



Skenbyte - försäkran och transport av hyresavtal vid byte av bostadslägenhet

Det är en svårighet för många hyresvärdar att kunna klarlägga om hyresgästen har ett reellt behov av att få genomföra ett begärt byte, att hindra ett byte där misstankar om skenbyte finns och att hantera ett genomfört byte som visar sig ha varit ett skenbyte. Genom att hyresgästen och bytesparten skriftligen försäkrar omständigheterna i samband med bytet samt genom att transport av det redan befintliga hyresavtalet sker, har hyresvärden efter godkänt byte goda förutsättningar att nå framgång vid en tvist, om skenbyte visar sig vara för handen.

Genom rättspraxis har det fastslagits att det generellt sett är ett åsidosättande av hyresgästens förpliktelser om denne lämnar hyresvärden oriktiga uppgifter beträffande förhållanden som är av betydelse för hyresförhållandet (bl.a. RH 2004:57). Att en hyresgäst har lämnat oriktiga uppgifter till hyresvärden och hyresnämnden i syfte att få tillstånd att överlåta lägenheten genom byte har vidare bedömts utgöra grund för att vägra förlängning av hyresavtalet (RH 2005:32). En hyresgäst som genom skriftlig försäkran medvetet lämnat oriktiga uppgifter i sin bytesansökan samtidigt som denne förstått att lämnade uppgifter varit av betydelse för hyresvärden, har i praxis ansetts åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte ska förlängas (bl.a. ÖH 10847-17).

Mot bakgrund av ovanstående är det min uppfattning att hyresvärden bör tillhandahålla hyresgästen en väl genomarbetad och utformad blankett för sanningsförsäkran avseende omständigheter av betydelse för bytet. Hyresvärden bör vidare kräva att hyresgästen och bytesparten undertecknar denna i samband med bytesansökan. Försäkran bör medvetandegöra för hyresgästen att de uppgifter som lämnas i samband med bytet ska vara sanningsenliga, att lämnade uppgifter är av betydelse för hyresvärden och att vilseledande uppgifter kan innebära grund för uppsägning av hyresavtalet till upphörande. En sådan försäkran kan eventuellt hindra att hyresgästen ger in en skenbytesansökan. Vidare kan lämnad försäkran möjliggöra för hyresvärden att säga upp hyresavtalet efter ansökan om skenbyte eller efter genomfört skenbyte.

Hyresgästens vilseledande uppgifter har vidare genom praxis ansetts kunna leda till förverkande där byte skett i strid med ett tillstånd från hyresnämnden. Hyresgästen följde inte det byte som hyresnämnden lämnat tillstånd till och ansågs därmed ha överlåtit hyresrätten utan tillstånd till bytesparten (NJA 1980 s. 619). Detsamma torde gälla om hyresvärden beviljat bytet. För att hyresvärden ska kunna vända sig mot hyresgästen och inte bytesparten förutsätter detta att det redan befintliga hyresavtalet

transporterats till bytesparten och inte att nytt hyresavtal tecknats med denne.

Om hyresvärden efter beviljat byte uppmärksammar att det rör sig om ett skenbyte är det således även av betydelse om hyresavtalet transporterats till bytesparten eller om nytt avtal tecknats med denne då det avgör vem hyresvärden kan driva tvisten mot och på vilken grund. Tecknas nytt hyresavtal med bytesparten, vilket synes vara vanligt förekommande idag, kan hyresvärden endast vända sig mot denne. Transporteras däremot hyresavtalet till bytesparten kvarstår möjligheten att vända sig mot den tidigare hyresgästen. Visar det sig efter beviljat byte, eller hyresnämndens tillstånd därtill, att hyresgästen inte följer bytet/byteskedjan genom att inte flytta till byteslägenheten kan hyresavtalet förverkas enligt såväl 42 § som 46 § hyreslagen efter att rättelseanmaning därom tillställts den överlåtande hyresgästen. När den överlåtande hyresgästens hyresavtal förverkas leder det till att den bytespart som flyttat in i lägenheten tvingas att flytta ut. Har nytt hyresavtal tecknats med bytesparten kan dennes hyresavtal inte förverkas på grund av otillåten överlåtelse i samma situation utan bytesparten får då sägas upp med beaktande av sedvanlig uppsägningstid, dock ej med återopande av förverkande. Det krävs då att hyresvärden kan visa att den tillträdande hyresgästen fått teckna hyresavtalet till följd av att ha lämnat oriktiga uppgifter. Denna bevisbörda kan vara svår att uppfylla. Lämnas godkännande eller hyresnämndens tillstånd till det ansökta bytet och kvarstår misstanke om att oriktiga uppgifter ändå har lämnats rekommenderas att transport av hyresavtalet sker istället för tecknande av nytt hyresavtal.

Ida Jonsson

Advokat

08-663 97 96

ida.jonsson@steinmann.se

