



# CHECKLISTA

## vid misstanke om svarthandel med hyreskontrakt i samband med lägenhetsbyte

Svarthandel är inte bara olagligt utan motverkar också en väl fungerande och öppen bostadsmarknad. Till stöd för våra medlemmar har vi tagit fram en checklista som kan användas vid misstanke om svarthandel med hyreskontrakt i samband med ett lägenhetsbyte. Checklistan är ett komplement till vår broschyr "Riktlinjer för lägenhetsbyten" som innehåller mer allmän information.

### BYTE AV BOSTADSLÄGENHET

En hyresgäst får inte byta sin lägenhet utan att hyresvärden har samtyckt till det. Vill hyresvärden inte samtycka till bytet, kan hyresgästen få frågan prövad av hyresnämnden. Tillstånd ska lämnas av nämnden, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och bytet kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden samt inte heller andra särskilda skäl talar emot bytet. Är hyresvärden tveksam till om allt går korrekt till har hyresvärden alltid möjlighet att säga nej till bytet och hyresgästen kan då få sitt ärende prövat i hyresnämnden.

### SVARTHANDEL

Det är brottsligt att ta betalt för ett hyreskontrakt. Den som tar emot otillåten ersättning för ett kontrakt kan dömas till böter eller fängelse. Får hyresvärden reda på, eller misstänker att, hyresgästen tar betalt för ett byte ska hyresvärden inte godkänna bytet. Hyresvärden bör i sådana fall göra en polisanmälan.

Hyresvärden har rätt att göra nödvändiga undersökningar i samband med ett byte.

Nedan följer några förslag på kontroller som

du som hyresvärd kan göra om du misstänker att svarthandel förekommer vid ett lägenhetsbyte. Det är givetvis inte alltid som alla dessa kontroller behöver göras – och ibland kan omständigheterna tyda på att ytterligare kontroller bör göras. Detta får avgöras från fall till fall.

## Checklista

### KOMPLETT BYTESANSÖKAN

- Kräv en skriftlig ansökan på Fastighetsägarnas formulär "Ansökan om lägenhetsbyte" – under sanningsförsäkran och med de bilagor som anges (personbevis, anställningsavtal och hyreskontrakt för bytespartner m.m.). Då informeras också hyresgästen om att byte, som baserats på oriktiga uppgifter kan utgöra grund för uppsägning.

### BEFINTLIG HYRESGÄST

- Kontrollera civilstånd, barn och hushålls folkbokföringsadress, t.ex. genom kontakt med Skatteverket.
- Kontrollera skäl för byte. Kräv utförlig skriftlig beskrivning av bytesskäl och att det, om möjligt, styrks av intyg. Vid arbete på annan ort kan det styrkas av ett anställningsavtal.
- Kontrollera om hyresgästen har ett annat boende, t.ex. fastighetsinnehav via Lantmäteriet.
- Gör sökning på internet – Google, Hitase, sociala medier m.m.

### FÖRESLAGEN HYRESGÄST OCH BYTESLÄGENHET

- Kontrollera civilstånd, barn och hushålls folkbokföringsadress, t.ex. genom kontakt med Skatteverket.
- Kontrollera ekonomi genom kreditupplysning, kopia av anställningsbevis, kopia av de senaste löneavierna. Ta kontakt med angiven arbetsgivare.
- Kontrollera skötsamhet. Ta kontakt med nuvarande hyresvärd och eventuella referenser. Begär kopia på hyresbetalningar det senaste året.
- Besök bytesfastigheten och kontrollera att den tillträdande hyresgästens namn finns i porten och på lägenhetsdörren.
- Kontrollera lägenhetsnummer för samtliga inblandade lägenheter hos kommunen (t.ex. stadsbyggnadskontoret) som också kan ge information om antal rum, storlek m.m.
- Kontrollera hos Skatteverket om fler är folkbokförda på den föreslagna hyresgästens lägenhet.
- Gör sökning på internet – Google, Hitase, sociala medier m.m.

### ÖVRIGT

- Bjud in till ett möte med befintlig och föreslagen hyresgäst för att gå igenom ansökan om lägenhetsbyte.
- För att kvalitetssäkra hanteringen, och för att minimera risken för mutor och andra former av otillbörlig påverkan, bör bytesärenden hanteras på central nivå i bostadsbolaget/organisationen.
- Säkerställ juridiskt korrekt behandling av personuppgifter genom att informera hur uppgifterna kommer att behandlas och genom att kräva att ansökan om byte ska innehålla samtycke till behandling från de involverade parterna.

### MER INFORMATION

- ▶ Riktlinjer för lägenhetsbyte
- ▶ Behandling av personuppgifter