



HYR UT ETT **RUM**, EN DEL I **DIN BOSTAD** ELLER ETT **ATTEFALLSHUS**

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. 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 ETT RUM/DEL I EN BOSTAD /ATTEFALLSHUS ATT HYRA UT?

Hur fungerar det att hyra ut ett rum, del i en bostad eller ett attefallshus och vad behöver man tänka på? Den här foldern beskriver vad som gäller för dig som fun-derar på att hyra ut något av ovanstående i en bostad som du själv äger.

HYRA UT ANDRA BOENDEN?

Reglerna för att hyra ut skiljer sig mellan olika boendeformer. Läs mer i foldrarna: "Hyr ut din bostadsrätt" och "Hyr ut din hyresrätt" som finns att ladda ner på nacka.se/hyrautinacka

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 hyrautinacka@nacka.se, tfn. 718 80 54.

INNEHÅLL

Att hyra ut ett rum eller del i din bostad	3	Vilken försäkring behövs?.....	8
Att hyra ut ett attefallshus.....	4	Vad är besittningsskydd?	9
Behöver jag tillstånd för att hyra ut?	5	Skriva kontrakt och inventarieförteckning.....	10
Hur mycket ska jag ta i hyra?.....	6	Checklista när du hyr ut din bostad.....	11
Avdrag och deklaration – vad gäller?.....	7	Mer information	12



ATT HYRA UT **ETT RUM,** **DEL I DIN BOSTAD**

Innan du bestämmer dig för att hyra ut ett rum eller del i en bostad som du själv äger 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 känns sig trygg med vad ni har kommit överens om. Med hjälp av den här guiden hoppas vi vägleda dig steg för steg genom uthyrningsprocessen.



ATT HYRA UT ETT ATTEFALLSHUS

Om du har ett attefallshus som du vill hyra ut behöver du känna till följande. Ett attefallshus är ett så kallat komplementbostadshus som du har rätt att bo i året om. För att räknas som ett attefallshus måste Boverkets riktlinjer om säkerhet, isolering, ventilation och konstruktion följas, vilka är detsamma som gäller vid uppförande av bostadshus eller lägenhet. De attefallshus som inte följer Boverkets riktlinjer räknas som en komplementbyggnad och kan inte användas för boende årets runt. Denna typ av byggnad får man därför inte hyra ut som åretruntbostad – det kan medföra att du som uthyrare får betala böter till kommunen om du gör det. Inte heller försäkringsvillkoren för byggnaden gäller om den används som åretruntbostad.

Har du ett attefallshus som faller under benämningen komplementbyggnad och vill göra om huset till en bostad ansöker du om det hos kommunen. För Nacka kommun går du in på nacka.se och söker på "Attefallsåtgärder" för att få mer information.

Vid uthyrning av ett attefallshus som räknas som komplementbostad gäller följande:

- Du behöver inget tillstånd för uthyrningen.
- En skälighyra för attefallshus beräknas på antalet kvadratmeter som hyrs ut av ägandebostadens totala yta och kostnad. Följ riktlinjerna i delen "Hur mycket ska jag ta i hyra" i den här broschyren.
- Du får göra avdrag i deklarationen. Både schablonavdrag och avdrag på 20 procent av den totala hyresintäkten gäller vid uthyrning av ett attefallshus. Mer information om hur du räknar ut detta finns under delen "Avdrag och deklaration – vad gäller?"
- Du bör ha en hemförsäkring som innefattar även ditt attefallshus och också se till att din hyresgäst tecknar en försäkring som gäller i just den specifika bostaden.
- Upprätta ett kontrakt med din hyresgäst med samma utgångspunkter som listade under "Skriva kontrakt och inventarieförteckningen".

Under respektive del i broschyren kan du enkelt läsa på mer vad som gäller just vid din uthyrning.



BEHÖVER JAG TILLSTÅND **FÖR ATT HYRA UT?**

Oavsett om du hyr ut ett rum, del av din bostad eller ett attfallshus så behöver du inte söka tillstånd för uthyrningen. Detta så länge du själv äger och bor kvar i

bostaden. Hyr du ut ett rum eller del av en bostad där du själv är hyresgäst eller själv inte bor i bostaden gäller andra regler.



HUR MYCKET SKA JAG TA I HYRA?

När du hyr ut ett rum, en del av din bostad eller ett attefallshus 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 bostadsrättföreningen, hushållsel och vatten.

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

För att räkna ut hyran gällande ett rum, en del av en bostad samt attefallshus så beräknas det utifrån de kvadratmeter som hyrs ut. Räkna därför först ut kostnaden för hela bostaden och sedan per uthyrda kvadratmeter. Glöm inte att inkludera gemensamma utrymmen.

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



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

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 ett rum, del av din bostad eller attefallshus så finns det skatteavdrag som du får göra. För alla tre boendetyper får du göra ett schablonavdrag på 40 000 kr per år och bostad. Om du hyr ut ett rum, del av din bostad eller attefallshus för mer än 40 000 kr per år så behöver du skatta för hyresintäkterna som överstiger det beloppet. Hyr du ut för mindre än 40 000 kr sammanlagt så är din uthyrning skattefri. Skatten är 30 procent och redovisas som inkomst av kapital på deklarationen.

Utöver schablonavdraget får du göra ytterligare ett avdrag:

- Om du hyr ut ett rum eller del av din bostad så får du även göra avdrag för den del av hyran som uthyrningen innefattar.
- Om du hyr ut ett attefallshus får du utöver schablonavdraget göra avdrag för 20 procent av hyresintäkten.

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 avdragsgilt 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 ett rum, del av din bostad eller attefallshus är det viktigt att se över både din och hyresgästens försäkring. Det ska alltid finnas ett bostadsrättstillägg i din bostad 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 ett rum, del av din bostad eller attefallshus utan att riskera att hyresgästen får besittningsskydd. Detta så länge du endast hyr ut ett rum eller en del av din bostad, samt ett attefallshus. Hyr du ut flera rum, delar av din bostad eller flera attefallshus så gäller privatuthyrningslagen endast för den första uthyrningen. För de övriga uthyrningarna gäller hyreslagens regler om besittningsskydd.

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 **hyresnamnden.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 inventarieförteckning. 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 inventarielista 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 ut bostaden och signeras godkännas av båda parterna. Besiktningsprotokollet ska gås igenom med den som hyr bostaden och signera/godkännas av båda parterna. På detta vis slipper ni diskussioner vid skador eller onormalt

slitage. Var du kan hitta ett exempel på inventarielista 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)
- Vad som ingår i bostaden (ex garage, tvättstuga, möblerad/icke möblerad, inventarielista)



Här hittar du mallar

INVENTARIEFÖRTECKNING boupplysningen.se *klicka vidare till*

Hyra ut bostad-Relaterade sidor

UTHYRNINGSKONTRAKT bostadsportal.se/hyreskontrakt

- 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://www.bostadsportal.se) och innefattar alla punkter ovan.

CHECKLISTA NÄR DU HYR UT DIN BOSTAD

Den här checklistan hjälper dig att hålla reda på de olika delarna av uthyrningsprocessen. Bocka av varje punkt som du känner att du har koll på.

- ✓ Skälighyra
- ✓ 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 övernattnings, 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, samt om tillträde om något behöver åtgärdas eller vid arbeten som utförs av föreningen.



MER INFORMATION

Här har vi samlat länkar och 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.