



HYR UT DIN **BOSTADSRÄTT**

En steg för steg-guide

I samarbete med
Välkommen till Saltis, Nacka församling
och **Röda Korset i Nacka**



VÄGEN TILL **EGET BOENDE**

Många privatpersoner engagerar sig för att nyanlända som kommer till Sverige ska få en bra start. Kanske är du en av dem som vill bidra? Ett sätt är att hjälpa till med boende, till exempel genom att hyra ut din bostad. Det kan vara en bostads- eller hyresrätt, ett rum eller en del av en bostad eller ett attefallshus. Oavsett boendeform är det ett som är säkert: du som hyr ut gör en värdefull insats.

HAR DU EN BOSTADSRÄTT ATT HYRA UT?

Hur fungerar det att hyra ut en bostad och vad behöver man tänka på? Den här foldern beskriver vad som gäller för dig som funderar på att hyra ut din bostadsrätt

HYRA UT ANDRA BOENDEN?

Reglerna för att hyra ut skiljer sig mellan olika boendeformer. Läs mer i folderna "Hyr ut din hyresrätt" och "Hyr ut ett rum/del av bostad/attefallshus".

ANMÄL INTRESSE FÖR ATT HYRA UT

Gör en intresseanmälan på nacka.se/hyrautinacka. Anmälan är inte bindande.

FRÅGOR?

Om du vill ha mer information eller har frågor om uthyrning är du välkommen att kontakta bostadsmarknadsanalytiker Johanna Larsson, e-post johanna.larsson@nacka.se, tfn. 718 80 54.

INNEHÅLL

Vägen till eget boende.....	2	Vilka försäkringar behövs?	7
Att hyra ut sin bostadsrätt	3	Vad är ett besittningsskydd?	7
Behöver jag tillstånd för att hyra ut?	4	Skriva kontrakt och inventarieförteckning	9
Hur mycket ska jag ta i hyra?	5	Checklista när du hyr ut din bostad.....	11
Avdrag och deklaration – vad gäller.....	6	Mer information	12



ATT HYRA UT SIN **BOSTADSRÄTT**

Innan du bestämmer dig för att hyra ut din bostad är det en del saker du behöver känna till och förbereda så att allt går rätt till. Det är viktigt både för att du ska känna dig trygg i rollen som uthyrare

och för att din kommande hyresgäst ska känna sig trygg med vad ni har kommit överens om. Med hjälp av den här guiden hoppas vi vägleda dig steg för steg genom uthyrningsprocessen.



BEHÖVER JAG TILLSTÅND FÖR ATT HYRA UT?

När du vill hyra ut din bostadsrätt utan att själv bo i bostaden krävs alltid ett tillstånd från bostadsrättsföreningen. Ett tips är att titta i föreningens stadgar där det brukar finnas information om vilka regler som gäller vid uthyrning i just din bostadsrättsförening.

Vanligtvis ansöker du om tillstånd direkt från din bostadsrättsförening. I ansökan ska det tydligt framgå 1) skäl för uthyrning, 2) under hur lång tid bostaden ska hyras ut samt 3) vem som är tilltänkt hyresgäst.

Bostadsrättsföreningen ser över vilka skäl du har angett för att hyra ut. För bostadsrätter är skälen generösa och vanliga skäl som godkänns är:

- När du ska flytta ihop med din sambo för att testa att bo tillsammans
- När du hyr ut till dina egna barn
- När du hyr ut till närstående
- Arbete, studier, värnplikt eller vård av anhörig på annan ort
- På grund av sjukdom
- Om marknadsläget försvårar försäljning av din bostad

Skäl för att nekas en uthyrning kan exempelvis vara om du vill hyra ut i rent vinstsyfte, om uthyrningen kan liknas vid hotelluthyrning eller om hyresgästen har dåliga referenser.

Bra att veta är att om föreningen inte skulle lämna sitt samtycke så kan du som bostadsrättsinnehavare söka tillstånd hos Hyresnämnden.



Läs mer på
hyresnamnden.se



HUR MYCKET SKA JAG TA I HYRA?

När du ska hyra ut din bostadsrätt i andrahand ger lagen om uthyrning av egen bostad (även kallad "Privatuthyrningslagen") riktlinjer för hyressättningen. Hänsyn tas bland annat till om lägenheten hyrs ut möblerad samt vilka driftkostnader och kapitalkostnader som finns.

Driftkostnader utgörs bland annat av avgiften till bostadsrättsföreningen, hushållsel och vatten. I vissa fall kan bostadsrättsföreningen även ta ut en uthyrningsavgift som även den kan räknas in under den här kostnaden.

Kapitalkostnader beräknas utifrån vad som är en rimlig årlig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde och beräknas bäst ett par procent över riksbankens referensränta.

Mer information om hyressättning finns på Hyresnämndens hemsida under fliken "Hyra ut i andrahand". Det finns även flera hemsidor som hjälper dig att beräkna en skälig hyra, till exempel Boupplýsningen.se och Samtrygg.se



Läs mer om hyressättning på **hyresnamnden.se** *klicka vidare till* Hyra ut i andrahand

Läs mer om hyressättning på **boupplýsningen.se** och **samtrygg.se**



AVDRAG OCH DEKLARATION

– VAD GÄLLER?

All information om avdrag och deklaration hittar du på Skatteverkets hemsida under fliken ”Privat” och ”Fastigheter och Bostad”.

När du hyr ut din bostadsrätt i andrahand så finns det alltid två avdrag som du får göra. Det första är schablonavdrag och det andra är ett avdrag för de avgifter som du betalat till bostadsrättsföreningen.

Schablonavdraget är 40 000 kr per år och bostad. Om du hyr ut din bostadsrätt för mer än 40 000 kr per år betyder det att måste du skatta för de hyresintäkter som överstiger det beloppet, och hyr du ut för mindre än 40 000 kr sammanlagt så blir din uthyrning skattefri. Skatten är 30 procent och redovisas som inkomst av kapital på deklarationen.

Utöver schablonavdraget får du göra avdrag för den avgift eller hyra som du själv betalar för bostaden. Du får däremot inte göra avdrag för kapitaltillskott. Kapitaltillskott är inbetalningar till föreningen som ska användas till amortering av föreningens lån eller ombyggnation av föreningens fastighet.

Bra att veta kan också vara att du inte har rätt att göra avdrag för exempelvis städning, el, reparationer eller extraförsäkringar.

Om du är osäker på exakt vad som är avdragsgillt för just din uthyrning eller hur du ska beräkna den skatt du ska betala kontaktar du Skatteverket.



Läs mer om avdrag och deklaration på **skatteverket.se** klicka vidare till Privat, Fastigheter och Bostad



VILKA FÖRSÄKRINGAR BEHÖVS?

När du hyr ut din bostadsrätt är det viktigt att se över både din och din hyresgästs försäkring. Det ska alltid finnas ett bostadsrättstillägg i din försäkring och din hyresgäst behöver ha en försäkring som gäller för just din bostad. Rekommendationen är att alltid specificera i kontraktet att hyresgästen är skyldig att teckna en egen hemförsäkring.

I regel brukar man säga att hyrd egendom inte täcks av en vanlig hemförsäkring. Kontakta därför ditt försäkringsbolag och fråga vilken lösning som är bäst för dig. Ibland krävs det att man tecknar en så kallad "Uthyrningsförsäkring".



VAD ÄR ETT **BESITTNINGSSKYDD?**

Enligt privatuthyrningslagen kan du hyra ut din bostad utan att riskera att hyresgästen får besittningsskydd. Detta så länge du endast hyr ut en bostad. Hyr du ut flera bostäder samtidigt så gäller privatuthyrningslagen endast den första uthyrningen. För de övriga uthyrningarna gäller hyreslagens regler om besittningsskydd. Detsamma gäller om du hyr ut endast en del av en bostad, till exempel ett möblerat rum i din bostadsrätt. Om flera rum hyrs ut till olika hyresgäster, gäller privatuthyrningslagen endast uthyrningen av det rum som du först hyrde ut.

Besittningsskydd går att avtala bort i en särskilt upprättad handling, en överenskommelse om besittningsskyddsavstående, separat från hyresavtalet, som signeras av båda parter, och som under vissa förhållanden behöver godkännas av Hyresnämnden.

Vill du veta mer om besittningsskydd rekommenderas Hyresnämndens hemsida under fliken "Hyra ut i andra hand" och "Besittningsskydd".



Läs mer om besittningsskydd på **hyresnämnden.se** klicka vidare till Hyra ut i andra hand och Besittningsskydd



SKRIVA KONTRAKT OCH INVENTARIEFÖRTECKNING

Den viktigaste delen vid en uthyrning är att upprätta ett kontrakt med tillhörande inventarieliförteckning. Det är du som bostadsrättsägare som har det fortsatta ansvaret för din bostadsrätt och ett kontrakt specificerar överenskommelsen mellan dig och hyresgästen.

En rekommendation är att också upprätta ett besiktningsprotokoll över skicket i bostaden och göra en inventarieliförteckning som specificerar vad som finns i bostaden vid uthyrningen.

I ett besiktningsprotokoll ingår även fotografering av bostadens ytor, med och utan skador, samt fotografering av eventuella möbler som ingår i uthyrningen. Besiktningsprotokollet ska gås igenom med den som hyr bostaden och signeras/godkännas av båda parterna. På detta vis slipper ni diskussioner vid skador eller onormalt slitage. Var du kan hitta ett exempel på inventarieliförteckning finns bifogat i slutet av det här avsnittet.

Det finns många mallar och förslag på vad som bör finnas med i kontraktet. Den generella rekommendationen är

dock att allt av intresse ska specificeras där. Ett tips är att vara överens om minst dessa punkter:

- Hyresperiod och uppsägningstid
- Hyra och deposition (hur hög hyran är, hur stor depositionen är, hur och när hyran och depositionen ska betalas samt vem som tar hand om depositionen)
- Hur bostaden ska användas (ex som bostad eller endast för övernattning, eventuellt rök-/djurförbud)
- Vad som ingår i uthyrningen, avgifter utöver hyran (ex wifi, föreningsavgifter, el, vatten)
- Vad som ingår i bostaden (ex garage, tvättstuga, möblerad/icke möblerad, inventarieliförteckning)
- Försäkring (vem står på försäkringen om olyckan är framme?)

- Reparationer/Renoveringar (vem som står för kostnader om ex låsbyte eller service av diskmaskinen behöver göras, om hyresgästen får åtgärda eller förändra något i bostaden, samt om tillträde om något behöver åtgärdas eller vid arbeten som utförs av föreningen)

Ett exempel på hur uthyrningskontraktet kan se ut finns på [Bostadsportal.se](https://bostadsportal.se) och innefattar alla punkter ovan. En rekommendation är att i kontraktet tillägga att bostadsrättsföreningen godkännt uthyrningen.



Här hittar du mallar

INVENTARIELISTA **boupplysningen.se** *klicka vidare till*

Hyra ut bostad-Relaterade sidor

UTHYRNINGSKONTRAKT **bostadsportal.se/hyreskontrakt**



CHECKLISTA NÄR DU HYR UT DIN BOSTAD

Den här checklistan hjälper dig att hålla reda på de olika delarna av uthyrningsprocessen.

- ✓ Tillstånd från föreningen/fastighetsförvaltaren att hyra ut
- ✓ Skälig hyra
- ✓ Försäkringar
- ✓ Kontraktet
- Hyresperiod och uppsägningstid
- Hyra och deposition (hur hög hyran är, hur stor depositionen är, hur och när hyran och depositionen ska betalas samt vem som tar hand om depositionen)
- Hur bostaden ska användas (ex som bostad eller endast för övernattning, eventuellt rök-/djurförbud)
- Vad som ingår i uthyrningen, avgifter utöver hyran (ex wifi, föreningsavgifter)
- Vad som ingår i bostaden (ex garage, tvättstuga, möblerad/icke möblerad, inventarielista)
- Försäkring (vem står på försäkringen om olyckan är framme?)
- Reparationer/Renoveringar (vem som står för kostnader om ex låsbyte eller service av diskmaskinen behöver göras, om hyresgästen får åtgärda eller förändra något i bostaden)



MER INFORMATION

Här har vi samlat länkar till hemsidor som kan vara av intresse om du vill ha mer information om uthyrningsprocessen.

Privatuthyrningslagen hittas via
hyresnamnden.se

Bostadsrättslagen hittas via
riksdagen.se

Ytterligare information finns på
hyresnamnden.se

boupplysningen.se

skatteverket.se

hyresgastforeningen.se

Det här projektet drivs med medel från Länsstyrelsen och pågår under 2019–2020 för att stötta nyanlända i deras sökande efter en egen bostad