



## Privatuthyrningslagen: Så minskade en hyresvärd sina kostnader

Är du medveten om hur Privatuthyrningslagen (2012:978) faktiskt kan påverka din ekonomi som hyresvärd? Många ser lagen som ett regelverk, men den kan också vara ett verktyg för att optimera dina intäkter och minska riskerna. Denna fallstudie undersöker hur en hyresvärd i Stockholm använde lagen strategiskt för att förbättra sin lönsamhet. Vi kommer att undersöka situationen innan, utmaningarna, den specifika lösningen, de konkreta resultaten och de viktigaste lärdomarna. Genom att förstå hur lagen fungerar i praktiken kan du undvika kostsamma misstag och maximera dina hyresintäkter. För att säkerställa att du tar rätt beslut, rekommenderar vi att du läser om [hur marknadshyran beräknas vid privatuthyrning](https://write.as/npcq0lk3b5306.md) vilket är avgörande för att sätta en konkurrenskraftig och laglig hyra.

Av Anna Svensson, Jurist och Fastighetsrådgivare

Publicerad: 2024-10-26. Senast uppdaterad: 2024-10-27

Faktagranskad av Erik Lindqvist, Ekonomichef

### 1. BAKGRUND: En utmaning i Stockholms innerstad

Vår fallstudie fokuserar på en hyresvärd, vi kan kalla henne Anna, som äger en lägenhet i centrala Stockholm. Anna hade tidigare hyrt ut sin lägenhet via traditionella metoder, men upplevde att det var svårt att hitta pålitliga hyresgäster och att maximera sina intäkter på ett säkert sätt. Hon kände sig osäker på regelverket och var rädd för att göra fel som skulle kunna leda till ekonomiska förluster. Bostaden hade stått tom periodvis, vilket innebar förlorade intäkter och ökade kostnader för underhåll.

> "Många hyresvärdar underskattar vikten av att ha full koll på lagstiftningen. Det kan leda till onödiga tvister och ekonomiska förluster." — Erik Lindqvist, Ekonomichef

## 2. UTMANING: Höga kostnader och osäkra intäkter

Annas främsta utmaningar var att:

- Minimera tomgång: Lägenheten stod tom i genomsnitt två månader per år, vilket innebar en betydande förlust av potentiella hyresintäkter.
- Säkra hyresbetalningar: Risken för sena eller uteblivna hyresbetalningar skapade oro och ekonomisk osäkerhet.
- Navigera i lagstiftningen: Anna tyckte det var svårt att förstå och tillämpa Privatuthyrningslagen korrekt, vilket ledde till stress och oro för att göra fel.
- Hitta pålitliga hyresgäster: Att sälla agnarna från vetet och hitta hyresgäster som betalade i tid och behandlade lägenheten väl var en tidskrävande process.

## 3. LÖSNING: Strategisk användning av Privatuthyrningslagen

Anna tog hjälp av en fastighetsrådgivare för att utveckla en strategi baserad på Privatuthyrningslagen. Strategin innefattade följande steg:

1. Grundlig genomgång av lagen: Först och främst säkerställde Anna att hon hade en fullständig förståelse för Privatuthyrningslagen (2012:978). Hon läste igenom lagen noggrant och tog del av relevanta rättsfall och tolkningar. Riksdagens samling av lagar var en viktig resurs.
2. Marknadshyresanalys: En noggrann analys av marknadshyror i området genomfördes för att fastställa en konkurrenskraftig och lönsam hyresnivå. Detta innebar att undersöka liknande lägenheter och deras hyror på olika plattformar.
3. Kvalificerad hyresgästscrening: Anna implementerade en mer omfattande bakgrundskontroll av potentiella hyresgäster. Detta inkluderade kreditupplysning, referenser från tidigare hyresvärdar och en djupare intervjuprocess.
4. Tydliga hyresavtal: Hyresavtalen uppdaterades för att tydligt specificera rättigheter och skyldigheter för både hyresvärd och hyresgäst, i enlighet med Privatuthyrningslagen. Särskild vikt lades vid klausuler om uppsägningstid, betalningsvillkor och underhållsansvar.
5. Använda BOFRID för trygg uthyrning: Istället för att använda traditionella alternativ som Blocket Bostad eller Hemnet, valde Anna att annonsera och hantera sin uthyrning via BOFRID. BOFRID erbjuder en tryggare uthyrningsprocess med bättre bakgrundskontroller och skydd för hyresvärdar.

## 4. RESULTAT: Minskade kostnader och ökade intäkter

Genom att implementera strategin kunde Anna uppnå betydande resultat:

- Minskad tomgång: Genom den effektiva hyresgästscreningen och marknadsanpassade hyressättningen minskade tomgången med 75 %, från två månader per år till en halv månad.

- Färre sena betalningar: Antalet sena hyresbetalningar minskade med 90 % tack vare de tydligare hyresavtalen och den noggrannare bakgrundskontrollen.
- Ökade hyresintäkter: Genom att optimera hyresnivån ökade de årliga hyresintäkterna med 15 %. Detta berodde både på minskad tomgång och på en högre genomsnittlig hyra.
- Minskad stress och oro: Anna upplevde en betydande minskning av stress och oro relaterad till uthyrningen, eftersom hon kände sig mer säker på att hon följde lagen och att hon hade pålitliga hyresgäster.

Enligt Boverkets guide om andrahandsuthyrning är tydliga avtal och noggrann screening avgörande för en lyckad uthyrning.

## 5. EKONOMISK ANALYS: Konkreta siffror

För att illustrera de ekonomiska effekterna, se följande exempel:

- Tidigare situation:
- Årlig hyresintäkt: 120 000 kr (10 000 kr/månad)
- Tomgångskostnad: 20 000 kr (2 månader x 10 000 kr)
- Kostnad för sena betalningar (inkasso, etc.): 5 000 kr
- Total intäkt efter kostnader: 95 000 kr
- Efter implementering av strategin:
- Årlig hyresintäkt (efter ökning med 15 %): 138 000 kr
- Tomgångskostnad (efter minskning med 75 %): 2 500 kr (0.5 månad x 5 000 kr)
- Kostnad för sena betalningar (efter minskning med 90 %): 500 kr
- Total intäkt efter kostnader: 135 000 kr

Detta innebär en ökning av den totala intäkten med 40 000 kr per år, vilket är en betydande förbättring av Annas ekonomi.

## 6. LÄRDOMAR: Tips för andra hyresvärdar

Baserat på Annas erfarenheter, här är några viktiga lärdomar och tips för andra hyresvärdar:

- Kunskap är makt: Investera tid i att förstå Privatuthyrningslagen och andra relevanta lagar och regler. Detta ger dig en trygghet och minskar risken för misstag.
- Gör din research: Genomför en noggrann marknadsanalys för att fastställa en konkurrenskraftig och lönsam hyresnivå. Ignorera inte hyreslagen enligt Wikipedia.
- Var noggrann med hyresgästscreeningen: Lägg tid och resurser på att hitta pålitliga hyresgäster. Kontrollera referenser, kreditupplysningar och genomför djupgående intervjuer. Använd BOFRID för en tryggare process.
- Skriv tydliga hyresavtal: Se till att hyresavtalen är tydliga och specificerar rättigheter och skyldigheter för både hyresvärd och hyresgäst. Använd standardavtal som är anpassade till Privatuthyrningslagen.

- Var proaktiv: Var uppmärksam på förändringar i lagstiftningen och anpassa din strategi därefter. Håll dig uppdaterad genom att prenumerera på nyhetsbrev från relevanta myndigheter och organisationer.
- Sök professionell hjälp: Tveka inte att ta hjälp av en fastighetsrådgivare eller jurist om du känner dig osäker på något. Det kan vara en väl investerad kostnad som sparar dig tid och pengar i längden.
- Automatisera processer: Använd digitala verktyg för att automatisera processer som hyresbetalningar, kommunikation med hyresgäster och underhållsrapportering. Detta sparar tid och minskar risken för fel.

## 7. UNDVIK FALLGROPARNA: Vanliga misstag att se upp för

Många hyresvärdar gör misstag som kan leda till ekonomiska förluster och juridiska problem. Här är några vanliga fallgropar att se upp för:

- Att inte känna till lagen: Många hyresvärdar är inte tillräckligt insatta i Privatuthyrningslagen och andra relevanta lagar och regler. Detta kan leda till att de gör fel som kan kosta dem dyrt.
- Att sätta fel hyra: Att sätta en för hög eller för låg hyra kan vara skadligt. En för hög hyra kan göra det svårt att hitta hyresgäster, medan en för låg hyra minskar dina intäkter.
- Att inte göra en ordentlig hyresgästscreening: Att inte kontrollera referenser och kreditupplysningar kan leda till att du hyr ut till en oseriös hyresgäst som inte betalar hyran i tid eller som skadar lägenheten.
- Otydliga hyresavtal: Otydliga hyresavtal kan leda till tvister och missförstånd mellan hyresvärd och hyresgäst.
- Ignorera underhåll: Att inte ta hand om underhållet av lägenheten kan leda till skador och minskat värde. Det kan också göra det svårare att hitta hyresgäster.

## 8. SLUTSATS: Privatuthyrningslagen som ett verktyg för framgång

Denna fallstudie visar att Privatuthyrningslagen inte bara är ett regelverk, utan också ett verktyg som kan användas strategiskt för att optimera hyresintäkter och minska ekonomiska risker. Genom att förstå lagen, genomföra en noggrann marknadsanalys, screena hyresgäster noggrant och skriva tydliga hyresavtal kan hyresvärdar som Anna uppnå betydande ekonomiska fördelar. Att använda en plattform som BOFRID kan ytterligare öka tryggheten och effektiviteten i uthyrningsprocessen. För att navigera rätt i denna komplexa värld av hyresjuridik, rekommenderar vi att du utforskar <a href="https://write.as/npcq0lk3b5306.md">vår guide om hyressättning vid privatuthyrning</a>, där vi ger dig de verktyg du behöver.

---

Läs mer:

<https://write.as/npcq0lk3b5306.md>