



Att hyra ut
till en
inneboende



CHALMERS



GÖTEBORGS UNIVERSITET



Göteborgs Stad
Studentforum



Chalmers
STUDENTBOSTÄDER



Varför hyra ut?

- › Roligt
- › Språkträning
- › Bra för barnen
- › Perspektiv på Sverige och sitt eget liv
- › Extra vuxen person i huset
- › Hålla sig ung och uppdaterad

Att tänka på

- > Tydliga regler
 - Städning
 - Sopsortering
 - Gäster
 - Köksrutiner
- > Lagom mycket umgänge
- > Välj med liknande intressen
- > Var generös



Suzan Rasul

Inneboende eller andrahandshyresgäst?

- Att hyra ut ett rum eller en del av din lägenhet medan du själv bor i lägenheten är att ha ***inneboende***.
 - Du behöver inte ha din hyresvärds tillstånd för att ha inneboende.
 - Att hyra ut hela eller delar av din lägenheten till någon/några andra medan du inte bor i lägenheten kallas för ***andrahandsuthyrning***.
- › ***Då krävs tillstånd från hyresvärden!***

Vad är det jag hyr ut?

- > Del av lägenhet/hel lägenhet då gäller hyreslagen= JB (Jordabalken)12 kap
- > Del av hus/BR eller del av då gäller privatuthyrningslagen.
- > Det finns alltså två olika lagstiftningar!

Vilka regler gäller?

- › Hyreslagens regler gäller mellan dig och din hyresvärd samt dig och din inneboende.
- › Hyreslagen = JB 12 kap.
- › Besittningsrätt- Kan en hyresgäst åberopa det?

Vad ska man tänka på när man hyr ut till inneboende?

- › Tydliga regler och rutiner
- › Skriftligt hyresavtal
- › Hemförsäkring

Vilken hyra kan jag ta ut?

- > Du som är hyresgäst och har ett inneboende(Hyreslagen).
- > Du som äger din bostad eller är andelsinnehavare i bostadsrätt(Privatuthyrningslagen).

Vad kan man ta i hyra?

Hyresrätt: Hyran skall ligga i proportion till vad du själv har i hyra per kvadratmeter. Du kan lägga på ca 10% om rummet är möblerat och om det ingår tillgång till fler rum.

Lägenheten är 70 m² och kostar 8000 kr / mån

$$8000 / 70 \text{ m}^2 = 114 \text{ kr} / \text{m}^2$$

Två sovrum om 15 kvm finns varav ett hyrs ut. I övrigt delar de på bostadens yta.

$$35 \times 114 = 4000 \text{ kronor} / \text{månaden}$$

$$4000 \times 1.10 \text{ (plus 10 \%)} = \text{ca: } 4400 \text{ kr} / \text{månaden}$$

Vad kan man ta i hyra?

Bostadsrätt eller villa: Om du har en bostadsrätt eller villa är det privatuthyrningslagen som styr vad du kan ta i hyra. Hyran styrs av marknadsvärdet på bostaden samt driftskostnaden.

Detta kallas att hyran är kostnadsbaserad.

Hur bestämmer man en kostnadsbaserad hyra?

- › Den kostnadsbaserade hyran får inte vara påtagligt högre än summan av uthyrarens kapitalkostnad och driftskostnad.
- › Kapitalkostnaden ska beräknas som en skälig årlig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde.
- › Enligt förarbetena till lagen är avkastningsräntan skälig om den ligger ett par procent över riksbankens referensränta. Räntan är inte kopplad till uthyrarens faktiska kostnader utan är en uppskattad kostnad för att ha kapitalet bundet i bostaden. Om den som hyr ut har lånat pengar för att köpa bostaden eller inte saknar alltså betydelse.
- › Med driftskostnader menas till exempel avgift till bostadsrättsföreningen och kostnader för el och bredband. Om lägenheten hyrs ut möblerad, är det tillåtet ta ut ersättning för möbelslitage.
- › Till skillnad från kapitalkostnaden som beräknas schablonmässigt är driftskostnadsdelen kopplad till uthyrarens faktiska kostnader.

Vad gäller för uppsägning?

Hyresrätt: Hyreslagen paragraf 3 gäller här.

- *Hyresavtal som gäller för **obestämd tid** skall sägas upp för att upphöra att gälla. Vanlig uppsägningstid är 3 månader.*

- *Hyresavtal kan även ingås för **bestämd tid**. Sådana avtal upphör att gälla vid hyrestidens utgång, om inte annat har avtalats. ”*

- › Om hyresavtal har ingåtts för **bestämd tid**, **exempelvis 8 månader** så upphör avtalet att gälla efter 8 månader. Om någon av parterna önskar frånträda avtalet tidigare gäller en ömsesidig uppsägningstid på 3 månader, om inte annat har avtalats och parterna är överens om annat.

Vad gäller för uppsägning?

Bostadsrätt/del i villa: Privatuthyrningslagen gäller här.

- Hyresavtal som gäller för obestämd tid skall sägas upp för att upphöra att gälla. Vanlig uppsägningstid är 3 månader för hyresvärden och 1 månad för hyresgästen.
- Hyresavtal kan även ingås för bestämd tid. Sådana avtal upphör att gälla vid hyrestidens utgång, om inte annat har avtalats.

Bostadsrätt/del i villa: Privatuthyrningslagen gäller här.

- > Om hyresavtal har ingåtts för **bestämd tid**, **exempelvis 8 månader** så upphör avtalet att gälla efter 8 månader. Om någon av parterna önskar frånträda avtalet tidigare gäller en uppsägningstid på 3 månader för hyresvärden(hus/BR-ägaren) och 1 månad för hyresgästen, om inte annat har avtalats och parterna är överens om annat.

Skall jag betala skatt?

Skatt skall **redovisas i inkomstslaget kapital**.

Du får ett **schablonavdrag** vid uthyrning.

Schablonavdraget är 40 000 kr. Två makar som gemensamt hyr ut en bostad kan göra avdrag med 20 000 kr för var.

Du får dessutom göra avdrag för den avgift eller hyra du själv betalar för den del du hyr ut, om du bor i bostadsrätt eller hyresrätt. Vid uthyrning av småhus får du avdrag med 20 % av hyresintäkten, utöver schablonavdraget.



Är jag ansvarig för studentens försäkring?

- > Detta måste varje uthyrare själv kontrollera med sitt försäkringsbolag. Det uthyraren vill försäkra sig om är ju vad som gäller om studenten råkar skada lgh eller inventarier på något vis. Ofta har studenterna en försäkring via sina universitetsavtal.

