

Information om överlåtelse av hyresrätt

Vad krävs för att överlåta en hyreslägenhet?

För att få överlåta ett hyresavtal till någon annan krävs **samtycke från hyresvärden**. Enligt **12 kap. 34 § jordabalken** (hyreslagen) har en hyresgäst rätt att överlåta sin lägenhet till en **närstående** person, förutsatt att vissa krav är uppfyllda:

- Den som ska ta över hyresrätten måste ha **varaktigt bott tillsammans** med hyresgästen, normalt i minst **tre år**.
- Lägenheten ska ha använts som ett **gemensamt hushåll**, och varit **bådas enda stadigvarande bostad** under denna tid.
- Hyresgästen och den nya hyresgästen måste vara **närstående** – exempelvis make, sambo, barn eller förälder.
Vänner, inneboende eller andrahandshyresgäster räknas inte som närstående i detta sammanhang.

För att godkännas som ny hyresgäst måste personen också uppfylla hyresvärdens krav, till exempel:

- Ha tillräcklig **ekonomisk förmåga** att betala hyran.
- Inte ha orsakat **störningar eller andra problem** under tidigare boendetid.
- Den nuvarande hyresgästen ska kunna visa att hen har ett **nytt boende** ordnat.

Överlåtelse vid dödsfall

Om hyresgästen avlider, kan hyresrätten överlåtas till en närstående person **under samma villkor som ovan**. I sådana fall är det **dödsboet** som ansöker om överlåtelsen.

Den som företräder dödsboet måste ha en **fullmakt** undertecknad av samtliga dödsbodelägare.

Övertagandets villkor

Om hyresvärden godkänner överlåtelsen, tar den nya hyresgästen över ett **befintligt hyresavtal**, vilket innebär att hen:

- **Övertar lägenheten i befintligt skick**
- **Ansvarar för eventuella skador**, installationer, förändringar eller onormalt slitage som uppstått tidigare
- **Blir betalningsansvarig för eventuella skulder** kopplade till boendet, fram till överlåtelsedatumet

Observera: Ingen besiktning genomförs före överlåtelsen.

Handläggningstid

Hyresvärden hanterar ansökningarna i den ordning de kommer in. Handläggningstiden kan vara upp till **2 månader**.

Om överlåtelsen nekas

Om hyresvärden inte godkänner en ansökan om överlåtelse har hyresgästen rätt att **ansöka om prövning hos Hyresnämnden**.

Hyresnämnden gör då en självständig bedömning utifrån lagen och kan ge tillstånd till överlåtelsen även om hyresvärden har sagt nej, förutsatt att kriterierna är uppfyllda.

Viktigt att veta

Om en överlåtelse sker **utan hyresvärdens samtycke** (eller utan beslut från Hyresnämnden), riskerar hyresgästen att **förlora sin hyresrätt**. Detsamma gäller om ansökan innehåller **felaktiga eller vilseledande uppgifter**.