

Uthyrning av villa för bostadsändamål hyreslagen



© Villaägarnas Riksförbund 2020

Detta informationsmaterial är upphovsrättsligt skyddat enligt lagen (1960:729) om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk. Varje eftertryck och/eller kopiering utan tillåtelse av Villaägarnas jurister eller behörig firmatecknare för Villaägarna är strängt förbjudet. Informationsmaterialet är endast avsett att fungera som generell vägledning.

För råd i specifika ärenden rekommenderar Villaägarna att kontakt tas med Villaägarnas jurister alternativt annan juridisk expertis.

Villaägarnas Riksförbund

Postadress: Box 7118, 192 07 Sollentuna

Besöksadress: Rotebergsvägen 3

Telefon: 010-750 01 00

Org.nr: 802003-7118

Plusgiro: 46 94 00-6

Bankgiro: 227-7200

info@villaagarna.se
villaagarna.se

Innehåll

1. Inledning	3
2 Vilken lag ska användas i ditt fall?	3
3 Hyresavtalet	4
4. Hyran	5
5 Ändring av hyresvillkor	6
6 Uppsägning	7
7 Förverkande.....	9
8 Besittningsskydd	9
9 Lägenhetens skick	11
10 Skatteregler vid uthyrning av villa.....	12
Överenskommelse om avstående från besittningsskydd – bostad	14
Underrättelse till hyresgäst om möjlighet att få tillbaka hyresrätten fastän hyran inte har betalats i tid	15
Meddelande till socialnämnd om uppsägning av bostadshyresrätt på grund av obetald hyra.....	16

1. Inledning

Många medlemmar vänder sig till förbundets juridiska rådgivning med frågor om uthyrning av villa. Här nedan presenteras i korthet några regler om privatpersoners uthyrning av en- och tvåfamiljsfastigheter för bostadsändamål.

Det finns två lagstiftningar som kan reglera uthyrning av en privatbostad: lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad och "hyreslagen" 12 kap. jordabalken (JB). Denna skrift riktar sig till dem med avtal där hyreslagen är tillämplig fullt ut. Avtal som omfattas av lag om uthyrning av egen bostad hänvisas till skriften "Uthyrning av villa för bostadsändamål - lag om uthyrning av egen bostad"

För tydlighetens skull kan påpekas att med ordet "lägenhet" avses både uthyrning av hel villa och del av villa.

2 Vilken lag ska användas i ditt fall?

2.1 Hyreslagen eller lag om uthyrning av egen bostad?

Lag om uthyrning av egen bostad blir tillämplig om följande fem krav är uppfyllda:

- uthyrningen har skett 1 februari 2013 eller senare
- lagen gäller endast för en upplåtelse i taget
- uthyrningen inte sker för fritidsändamål
- lagen gäller inte upplåtelse av hyresrätt i andra hand
- uthyrningen sker utanför näringsverksamhet

Om något av de fem kraven inte är uppfyllda ska istället "hyreslagen" 12 kap. JB användas för uthyrningen fullt ut. Du kan då fortsätta läsa i den infoskriften. För att få mer information om vad vissa av kraven innebär kan du ta del av nedanstående underavsnitt.

2.1 Vad innebär kravet på en upplåtelse i taget?

Att lagen endast gäller för en upplåtelse i taget innebär att den endast är tillämplig för den första uthyrningen vid uthyrning av flera lägenheter. Det innebär att om man påbörjar en uthyrning i januari 2020 och sedan ytterligare en uthyrning i maj 2020 så kommer lagen vara tillämplig för uthyrningen som startade i januari, såvida resterande villkor är uppfyllda. För uthyrningen som påbörjades i maj är istället reglerna i 12 kap. JB tillämpliga. Om man därefter säger upp hyresavtalet som påbörjades i januari och påbörjar ett nytt i augusti 2020 så kommer lagen inte vara tillämplig varken för uthyrningen som påbörjades i maj eller augusti. Istället blir det 12 kap. JB som tillämpas för båda uthyrningarna.

2.2 Vad innebär fritidsändamål?

Att lägenheten måste upplåtas för annat än fritidsändamål tar inte sikte på bostadens karaktär, istället är det syftet med uthyrningen som är avgörande. Det kan alltså vara möjligt för dig att hyra ut ditt fritidshus enligt lag om uthyrning av egen bostad om syftet med uthyrningen är att hyresgästen ska använda fritidshuset som sin permanentbostad.

2.3 När är uthyrning att betrakta som näringsverksamhet?

Det sista kravet för att lagen ska kunna användas är att uthyrningen sker utanför näringsverksamhet. Näringsverksamhet kan uppstå utan att hyresvärden hyr ut bostäder yrkesmässigt genom ett företag. Enligt lag om uthyrning av egen bostad hyrs en bostad ut i näringsverksamhet om hyresvärden skulle omfattas av hyresförhandlingslagen. Den lagen gäller för hyresvärdar som regelmässigt hyr ut fler än två lägenheter för annat än fritidsändamål och som inte är en del av hyresvärdens egen bostad. Även om en privatperson hyr ut färre än två bostäder kan näringsverksamhet i vissa fall ändå uppstå. För att bedöma om näringsverksamhet har uppkommit ska hänsyn tas till samtliga omständigheter. Omständigheter som kan vara av betydelse i bedömningen är om uthyrningen sker exempelvis för att ge hyresvärden vinst eller för att hyresvärden ska undvika kostnader för dubbla boenden.

En annan relevant faktor att beakta är om lägenheten enbart ägs för att hyras ut, då indikerar det på att uthyrningen ingår i en näringsverksamhet. Hänsyn kan också tas till uthyrningens varaktighet och omfattning.

3 Hyresavtalet

3.1 Skriftligt eller muntligt hyresavtal?

Ett hyresavtal ska upprättas skriftligen om hyresvärden eller hyresgästen begär det (12 kap. 2 § JB). Något generellt krav om att hyresavtal ska vara skriftliga för att vara giltiga finns alltså inte. För att kunna visa vad som överenskommits mellan hyresvärd och hyresgäst kan dock ett skriftligt avtal i det närmaste vara en förutsättning. Det är därför att rekommendera att hyresvärden och hyresgästen upprättar ett skriftligt avtal som reglerar vad som ska gälla i avtalsförhållandet.

Villaägarna har ett hyreskontrakt för uthyrning enligt hyreslagen. Kontraktet finns ifyllbart och för utskrift på Villaägarnas webbplats.

3.2 Hyresvärden måste lämna namn och adress

Hyresvärden är skyldig att lämna uppgift om sitt namn och den adress där hyresvärden kan anträffas. Om hyresvärden inte kan anträffas i Sverige ska hyresvärden istället lämna uppgift om namn och adress på en i Sverige bosatt person som är behörig att ta emot delgivning på hyresvärdens vägnar (12 kap. 18 i § JB).

3.3 Lagen är tvingande till hyresgästens förmån

Hyresvärden och hyresgästen har inte möjlighet att ta in villkor i hyresavtalet som i jämförelse med hyreslagen är till nackdel för hyresgästen. Hyreslagen är alltså tvingande till hyresgästens förmån. Om parterna skulle ta in villkor i hyresavtalet som är till nackdel för hyresgästen, jämfört med vad som sägs i lagen, så gäller inte villkoret för hyresgästen (12 kap. 1 § JB).

3.4 Hyrestid

I hyresavtalet kan parterna själva bestämma vilken hyrestid som ska gälla för uthyrningen. Ett hyresavtal kan ingås för bestämd tid eller obestämd tid. Bestämd tid innebär att avtalet ingås för en viss tid, till exempel sex månader. Obestämd tid innebär att avtalet löper tills vidare. Om parterna inte har skrivit något om hyrestid i avtalet löper avtalet på obestämd tid (12 kap. 3 § JB).

Det är viktigt att man som hyresvärd noga tänker igenom om hyresavtalet ska avse bestämd eller obestämd tid. Är avsikten att hyresgästen ska flytta vid hyrestidens utgång så är det vanligt att hyresavtalet ingås på bestämd tid. Observera här att om hyresgästen inte flyttar vid den bestämda hyrestidens utgång och hyresvärden inte vidtar vissa i lagen angivna åtgärder inom viss tid, anses hyresavtalet förlängt på obestämd tid. Hyresgästen har dessutom alltid rätt att frånträda hyresavtal på såväl bestämd som obestämd tid med en uppsägningstid om tre månader.

I avsnitt 6 kan du läsa mer om vilka uppsägningstider som ska tillämpas vid uthyrning på bestämd respektive obestämd tid.

4. Hyran

4.1 Hyran ska anges till ett bestämt belopp

Hyran ska anges till ett bestämt belopp. Därutöver kan hyresvärd och hyresgäst avtala om särskild ersättning för kostnader som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp (12 kap. 19 § JB). Observera dock att för att dessa kostnader ska kunna undantas vid beräkningen av hyresintäkt krävs det att ersättningen motsvarar hyresgästens faktiska förbrukning, läs mer under rubriken ”skatteregler vid uthyrning av villa”. I övrigt är det inte tillåtet att avtala om rörlig hyra. Indexklausuler är inte tillåtna.

Det ankommer i första hand på hyresvärd och hyresgäst att avtala om hyran. Hyresförhandlingar kan bedrivas antingen individuellt mellan hyresvärd och hyresgäst eller kollektivt mellan hyresvärd och hyresgästförening. Vid uthyrning av villa är det så gott som uteslutande fråga om individuella förhandlingar. Den kollektiva förhandlingsformen behandlas därför inte i detta informationsmaterial.

4.2 Vad är ett skäligt hyresbelopp?

Enligt hyreslagen är hyran inte skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Man talar om bruksvärdesprincipen. Hyressättningen enligt bruksvärdesprincipen är komplicerad. Vid prövningen ska främst beaktas hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen. Om en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får istället hyran för lägenheter på annan ort med jämförbart hyresläge beaktas. Man kan även se till likartade förhållanden på hyresmarknaden. I det fall det inte finns några lägenheter att jämföra med gör Hyresnämnden en skälighetsbedömning mot bakgrund av sin allmänna kännedom om hyresläget på orten (12 kap. 55 § JB).

Vid bedömningen av bruksvärdet jämför man den aktuella lägenheten med lägenheter som är till bruksvärdet lika. Hänsyn tas till bland annat bostadens storlek och planlösning, modernitetsgrad, reparationsstandard och ljudisolering. Förmåner som påverkar bruksvärdet kan vara tvättstuga, särskilda förvaringsutrymmen och garage. Även fastighetens allmänna läge, boendemiljön i stort, närhet till affärer och annan service samt närhet till kommunikationer påverkar bruksvärdet. Bruksvärdet påverkas normalt inte av att hyresgästen själv bekostat förbättringar i lägenheten.

4.3 Vad händer om hyran inte är skälig?

Om hyresgästen anser att hyran inte är skälig så kan hyresgästen vända sig till Hyresnämnden som kan fastställa hyran till ett skäligt belopp (12 kap. 55 § JB).

Om hyresvärden tagit emot en hyra som inte är skälig kan hyresgästen hos Hyresnämnden begära att hyresvärden ska åläggas att betala tillbaka vad hyresvärden tagit emot utöver skäligt belopp jämte ränta. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än ett år före dagen för ansökan. Vid bedömning av vad som är skäligt belopp gör Hyresnämnden samma prövning som redogjorts för ovan (12 kap. 55e § JB).

4.4 Deposition

För att försäkra sig om att hyresgästen betalar hyran och även i övrigt fullgör sina åligganden så kan hyresvärden och hyresgästen avtala om att hyresgästen ska ställa en säkerhet. Säkerhet kan ställa i form av pant, borgen, bankgaranti eller genom att ett visst belopp deponeras. Beloppet bör inte överstiga motsvarande tre månadshyror. En avtalsklausul om säkerhet måste vara motiverad av förhållandena i det enskilda fallet. Frågan kan prövas av Hyresnämnden. Se nedan om ”ändring av hyresvillkor”.

5 Ändring av hyresvillkor

Om hyresvärden eller hyresgästen vill ändra hyresvillkoren så kan han eller hon lämna ett skriftligt meddelande till motparten med begäran om villkorsändring (12 kap. 45 § JB). Syftet med meddelandet är att få igång

förhandlingar mellan parterna. Några formkrav ställs i övrigt inte på meddelandet. Ändringen bör dock anges så tydligt att motparten har en rimlig möjlighet att förstå vad det är avsändaren vill förhandla om (till exempel ändring av hyran). Meddelandet bör lämpligen skickas i rekommenderat brev till motpartens vanliga adress.

Om parterna inte kan enas kan den som lämnat meddelandet om villkorsändring ansöka hos Hyresnämnden om ändring av hyresvillkoren. Ansökan kan göras tidigast efter en månad från det att meddelandet lämnats. Prövningen hos Hyresnämnden är begränsad till de delar av avtalet där parterna begärt ändring. Om det finns särskilda skäl får dock Hyresnämnden även pröva hyresvillkor som har samband med villkor som angivits i ansökan (12 kap. 54 § JB).

Gäller tvisten hyrans storlek, ska Hyresnämnden fastställa hyran till skäligt belopp. Om tvisten gäller något annat villkor än hyran, ska villkor som hyresvärden eller hyresgästen har ställt upp gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt (12 kap. 55 §).

6 Uppsägning

6.1 Hyresavtal som löper på bestämd tid

6.1.1 Behöver avtal som löper på bestämd tid sägas upp?

Hyresavtal ska som huvudregel alltid sägas upp för att upphöra att gälla. Undantag gäller hyresavtal på bestämd tid om hyresförhållandet varat längst nio månader i följd (12 kap. 3 § JB). Det bör observeras att termerna hyrestid och hyresförhållande inte är synonyma ord, vilket framgår av följande exempel: Om en villa hyrs ut i sex månader, upphör avtalet vid hyrestidens slut utan uppsägning. Om hyresvärd och hyresgäst istället kommer överens om ytterligare sex månaders hyrestid, så måste avtalet sägas upp. Detta beror på att hyresförhållandet har varat i tolv månader när den nya hyrestiden på sex månader går ut.

6.1.2 Uppsägningstid

Hyresgästen har alltid rätt att säga upp hyresavtalet att upphöra att gälla vid det månadsskifte som inträffar tidigast tre månader från uppsägningen (12 kap. 5 § JB). Observera att detta gäller även om hyresavtalet ingåtts på bestämd tid. Hyresvärden däremot är i detta fall bunden att säga upp avtalet till den i förväg avtalade hyrestidens slut. Den som hyr ut sitt småhus bör därför vara försiktig med att teckna hyresavtal på lång bestämd tid.

Om parterna inte avtalat om längre uppsägningstid så reglerar hyreslagen uppsägningstiden. Den lagstadgade uppsägningstiden är olika lång beroende på hur lång tid hyrestiden har varat. Följande uppsägningstider gäller enligt 12 kap. 4 § JB när hyresavtalet löper på bestämd tid:

- Om hyrestiden är längst 2 veckor ska avtalet sägas upp senast en dag i förväg.
- Om hyrestiden är längre än två veckor men längst tre månader ska avtalet senast sägas upp en vecka i förväg.
- Om hyrestiden är längre än tre månader ska avtalet sägas upp tre månader i förväg.

6.2 Uppsägningstid för hyresavtal som löper på obestämd tid

Om inte längre uppsägningstid har avtalats, ska ett hyresavtal på obestämd tid sägas upp för att upphöra att gälla vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen (12 kap. 4 § JB).

6.3 Hur går uppsägningen till?

En uppsägning ska vara skriftlig. Undantag gäller för hyresförhållanden som varat längst tre månader och i vissa fall då hyresgästen säger upp avtalet (12 kap. 8 § JB). Om hyresvärden säger upp hyresavtalet måste följande finnas med för att uppsägningen ska bli giltig:

- Fastighetsbeteckning
- Parternas namn
- Om hyresavtalet löper på bestämd- eller obestämd tid
- Till vilket datum hyresgästen ska vara utflyttad

Dessutom bör hyresvärden ange orsaken till uppsägningen, detta är dock inget krav (12 kap. 8 § JB).

En uppsägning från hyresvärdens sida måste delges hyresgästen. Detta kan ske genom att hyresvärden överlämnar uppsägningen till hyresgästen, vilken skriver under med sitt namn och anger datum för mottagande av uppsägningshandlingen. Om hyresgästen har hemvist i Sverige får uppsägningen även sändas i rekommenderat brev till hyresgästens vanliga adress. Uppsägningen anses då ha skett när brevet avlämnas för postbefordran. Som uppsägning räknas även en ansökan hos domstol med yrkande om att hyresförhållandet ska upphöra eller att hyresgästen ska avhysas, när ansökan delgivits hyresgästen. Detsamma gäller ansökan om avhysning hos kronofogdemyndigheten (12 kap. 8 § JB).

Om hyresgästen inte vill godta en uppsägning måste hyresvärden hänskjuta tvisten till Hyresnämnden senast en månad efter hyrestidens utgång. I samband med detta bör hyresvärden ange de villkor hen ställer om Hyresnämnden anser att hyresgästen har rätt till förlängning av avtalet (12 kap. 49 § JB).

7 Förverkande

Uppsägning för omedelbar avflyttning på grund av förverkande kan ske i vissa i hyreslagen uppräknade fall då hyresgästen gjort sig skyldig till väsentligt kontraktsbrott.

Förverkandegrunderna är enligt 12 kap. 42 § JB:

- dröjsmål med hyran
- otillåten överlåtelse eller uthyrning i andra hand
- lägenheten används i strid med avtalat ändamål
- hyresgästen är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller hyresgästen annars vanvårdat lägenheten
- hyresvärden vägras tillträde
- hyresgästen har åsidosatt en avtalsenlig skyldighet
- hyresgästen har till väsentlig del ägnat sig åt brottslig verksamhet i den hyrda lägenheten

Det vanligaste kontraktsbrottet är dröjsmål med betalning av hyran. Hyresrätten är förverkad när hyresgästen dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen (12 kap. 42 § JB). Om hyresgästen betalar hyran innan hyresvärden har sagt upp avtalet kan dock hyresgästen inte skiljas från lägenheten på den grunden (12 kap. 43 § JB). Hyresgästen får inte heller skiljas från lägenheten om hyresvärden sagt upp avtalet, men hyresgästen därefter betalar hyran eller deponerar hyran hos länsstyrelsen. Hyran ska betalas inom tre veckor från det att hyresvärden delgett hyresgästen en underrättelse om att hen genom att betala hyran på angivet sätt får tillbaka pengarna. Hyresvärden måste också meddela socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om uppsägningen och anledningen till den (12 kap. 44 § JB).

8 Besittningsskydd

8.1 Situationer då hyresgästen inte har besittningsskydd

En bostadshyresgäst har nästan alltid rätt att få hyresavtalet förlängt efter en uppsägning. Man säger att hyresgästen har direkt besittningsskydd. I enlighet med 12 kap. 45 § JB finns det emellertid fem fall då hyresgästen aldrig får besittningsskydd:

- Vid kortvarig andrahandsupplåtelse. Då ska hyresförhållandet upphöra innan det varat längre än två år i följd.
- Vid uthyrning av möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål om hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd.
- Vid uthyrning av del av hyresvärdens fasta bostad.

- Om hyresrätten är förverkad på grund av att hyresgästen gjort sig skyldig till ett allvarligt kontraktsbrott och hyresvärden säger upp avtalet att upphöra omedelbart. Observera dock att om en hyresgäst har förverkat sin rätt kan medhyresgäst, make eller sambo ha rätt att fortsätta ensam som hyresgäst.
- Om hyresgästen och hyresvärden har kommit överens om att hyresgästen inte ska ha rätt till förlängning av hyresavtalet och det finns reglerat i en särskild handling.

8.2 Besittningsbrytande grunder

Om ingen av de fem situationerna är aktuella har hyresgästen i regel rätt till förlängning av hyresavtalet. Besittningsskyddet kan dock brytas i vissa i 12 kap. 46 § JB uppräknade fall. I samtliga av dessa fall måste hyresvärden redovisa ett sakligt skäl till varför han eller hon anser att besittningsskyddet ska brytas. Det kan exempelvis vara att huset ska genomgå en större ombyggnad eller att hyresvärden har ett intresse att förfoga över lägenheten. Därefter görs en intresseavvägning mellan hyresvärdens och hyresgästens intresse av att få disponera lägenheten. Intresseavvägning sker i regel till hyresvärdens fördel kan när hyresvärden själv avser att bosätta sig i huset eller när huset ska säljas. Hyresgästen måste dock ges skäligt rådrum för att skaffa annan bostad.

8.3 Överenskommelse om avstående från besittningsskydd

8.3.1 Hyresnämndens godkännande

Besittningsskyddet kan i vissa fall avtalas bort. Om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om att hyresgästen avstår från sitt besittningsskydd, gäller som huvudregel att överenskommelsen är giltig om den godkänts av Hyresnämnden (12. kap 45a § JB). Hyresgästen och hyresvärden bör då använda sig av särskild blankett som Hyresnämnden fastställt. Blanketten med överenskommelsen är samtidigt en ansökan till Hyresnämnden och på blanketten kan också Hyresnämnden skriva sitt beslut. Blanketten hittar du på Hyresnämndens webbplats.

8.3.2 När Hyresnämndens godkännande inte behövs

Det finns i 12 kap 45a § JB undantag från kravet om Hyresnämndens godkännande för hyresgästens avstående av besittningsskydd.

Om en överenskommelse om avstående från besittningsskydd träffas under tid då hyresgästen har besittningsskydd krävs inget godkännande från Hyresnämnden. Överenskommelsen ska dock alltid träffas i en särskilt upprättad handling.

Om en överenskommelse om avstående från besittningsskydd träffas för en tid på högst fyra år från tillträdesdagen gäller den utan Hyresnämndens godkännande om den avser

- ett en- eller tvåfamiljshus som inte ingår i en affärsmässig bedriven uthyrningsverksamhet och den som hyr ut huset ska bosätta sig där eller överlåta huset,

- en hyreslägenhet som upplåts i andra hand och den som hyr ut lägenheten ska bosätta sig där,
- en bostadsrättslägenhet som upplåts i andra hand och bostadsrättshavaren ska bosätta sig där eller överlåta bostadsrätten, eller
- en bostadslägenhet inom ägarlägenhetsfastighet som inte ingår i en affärsmässig verksamhet och hyresvärden ska bosätta sig i eller överlåta fastigheten.

För dessa fall har Hyresnämnden också en särskild blankett. Det går även bra att använda sig av den mall för överenskommelse om avstående från besittningsskydd som finns på Villaägarnas webbplats.

9 Lägenhetens skick

På tillträdesdagen ska hyresvärden – om inte bättre skick avtalats – hålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt användbar som bostad (12 kap. 9 § JB).

Enligt 12 kap 24 § JB ska hyresgästen ”väl vårda lägenheten med vad därtill hör”. Hyresgästen ska visa den försiktighet som rimligen kan förväntas av en ordentlig person. Om hyresgästen genom vårdslöshet orsakar skador i lägenheten ansvarar han eller hon för detta. Detsamma gäller om hyresgästens familjemedlemmar, gäster, inneboende och de som för hyresgästens räkning utför arbete i lägenheten av vårdslöshet skadar denna.

Den som hyr ut sin villa måste dock räkna med normalt slitage. Hyresgästen har dessutom rätt att till exempel göra hål i väggen för att hänga upp tavlor. Det rekommenderas att parterna skriver in en klausul som beskriver hur hyresgästen ska sköta tomten. Ibland vill hyresvärdar ta in förbud i hyreskontraktet angående rökning och pälsdjur i bostaden. Det är inte säkert att sådana villkor står sig vid en prövning i till exempel Hyresnämnden. I praxis har detta prövats och i ett mål har ett villkor om rökförbud lett till rättsverkningar för hyresgäst som inte fick sitt avtal förlängt enligt hyreslagen. Hyresgästen hade i fallet agerat i strid med rökförbudet trots att hyresgästen känt till att villkoret om rökförbud var mycket viktigt för hyresvärden. Rätten la också vikt vid att huset var av en mindre storlek och att uthyraren led av allergiska besvär.

Ofta har hyresvärd och hyresgäst olika uppfattningar om lägenhetens skick före respektive efter hyresförhållandet. För att minska risken för en tvist kan hyresvärd och hyresgäst tillsammans besiktiga lägenheten före hyresgästens tillträde och i samband med hyresgästens avflyttning. Besiktningarna bör protokollföras. Ett tips är att samtidigt filma eller fotografera lägenheten.

Det bör i detta sammanhang nämnas att om en lägenhet inte har lägsta godtagbara standard, kan hyresgästen ansöka om att Hyresnämnden i ett så kallat upprustningsföreläggande uppmanar hyresvärden att se till att lägenheten uppnår lägsta godtagbara standard. Detta gäller under förutsättning att uthyrningen inte utgör en del av hyresvärdens egen bostad.

Vidare finns möjlighet för hyresgästen att ansöka om att Hyresnämnden i ett så kallat åtgärdsföreläggande uppmanar hyresvärden att avhjälpa brist i lägenheten som finns på tillträdesdagen.

10 Skatteregler vid uthyrning av villa

10.1 Skatterättslig definition av privatbostadsfastighet

Hyresintäkter är i regel inte skattebefriade och hur de beskattas beror på fastighetens klassificering. Vid inkomstbeskattningen klassificeras en fastighet antingen som privatbostadsfastighet eller näringsfastighet.

Som privatbostadsfastighet räknas småhus för en eller två familjer som helt eller till övervägande del används eller är avsedd att användas som bostad och som tillhör ägaren eller någon närstående till ägaren. Detsamma gäller fritidsbostad. Som närstående anses föräldrar, far- och morföräldrar, make, avkomling eller avkomlings make, syskon eller syskons make eller avkomling samt dödsbo i vilket den skattskyldige eller någon av nu nämnda personer är delägare. Med avkomling jämställs styvbarn och fosterbarn (2 kap. inkomstskattelagen [IL]).

Fastighet som inte faller under definitionen av privatbostadsfastighet är näringsfastighet.

En villa som hyrs ut i sin helhet är att betrakta som privatbostad om ägaren avser att inom överskådlig framtid använda den som bostad åt sig själv eller närstående (2 kap. 8 § IL). Avsikten att inom överskådlig framtid bosätta sig på fastigheten måste på något sätt framgå av omständigheterna. Det är inte tillräckligt att ägaren uppger att hans eller hennes små barn ska flytta in i bostaden när de blir vuxna.

En enfamiljsvilla som bebos både av ägaren eller denne närstående och hyresgäster är att betrakta som privatbostadsfastighet om den del av huset som hyrs ut är mindre än den del som bebos av ägaren eller dennes närstående (2 kap. 8 § IL). Hyrs övervägande delen av villan ut är fastigheten att anse som näringsfastighet. För tvåfamiljsvillans del gäller vid motsvarande situation att villan är att anse som privatbostadsfastighet om den till väsentlig del, åtminstone ca 40 procent, används för ägarens eller denne närståendes permanent- eller fritidsboende.

För det fall att det under ett kalenderår inträffar något som bör medföra att bostaden inte längre ska räknas som privatbostad utan anses ingå i näringsverksamhet gäller en tröghetsregel. Denna regel innebär att omklassificering inte ska ske för det kalenderåret (kalenderår ett) och för det därpå följande kalenderåret (kalenderår två). Om skäl för omklassificering fortfarande föreligger vid utgången av det andra kalenderåret efter det år då omständigheten som utgjorde skäl för omklassificering inträffade (kalenderår tre), ska omklassificering ske om inte privatbostaden har överlåtits dessförinnan. Omklassificeringen får verkan från början av det

tredje kalenderåret. Ägaren kan dock yrka att omklassificering ska ske omedelbart (2 kap. 11 § IL).

10.2 Beskattning vid uthyrning av privatbostadsfastighet

Vid uthyrning av privatbostadsfastighet beskattas hyresintäkten som inkomst av kapital (42 kap. 1 § IL). Som hyra anses inte att hyresgästen åtar sig att svara för kostnader som har omedelbart samband med det egna boendet, till exempel kostnader för el och telefon. Enligt Skatteverket kan ersättningen om den särskiljs och läggs ovanpå den normala hyran betalas direkt till hyresvärden utan att den jämföras med hyra. Det viktiga är att ersättningen motsvarar hyresgästens faktiska förbrukning. Schablonmässigt bestämd ersättning ses däremot som hyra. En beräkning av hyresgästens faktiska förbrukning av till exempel el, när endast en del av bostaden hyrs ut, bör förutsätta att det finns en särskild mätare för hyresgästens förbrukning. Om hyresgästen utför arbete på fastigheten såsom ommålning och reparationer bör värdet beskattas hos fastighetsägaren som intäkt.

10.3 Vilka avdrag kan du göra?

Från hyresintäkten får du enligt 42 kap. 30 – 31 §§ IL göra två avdrag per år för varje småhus du hyr ut:

- ett schablonavdrag om 40 000 kronor och
- 20 procent av hyresintäkten (bruttointäkterna)

En förutsättning för att kunna göra avdragen är att avdragen inte överstiger hyresintäkterna.

Överskott i inkomstslaget kapital beskattas med 30 procent (65 kap. 7 § IL). Underskott i inkomstslaget medför rätt till skattereduktion mot skatt på andra inkomster. Reduktionen är 30 procent av underskott på högst 100 000 kronor. Skulle underskottet vara större än 100 000 kronor blir reduktionen 30 000 kronor för 100 000 kronor och 21 procent på beloppet över 100 000 kronor (67 kap. 10 § JB).

Vid uthyrning av villa som är att anse som näringsfastighet beskattas hyresinkomsten som inkomst av näringsverksamhet. Fastighetsägaren anses driva enskild näringsverksamhet och måste redovisa intäkter och kostnader enligt bokföringsmässiga grunder. Skatten är progressiv och beräknas ungefär på samma sätt som vid inkomst av tjänst.

Överenskommelse om avstående från besittningsskydd – bostad

Hyresvärd		Hyresgäst (-er)	
Namn		Namn	
Adress		Adress	
Postnummer och ort		Postnummer och ort	
Telefon, dagtid	Telefon, mobil	Telefon, dagtid	Telefon, mobil
Lägenhetens adress, postnummer och ort			
Den dag då hyresavtalet ingicks		Tillträdesdag (dag då hyresförhållandet inleds)	

Överenskommelsens innehåll - avstående från besittningsskydd för bostadslägenhet

☐ **En- eller tvåfamiljshus** (som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet)

Vi kommer överens om att hyresgästen inte har rätt till förlängning av hyresavtalet om hyresvärden begär att hyresförhållandet ska upphöra på grund av att hyresvärden ska bosätta sig i lägenheten eller överlåta huset.

☐ **Hyreslägenhet som upplåts i andra hand**

Vi kommer överens om att hyresgästen inte har rätt till förlängning av hyresavtalet om uthyraren (förstahandshyresgästen) begär att hyresförhållandet ska upphöra på grund av att uthyraren ska bosätta sig i lägenheten.

☐ **Bostadsrättslägenhet som upplåts i andra hand**

Vi kommer överens om att hyresgästen inte har rätt till förlängning av hyresavtalet om uthyraren (bostadsrättshavaren) begär att hyresförhållandet ska upphöra på grund av att uthyraren ska bosätta sig i lägenheten eller överlåta bostadsrätten.

Denna överenskommelse gäller endast i fyra år från tillträdesdagen, dvs om hyresavtalet upphör inom fyra år från den dag då hyresförhållandet inleds.

Datum, Hyresvärdens/uthyrarens underskrift	Datum, Hyresgästens underskrift
	Datum, Underskrift av Hyresgästens make/sambo

OBS! Denna överenskommelse gäller utan Hyresnämndens godkännande och ska således inte sändas in till Hyresnämnden.

Underrättelse till hyresgäst om möjlighet att få tillbaka hyresrätten fastän hyran inte har betalats i tid

En hyresgäst som inte betalar hyran i tid förlorar sin hyresrätt och kan därför bli uppsagd från lägenheten. Som uppsägning räknas också ansökan om betalningsföreläggande, stämningsansökan eller ansökan om avhysning. Enligt bestämmelser i hyreslagen kan hyresgästen dock få tillbaka hyresrätten fastän han eller hon blivit uppsagd. Hyresgästen måste då betala hyran inom viss kortare tid.

Är det frågan om en bostadslägenhet, måste hyresvärden lämna meddelande om uppsägning till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

Ni underrättas härmed om att Ni har möjlighet att få tillbaka Er hyresrätt, om Ni betalar hyran senast inom tre veckor efter det att Ni har fått del av denna underrättelse.

Hyresvärd	Ort och datum
Namnunderskrift	

Meddelande till socialnämnd om uppsägning av bostadshyresrätt på grund av obetald hyra

Hyresvärd

Namn	Telefon
Adress	Postnummer och ort
Namnunderskrift	

Hyresgäst

Namn	
Adress	Postnummer och ort

Lägenhetens storlek (antal rum)		
Belopp som hyresgästen ska betala för att återvinna hyresrätten med angivande av förfallodag och den ränta som fordras	Belopp	
	Förfalldatum	
	Upplupen ränta	
Hyresvärdens postgiro eller bankgiro eller någon annan anvisning om sättet för hyrans betalning		

Underskrift

Hyresvärd	Ort och datum
-----------	---------------