

Lag om uthyrning av egen bostad



© Villaägarnas Riksförbund 2019

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. Kan du hyra ut enligt lag om uthyrning av egen bostad? Närmare presentation av lagens krav.....	4
4. Hyresavtalet	4
5. Hyran	5
6. Ändring av hyresvillkor	7
7. Besittningsskydd.....	7
8. Uppsägning.....	7
9. Förverkande	9
10. Lägenhetens skick.....	9
11. Skatteregler vid uthyrning av villa.....	11
12. Underrättelse till hyresgäst och socialnämnd	14
Underrättelse till hyresgäst.....	15
Meddelande till socialnämnd om uppsägning av bostadshyresrätt på grund av försummad hyresbetalning.....	16
Adresser och telefonnummer till Hyresnämnden	17

1. Inledning

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).

Sedan 1 februari 2013 gäller lag om uthyrning av egen bostad. Lagen kom framförallt till för att stimulera privatpersoner att hyra ut bostäder som för tillfället inte används. Lagen innebär främst att en friare hyressättning tillåts och att hyresgäster inte kan framtvunga en förlängning av hyresavtalet. Hyresgästen får alltså inget besittningsskydd utan hyresvärden har alltid rätt att utan särskild anledning säga upp avtalet till att upphöra att gälla så länge avtalad uppsägningstid iakttas.

Vissa bestämmelser i hyreslagen (12 kap JB) gäller även för uthyrningar som sker enligt lag om uthyrning av egen bostad. Hyreslagens regler gäller då endast om lag om uthyrning av egen bostad inte har bestämmelser om samma sak. Hyreslagen ska användas t.ex. i frågor om lägenhetens skick och hinder i hyresrätten (12 kap. 9-18 §§ JB), om vid vilken tidpunkt hyran ska betalas (19-22 §§) och om hyresgästens användning av lägenheten (23-27 §§). När det gäller hyresavtal som ingåtts före 1 februari 2013 gäller hyreslagen fullt ut. Detta gäller även om dessa hyresavtal har förlängts sedan den nya lagen trädde i kraft.

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?

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

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

Om något av de fem kraven inte är uppfyllda ska istället 12 kap JB användas för uthyrningen. Om du vill veta mer om uthyrning enligt hyreslagen kan du titta i infoskriften "Uthyrning av villa för bostadsändamål - hyreslagen".

3. Kan du hyra ut enligt lag om uthyrning av egen bostad? Närmare presentation av lagens krav

3.1 Inledning

Som nämnades i föregående avsnitt så måste vissa krav vara uppfyllda för att uthyrning enligt lag om uthyrning av egen bostad ska vara möjlig. Vissa av kraven är inte helt enkla att förstå och kommer därför att presenteras närmare i detta avsnitt.

Det första kravet om att uthyrning måste ha skett 1 februari eller senare bör inte orsaka tolkningsproblem och kommer därför inte presenteras närmre. Detsamma gäller kravet om att endast en upplåtelse får ske i taget samt att lagen inte gäller för upplåtelse av hyresrätt i andra hand.

3.2 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.

3.3 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. Av betydelse är om uthyrningen sker för att ge hyresvärden vinst eller för att undvika kostnader för dubbla boenden. Om lägenheten ägs för att hyras ut så indikerar det att uthyrningen ingår i en näringsverksamhet. Hänsyn kan också tas till t.ex. uthyrningens varaktighet.

4. Hyresavtalet

4.1 Skriftligt eller muntligt hyresavtal?

Ett hyresavtal ska upprättas skriftligen om hyresvärden eller hyresgästen begär det. 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 låtit ta fram ett hyreskontrakt för uthyrning enligt lag om uthyrning av egen bostad. Kontraktet finns skrivbart och för utskrift på Villaägarnas hemsida¹.

4.2 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 motta delgivning på hyresvärdens vägnar.

4.3 Lagen är tvingande till hyresgästens förmån

Hyresvärden och hyresgästen har inte möjlighet att ta in villkor i hyresavtalet som i jämförelse med lag om uthyrning av egen bostad är till nackdel för hyresgästen. Lag om uthyrning av egen bostad 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.

4.4 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, t.ex. sex månader. Obestämd tid innebär att avtalet löper tills vidare. Om parterna inte har skrivit något om hyrestid i avtalet så löper avtalet på obestämd tid.

5. Hyran

5.1 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, el eller avgifter för vatten och avlopp. Observera dock att för att dessa kostnader ska kunna

¹ <https://www.villaagarna.se/radgivning-och-tips/avtal--infoskrifter/bo-och-hyra-ut/>

undantas vid beräkningen av hyresintäkten så krävs att ersättningen motsvarar hyresgästens faktiska förbrukning. Du kan läsa mer om detta under avsnittet ”skatteregler vid uthyrning av villa”. I övrigt är det inte tillåtet att avtala om rörlig hyra. Indexklausuler är inte tillåtna.

Parterna är fria att komma överens om hyrans storlek. Om den överenskomna hyran ”påtagligt överstiger kapitalkostnaden och driftkostnaderna för bostaden” ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen sätta ned hyran.

Betalning av hyra kan även vara av annan beskaffenhet än pengar, t.ex. att hyresgästen lämnar motprestation genom arbete. För att arbetet ska godtas som ersättning för nyttjandet krävs att arbetet går utöver hyresgästens normala vårdplikt.

5.2 Kapitalkostnad

Kapitalkostnaden beräknas som en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde. Om bostaden nyligen köpts kan köpeskillingen ge en god indikation om marknadsvärdet. Saknas en sådan indikation, får en jämförelse göras med vad liknande lägenheter överlåtits för. Avkastningsräntan har ingen koppling till bostadsägarens faktiska räntekostnader, utan är en uppskattad kostnad för att ha kapitalet bundet i bostaden. Om hyresvärden lånat pengar för att köpa bostaden eller inte saknar betydelse.

Den närmare gränsen för vilken avkastningsränta som kan anses skälig får bedömas av rättstillämpningen. I förarbetena till den nya lagen anges som möjlig riktpunkt en ränta om ett par procentenheter över Riksbankens referensränta.

5.3 Driftkostnad

Till den beräknade kapitalkostnaden läggs driftkostnader för bostaden. Med driftkostnader avses faktiska kostnader som uthyraren har för att inneha bostaden i det skick den hyrs ut. Det kan t.ex. röra sig om kostnader för el, vatten, bredband och slitage av möbler.

5.4 Exempel på hur hyran kan räknas ut och vad som händer om hyran är för hög

Exempel: En villa som är värd 3 miljoner kronor hyrs ut. Driftkostnaderna är 4 000 SEK i månaden. Med en skälig avkastningsränta om t.ex. 4 % ger det följande månatliga kapital- och driftkostnad för hyresvärden: $(3\,000\,000 \times 0,04)/12 + 4\,000 = 14\,000$ SEK

Om hyran bestämts till 10 000 SEK per månad, har hyresvärden ingen möjlighet att begära höjning hos hyresnämnden. Om hyran i stället bestämts till 17 000 SEK, kan hyresgästen begära en sänkning av hyran hos hyresnämnden. Hyresnämnden ska då sänka hyran i den mån den påtagligt överstiger 14 000 SEK.

Det finns ingen möjlighet för hyresgästen att ansöka om att få tillbaka de belopp som han eller hon betalat utöver den i lagen angivna hyresnivån.

5.5 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. En deposition kan förslagsvis motsvara tre månadshyror. En avtalsklausul om säkerhet måste vara motiverad av förhållandena i det enskilda fallet. Frågan kan prövas av hyresnämnden.

6. Ändring av hyresvillkor

Den part som vill ändra villkoren ska lämna ett skriftligt meddelande till motparten med begäran om villkorsändring. Syftet med meddelandet är att få igång förhandlingar mellan parterna. Ändringen bör dock anges så tydligt att motparten har en rimlig möjlighet att förstå vad det är avsändaren vill förhandla om (t.ex. ändring av hyran). Meddelandet bör lämpligen skickas i rekommenderat brev till motpartens vanliga adress.

Om parterna inte kan enas kan den som lämnat meddelandet ansöka hos hyresnämnden om ändring av hyresvillkoren. Prövningen hos hyresnämnden är begränsad till de delar av avtalet där parterna begärt ändring. Om det finns särskilda skäl kan dock hyresnämnden även pröva hyresvillkor som har samband med villkor som angivits i ansökan.

Vid tvist om hyran ska hyresnämnden fastställa den till ett belopp som inte påtagligt överstiger kapitalkostnaden och driftkostnaderna för bostaden under förutsättning att en lägre hyra inte följer av avtalet. 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.

7. Besittningsskydd

Till skillnad från hyreslagen finns det inget besittningsskydd för hyresgästen enligt lag om uthyrning av egen bostad. Hyresgästen har alltså inte rätt att få avtalet förlängt om hyresvärden sagt upp avtalet till att upphöra att gälla. Detta gäller under förutsättning att parterna inte avtalar om att hyresgästen har rätt att få avtalet förlängt.

8. Uppsägning

8.1 Uppsägningstid

8.1.1 Hyresavtal på obestämd tid

Ett hyresavtal som ingåtts på obestämd tid ska sägas upp för att upphöra att gälla.

Hyresgästen har rätt att säga upp avtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast en månad från uppsägningen. Om hyresgästen t.ex. skulle skicka uppsägningen till hyresvärden 15 juni så upphör hyreskontraktet att gälla 31 juli. Parterna kan komma överens om att hyresgästen ska ha rätt till en kortare uppsägningstid än en månad. Däremot är en överenskommelse om att hyresgästen ska ha en uppsägningstid som är längre än en månad inte giltig.

Hyresvärdens uppsägningstid är längre än hyresgästens. Om hyresvärden säger upp avtalet så upphör avtalet att gälla vid det månadsskifte som inträffar tidigast tre månader från uppsägningen. Om hyresvärden t.ex. skulle skicka uppsägningen till hyresgästen 15 juni så upphör hyreskontraktet att gälla 31 september. Det är möjligt att avtala om längre uppsägningstid än tre månader för hyresvärden. Det är dock inte tillåtet att avtala om kortare uppsägningstid än tre månader för hyresvärden.

8.1.2 Hyresavtal på bestämd tid

Ett hyresavtal som ingåtts på bestämd tid behöver inte sägas upp utan upphör automatiskt att gälla vid hyrestidens slut. Om hyresgästen inte skulle flytta trots att avtalstiden löpt ut så måste hyresvärden inom en månad anmoda hyresgästen att flytta. Om hyresvärden missar detta förlängs avtalet på obestämd tid. Det uppstår då ett tillsvidareavtal vilket i sin tur måste sägas upp för att upphöra att gälla.

Tanken med ett tidsbestämt avtal är att avtalet ska gälla under den avtalade tiden. Lag om uthyrning av egen bostad tillåter dock avtalsparterna att frånträda avtalet vid en tidigare tidpunkt utan att ange några särskilda skäl. Om någon av parterna skulle säga upp avtalet i förtid så är uppsägningstiderna desamma som gäller för avtal som ingåtts för obestämd tid, dvs. en månad för hyresgästen och tre månader för hyresvärden.

8.2 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.

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.

En uppsägning från hyresvärdens sida måste delges hyresgästen. Detta kan t.ex. 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 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.

9. Förverkande

Uppsägning för omedelbar avflyttning p.g.a. förverkande behandlas inte i lagen om uthyrning av egen bostad utan i hyreslagen. 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 - dröjsmål med betalning av hyran - behandlas i bilaga 1.

Uppsägning är inte nödvändigt om syftet bara är att få till stånd en ändring av hyresvillkoren. Se avsnitt 6, Ändring av hyresvillkor.

10. 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.

Enligt hyreslagen ska hyresgästen ”väl vårda lägenheten med vad därtill hör”. Hyresgästen ska visa den försiktighet som rimligen kan förväntas av en ordentlig person. Hyresgästen får inte göra andra ingrepp än vad som krävas för att lägenheten ska fungera som bostad. Om hyresgästen genom vårdslöshet orsakar skador i lägenheten ansvarar hen 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. Den som är särskilt rädd om inredningen och vill begränsa hyresgästens möjligheter att t.ex. göra hål i väggar och dörrar rekommenderas att skriva in en klausul om detta i hyresavtalet. Det rekommenderas vidare att parterna även skriver in en klausul som beskriver hur hyresgästen ska sköta tomten.

Ibland vill hyresvärdar ta in särskilda villkor i hyreskontraktet. Vanligt förekommande sådana är förbud mot pälsdjur eller rökning i bostaden. Det är inte säkert att sådana villkor står sig vid en prövning i t.ex. hyresnämnden. I ett mål från Svea hovrätt (mål nr 9814-11) hade ett par anfört att de stördes av grannens rökning eftersom röklukt trängde in på deras balkong och in i deras lägenhet. Makarna ville bl.a. att hyresvärden skulle förbjuda den boende från att röka på balkongen. Som stöd för sitt yrkande hade paret ett läkarintyg som visade på att mannen i parets psykiska hälsa påverkades negativt av röklukten. Hovrätten menade att hyresvärden inte kunde upprätta ett förbud mot rökning. Detta för att paret inte hade lyckats visa att den röklukt som trängde in både i lägenheten och på balkongen var av sådan art eller omfattning att den inte skäligen bör tålas. Den intresseavvägning som ska göras mellan en hyresgästs möjlighet att använda sin lägenhet samt grannarnas rätt att inte utsättas för störningar tar ingen hänsyn till människor som får anses vara känsligare än normalt. Svea hovrätt är högsta instans när fall från hyresnämnden överklagas.

Flertalet rättsfall tyder på att det kan vara svårt att vinna framgång med ett förbud mot rökning eftersom det betraktas som ett normalt användande av lägenheten. På senare år har dock attityden mot rökning förändrats och kraven på hyresvärdar att tillhandahålla rökfria miljöer har ökat. Möjligen kan rökförbud vara tillåtet om hyresvillkoret har upprättats med hänsyn till andra hyresgästers allergi. Trots att rökningen inte utgör en förverkandegrund kan hyresvärden ha rätt till skadestånd för de saneringskostnader som uppstår till följd av rökningen.

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 videofilma eller fotografera lägenheten. Det kan vara en god idé att upprätta en förteckning över vilka inventarier som medföljer uthyrningen. Använd gärna vår mall för inventarieförteckning som du hittar på vår webbplats.

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 s.k. åtgärdsföreläggande uppmanar hyresvärden att avhjälpa brist i lägenheten som finns på tillträdesdagen.

11. Skatteregler vid uthyrning av villa

11.1 Skatterättslig definition av privatbostadsfastighet

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.

Det är användnings sättet av byggnaden på fastigheten som avgör om den ska hänföras till kategorin privatbostad eller 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. Avsikten att inom överskådlig framtid bosätta sig på fastigheten måste på något sätt framgå av omständigheterna i det enskilda fallet. Att påstå att det finns en avsikt att inom överskådlig framtid bosätta sig i fastigheten är inte tillräckligt. Det måste framgå av t.ex. familjeförhållanden att en sådan avsikt faktiskt existerar. Det är inte tillräckligt att hävda att en förälders yngre barn ska flytta in i bostaden i vuxen ålder. Fysiska personer och vissa dödsbon kan vara privatbostäder. Juridiska personer som har fastigheter redovisas alltid som näringsfastigheter.

Bedömningen om en bostad ska klassificeras som en näringsfastighet eller en privatbostadsfastighet bör ske vid varje kalenderår med hänsyn till omständigheterna vid förhållandena vid utgången av året.

En enfamiljvilla som bebos både av ägaren eller denne närstående samt 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. 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 %, 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 omklassificeringen inte ska ske för det kalenderåret (kalenderår 1) och för det därpå följande kalenderåret (kalenderår 2). Om skäl för omklassificering fortfarande föreligger vid utgången av det andra kalenderåret efter det år då omständigheten som utgjorde skäl för omklassificering inträffade (kalenderår 3), ska omklassificering ske om inte privatbostaden har överlåtit dessförinnan. Omklassificeringen får verkan från början av det tredje kalenderåret. Ägaren kan dock yrka att omklassificering ska ske omedelbart.

Fastighet som inte faller under definitionen av privatbostadsfastighet är näringsfastighet.

11.2 Beskattning vid uthyrning av privatbostadsfastighet

Vid uthyrning av privatbostadsfastighet beskattas hyresintäkten som inkomst av kapital. Som hyra anses inte att hyresgästen åtar sig att svara för kostnader som har omedelbart samband med det egna boendet, t ex 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 t.ex. 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.

11.3 Vilka avdrag kan du göra?

Från hyresintäkten får du göra två avdrag per år för varje småhus du hyr ut:

- ett schablonavdrag om 40 000 SEK och
- 20 % av hyresintäkten (bruttointäkterna)

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

Överskott i inkomstslaget kapital beskattas med 30 %. Underskott i inkomstslaget medför rätt till skattereduktion mot skatt på andra inkomster. Reduktionen är 30 % av underskott på högst 100 000 SEK. Skulle underskottet vara större än 100 000 SEK blir reduktionen 30 000 SEK för 100 000 SEK och 21 % på beloppet över 100 000 SEK.

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.

11.4 Skatteregler vid användning av förmedlingsföretag

Hyr du ut bostaden via ett förmedlingsföretag är det av betydelse huruvida det är du eller förmedlingsföretaget som är att anse som hyresvärd. Om förmedlingsföretaget anses som hyresvärd ska du ta upp det belopp som du får från förmedlingsföretaget som hyra. Är det istället du som är att anse som hyresvärd ska du ta upp hela hyran utan avdrag för förmedlingsavgifter. Några faktorer som talar för att förmedlingsföretaget är att anse som hyresvärd är om det hyr ut i eget namn, företagets namn finns på fakturorna, nycklarna hämtas hos företaget samt att företaget ser till att villkor enligt hyresavtalet uppfylls. Vid ytterligare funderingar kontakta Skatteverket.

12. Underrättelse till hyresgäst och socialnämnd

Vid uppsägning på grund av dröjsmål med hyresbetalning

AVHYSNING

UNDERRÄTTELSER SOM BLIR AKTUELLA OM DU YRKAR AVHYSNING

Om hyresgästen dröjer med att betala sin hyra mer än en vecka efter förfallodagen förverkas hyresrätten. Om hyresvärden säger upp hyresgästen på grund av dröjsmålet har hyresgästen ändå möjlighet att återvinna hyresrätten om denne betalar hyran inom viss tid. Det finns regler om att hyresvärden måste underrätta hyresgästen om detta på ett alldeles speciellt sätt, se formulär 1. Dessutom måste hyresvärden meddela socialnämnden, så att nämnden har möjlighet att gå in och betala hyran i hyresgästens ställe. Även den underrättelsen ska utformas på ett speciellt sätt, se formulär 2.

När det gäller den första underrättelsen – formulär 1 – är det inte nödvändigt att hyresvärden skickat den till hyresgästen innan ansökan om avhysning skickas in till kronofogdemyndigheten. Om inte kronofogdemyndigheten får in en kopia av en sådan underrättelse tillsammans med delgivningsbevis har myndigheten en skyldighet att själv skicka en underrättelse till hyresgästen tillsammans med ansökan.

Meddelandet till socialnämnden – formulär 2 – ska du däremot skicka iväg med rekommenderat brev innan du ansöker om avhysning. När du sedan skickar in ansökan om avhysning ska du bifoga en ifylld kopia av formulär 2 samt bevis om att meddelandet sänts med rekommenderat brev.

HANDLINGAR DU SKA SKICKA TILL KRONOFOGDEMYNDIGHETEN

Alla handlingar ska till en början ges in i två exemplar.

1. Ansökan om vanlig handräckning (avhysning), minst ett påskrivet original,
2. meddelande till socialnämnden, samt bevis om att detta sänts med rekommenderat brev,
3. eventuell underrättelse till hyresgästen med delgivningsbevis, samt
4. gärna en kopia av hyreskontraktet.

VAD HÄNDER SEDAN MED ANSÖKAN?

När en ansökan har kommit in till kronofogdemyndigheten utfärdar myndigheten ett föreläggande som ska delges hyresgästen. Därefter har hyresgästen ca tio dagar på sig att bestrida, d.v.s. invända mot kravet. Om föreläggandet bestrids och hyresvärden vill hålla fast vid sitt yrkande ska hyresvärden inom tre veckor begära att målet överlämnas till tingsrätt. Framställs inte begäran i rätt tid avskrivs målet.

Om hyresgästen inte bestrider kravet utfärdar kronofogdemyndigheten ett utslag, där det fastställs vad hyresgästen ska fullgöra. Sedan ett utslag har utfärdats kan kronofogde-myndigheten verkställa det utan någon ny ansökan från hyresvärden.

Underrättelse till hyresgäst

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.

Meddelande till socialnämnd om uppsägning av bostadshyresrätt på grund av försummad hyresbetalning

Hyresvärd

Namn	Telefon
Adress	Postnummer och ort

Hyresgäst

Namn	Telefon
Adress	Postnummer och ort

Den förhyrda lägenhetens storlek	Antal rum
	Area
Belopp som hyresgästen ska betala för återvinning	Belopp
	Upplupen ränta
	Förfalldatum
Hyresvärdens postgiro eller bankgiro eller någon annan anvisning om sättet för hyrans betalning	

Underskrift

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

Adresser och telefonnummer till Hyresnämnden

Hyresnämnden/Arrendenämnden i Stockholm

Box 8301, 104 20 STOCKHOLM

Besöksadress: Ulriksborgsgatan 5, 112 18 Stockholm (via Lindhagensgatan 90)

Telefon: 08-561 66 500

Telefax: 08-656 18 80

Telefonupplysning: 08-561 66 570

E-Post: hyresnamndenistockholm@dom.se

Geografiskt upptagningsområde: Stockholms och Gotlands län

Hyresnämnden/Arrendenämnden i Västerås

Box 40, 721 04 VÄSTERÅS

Besöksadress: Sigurdsgatan 22

Telefon: 021-310 400

Telefax: 021-12 01 75

E-Post: hyresnamndenivasteras@dom.se

Geografiskt upptagningsområde: Uppsala, Södermanlands, Västmanlands och Dalarnas län

Hyresnämnden/Arrendenämnden i Linköping

Box 359, 581 03 LINKÖPING

Besöksadress: Brigadgatan 3

Telefon: 013-25 10 00

Telefax: 013-14 56 62

E-Post: hyresnamndenilinkoping@dom.se

Geografiskt upptagningsområde: Östergötlands och Örebro län

Hyresnämnden/Arrendenämnden i Jönköping

Box 2243, 550 02 JÖNKÖPING

Besöksadress: Hamngatan 15

Telefon: 036-15 67 00

Telefax: 036-15 67 86

E-Post: hyresnamndenijonkoping@dom.se

Geografiskt upptagningsområde: Jönköpings, Kalmar och Kronobergs län och följande kommuner i Västra Götalands län: Essunga, Falköping, Grästorp, Gullspång, Götene, Hjo, Karlsborg, Lidköping, Mariestad, Skara, Skövde, Tibro, Tidaholm, Töreboda och Vara

Hyresnämnden/Arrendenämnden i Malmö

Box 4287, 203 14 MALMÖ

Besöksadress: Hovrättstorget 1

Telefon: 040-35 34 00

Telefax: 040-30 27 28

E-Post: hyresnamndenimalmo@dom.se

Geografiskt upptagningsområde: Skåne och Blekinge län

Hyresnämnden/Arrendenämnden i Göteborg

404 83 GÖTEBORG

Besöksadress: Ullevigatan 15

Telefon: 031-314 03 60

Telefax: 031-314 03 70

E-post: hyresnamndenigoteborg@dom.se

Geografiskt upptagningsområde: Hallands, Värmlands och Västra Götalands län förutom följande kommuner som hör till hyres- och arrendenämnden i Jönköping: Essunga, Falköping, Grästorp, Gullspång, Götene, Hjo, Karlsborg, Lidköping, Mariestad, Skara, Skövde, Tibro, Tidaholm, Töreboda och Vara

Hyresnämnden/Arrendenämnden i Sundsvall

Box 415, 851 06 SUNDSVALL

Besöksadress: Storgatan 39

Telefon: 060-18 67 90

Telefax: 060-18 67 94

E-Post: hyresnamndenisundsvall@dom.se

Geografiskt upptagningsområde: Gävleborgs, Västernorrlands och Jämtlands län

Hyresnämnden/Arrendenämnden i Umeå

Box 324, 901 07 UMEÅ

Besöksadress: Nygatan 45

Telefon: 090-17 21 90

Telefax: 090-13 13 94

E-Post: hyresnamndeniumea@dom.se

Geografiskt upptagningsområde: Västerbottens och Norrbottens län

Du kan även vända dig till följande tingsrätter för att få blanketter eller lämna din ansökan om den rör en fastighet i länet: Uppsala-, Gotlands-, Eskilstuna-, Norrköpings-, Mariestads-, Kalmar-, Blekinge-, Kristianstads-, Helsingborgs-, Halmstads-, Borås-, Värmlands-, Falu-, Växjö-, Örebro-, Gävle-, Luleå-, och Östersunds tingsrätt.