



# OTILLÅTEN ANDRAHANDS- UTHYRNING OCH HANDEL MED HYRESKONTRAKT

– Nya regler gäller från 1 okt 2019

**Från och med 1 oktober 2019 gäller ny lagstiftning mot handel med hyreskontrakt, otillåten andrahandsuthyrning med mera. Syftet är att skapa en rättvisare bostadshyresmarknad med fler förstahandskontrakt och tryggare boendevillkor.**

## ANDRAHANDSUTHYRNING

Det krävs alltid tillstånd från hyresvärden, eller från hyresnämnden, för att få hyra ut sin bostadshyreslägenhet i andra hand. Den nya lagstiftningen innebär att en hyresgäst löper större risk att bli av med sin lägenhet om han eller hon hyr ut otillåtet i andrahand.

En hyresgäst löper också risk att bli av med lägenheten om han eller hon tar ut en för hög andrahandshyra. En hyresgäst får enligt de nya reglerna högst ta ut samma hyra som han eller hon själv betalar. Om lägenheten hyrs ut möblerad får man göra ett påslag på högst 15 procent. Om el, bredband eller liknande ingår får en hyresgäst inte ta mer betalt än vad han eller hon själv betalar för detta.

Dessutom blir det, från och med 1 oktober 2019, brottsligt att hyra ut i andrahand utan tillstånd och till en för hög hyra. Straffet är böter eller fängelse i två år. I ringa fall utgår inte straff.

## INNEBOENDE

Vid inneboende får hyresgästen bara ta ut en proportionerlig andel av den hyra som han

eller hon själv betalar. Hyran får, totalt sett, inte överstiga den hyra hyresgästen betalar. För att det ska vara fråga om inneboende måste hyresgästen själv vara bosatt i lägenheten. Annars är det fråga om andrahandsuthyrning och då krävs tillstånd från hyresvärden eller hyresnämnden.

## LÄGENHETSBYTE

Även bytesbestämmelserna i hyreslagen har skärpts. Precis som vid andrahandsuthyrning måste hyresgästen ha tillstånd från hyresvärden, eller från hyresnämnden, för att få byta sin hyresbostadslägenhet. Som huvudregel måste både hyresgästen och bytesparten ha bott i lägenheterna i ett år för att få tillstånd till byte i hyresnämnden. Hyresnämnden får inte bevilja byte till bostadsrätt eller villa.

## SVARTHANDEL MED HYRESKONTRAKT

Det är förbjudet att handla med bostadshyreskontrakt mot otillåten ersättning, så kallad svarthandel. En hyresgäst får alltså inte sälja ett hyreskontrakt. Det är inte heller tillåtet att betala en hyresgäst, svartmäklare eller annan person för att få ett hyreskontrakt. Straffet för att sälja ett bostadshyreskontrakt skärps till böter eller fängelse i två år. Om brottet är grovt kan man dömas till fyra års fängelse.

Från och med den 1 oktober 2019 blir det även brottsligt att köpa ett bostadshyreskontrakt. Straffet är böter eller fängelse i två år.

## MER INFORMATION



- ▶ Hyresnämnden har information om hyreslagstiftningen.
- ▶ Skatteverket har information om regler för folkbokföring.
- ▶ På [Fastighetsägarnas webbplats](#) hittar du våra riktlinjer för andrahandsuthyrning och lägenhetsbyten som kommer uppdateras till följd av lagändringen.
- ▶ Som medlem i Fastighetsägarna kan du kontakta vår medlemsrådgivning om du behöver hjälp.

Om brottet är grovt kan man dömas till fyra års fängelse. I ringa fall utgår inte straff. Handel med hyreskontrakt är att anse som grovt om man till exempel lämnar osann uppgift till myndighet eller förfalskar ett intyg eller liknande.

## FOLKBOKFÖRING

Man måste vara folkbokförd där man tillbringar sin dygnsvila. Sedan den 1 juli 2018 är det brottsligt att lämna oriktiga uppgifter eller att inte anmäla ändrade folkbokföringsuppgifter till Skatteverket när man flyttar. Straffet är böter eller fängelse i högst sex månader.