriminellt, enligt 12:65. Straffbart med högst två års fängelse (böter och 6 månaders fängelse om det är ett ringa brott).

Det är vidare inte tillåtet att vid andrahandsuthyrning (samt vid partiella sublokation, ”inneboende”) ta ut en **oskäligt hög hyra**. Det ska vara samma hyra som förstahandshyresgästen själv betalar, med ett påslag på **maximalt 15 %** om lägenheten hyrs ut möblerad, 12:55.

Skulle förstahandshyresgäst ta ut en oskälig hyra kan andrahandshyresgästen, efter anmälan till hyresnämnden, kräva **återbetalning** på det överstigande beloppet, 12:55f. Detsamma gäller även vid partiella sublokation (inneboende).

Det är sedan 2019 även **straffbart** för en förstahandshyresgäst att hyra ut en lägenheten i andra hand om det sker utan hyresvärdens samtycke, samt att en oskäligt hög hyra tas ut, 12:65c.

From:
https://www.juridik.kristiansen.nu/ - **Juridik på gymnasiet**

Permanent link:
https://www.juridik.kristiansen.nu/doku.php?id=hyresraett:oeverlatelse

Last update: **2024/02/05 13:58**