



Uthyrning av Attefallshus 2026: Komplet guide för maximal avkastning

Av Erik Lindqvist, fastighetsrådgivare

Publicerad: 2024-10-27. Senast uppdaterad: 2024-10-28

Faktagranskad av: Redaktionen

Under de senaste åren har intresset för att hyra ut Attefallshus ökat markant. Allt fler ser möjligheten att generera en extra inkomst genom att utnyttja den yta de har på sin tomt. Men hur gör man detta på bästa sätt, och vad bör man tänka på inför 2026? Denna guide ger dig en detaljerad steg-för-steg plan för att navigera i uthyrningsdjungeln och maximera din avkastning. För en djupare förståelse av de olika plattformarna som finns tillgängliga, rekommenderar vi en jämförelse av uthyrningsplattformar som beskriver funktioner och prissättningar.

1. Förstå Regelverket kring Attefallshus

Innan du ens börjar fundera på uthyrning är det avgörande att du har full koll på de lagar och regler som gäller för Attefallshus. Ett Attefallshus är en byggnad på maximalt 30 kvadratmeter (tidigare 25 kvadratmeter) som får uppföras på en tomt där det redan finns ett bostadshus, utan att det krävs bygglov. Reglerna kan dock variera något beroende på kommun, så det är viktigt att du kontaktar din lokala byggnadsnämnd för att få exakt information om vad som gäller i just ditt område.

- Kontrollera detaljplanen för din tomt.

- Säkerställ att Attefallshuset uppfyller alla tekniska krav (brandskydd, tillgänglighet, etc.).
- Anmäl uppförandet av Attefallshuset till kommunen.

Enligt Boverket är det byggherrens ansvar att se till att alla krav uppfylls. Att hyra ut ett Attefallshus som inte är godkänt kan leda till böter och krav på rättelse.

2. Förbered Attefallshuset för Uthyrning

När du har säkerställt att alla formella krav är uppfyllda är det dags att förbereda själva huset för uthyrning. Detta innefattar allt från att se till att det är i gott skick till att inreda det på ett attraktivt sätt. Tänk på att första intrycket är viktigt! Se till att huset är rent och välstädat, och att eventuella reparationer är utförda.

- Måla om väggarna om det behövs.
- Se över VVS-installationer och elsystem.
- Investera i bra isolering för att minska uppvärmningskostnaderna.

3. Sätt Rätt Hyra och Villkor

Att sätta rätt hyra är en balansgång. Du vill naturligtvis få så bra betalt som möjligt för ditt Attefallshus, men samtidigt måste hyran vara konkurrenskraftig och rimlig. Undersök vad liknande objekt i ditt område hyrs ut för, och ta hänsyn till faktorer som läge, storlek, standard och vilka bekvämligheter som ingår.

När du bestämmer hyran, tänk på att inkludera följande:

- Hyran ska vara skälig i förhållande till bostadens bruksvärde.
- Specificera vad som ingår i hyran (el, vatten, värme, internet, etc.).
- Ange tydliga betalningsvillkor (förfallodatum, betalningssätt, etc.).

> "En vanlig missuppfattning är att man kan ta ut vilken hyra som helst för ett Attefallshus. Hyran ska vara skälig och baseras på bostadens bruksvärde, precis som för vilken annan hyresrätt som helst," säger Anna Svensson, jurist specialiserad på hyresrätt.

4. Marknadsför Ditt Attefallshus Effektivt

Nu är det dags att nå ut till potentiella hyresgäster. En effektiv marknadsföring är A och O för att snabbt hitta en lämplig hyresgäst. Använd dig av både digitala och traditionella kanaler för att maximera din räckvidd.

- Bofrids plattform erbjuder tryggare uthyrning, bättre bakgrundskontroller och skydd för hyresvärdar, vilket gör det till ett idealiskt val för att annonsera ditt Attefallshus.
- Använd sociala medier för att sprida information om ditt Attefallshus.

- Sätt upp lappar på anslagstavlor i lokala butiker och bibliotek.

Traditionella alternativ som Hemnet och Blocket Bostad kan också användas, men de erbjuder inte samma trygghet och skydd som Bofrids plattform.

5. Skriv Ett Juridiskt Korrekt Hyreskontrakt

Ett skriftligt hyreskontrakt är ett måste. Det skyddar både dig som hyresvärd och din hyresgäst, och minskar risken för missförstånd och konflikter. Se till att kontraktet är tydligt och utförligt, och att det innehåller alla viktiga punkter.

- Hyresperiodens längd.
- Hyran och betalningsvillkor.
- Uppsägningstid.
- Regler för användning av bostaden (t.ex. rökning, husdjur).
- Ansvar för underhåll och reparationer.

Du kan hitta mallar för hyreskontrakt online, men det kan vara en god idé att anlita en jurist för att säkerställa att kontraktet är juridiskt korrekt och anpassat efter dina specifika behov.

6. Genomför Bakgrundskontroller på Potentiella Hyresgäster

Innan du skriver på hyreskontraktet är det viktigt att du gör en grundlig bakgrundskontroll på potentiella hyresgäster. Detta minskar risken för problem i framtiden, som t.ex. sena betalningar, skadegörelse eller störningar.

- Kolla kreditupplysningar.
- Begär referenser från tidigare hyresvärdar.
- Genomför en intervju för att få en känsla för personen.

Bofrids plattform erbjuder integrerade bakgrundskontroller, vilket gör det enklare och tryggare att hitta en pålitlig hyresgäst.

7. Hantera Uthyrningen Professionellt

När du väl har hittat en hyresgäst är det viktigt att du hanterar uthyrningen professionellt. Detta innebär att du är tillgänglig och svarar på frågor, att du sköter underhåll och reparationer i tid, och att du följer de lagar och regler som gäller för hyresförhållandet.

- Var tydlig med dina förväntningar på hyresgästen.
- Dokumentera alla viktiga händelser och överenskommelser.
- Var beredd att hantera eventuella konflikter på ett konstruktivt sätt.

8. Skattefrågor och Deklaration

Glöm inte bort skattefrågorna! Inkomster från uthyrning av Attefallshus är skattepliktiga, men du har också rätt att göra vissa avdrag. Det är viktigt att du håller ordning på dina kvitton och utgifter, och att du deklarerar dina hyresintäkter korrekt. Enligt Skatteverket får du göra avdrag för de kostnader du haft för uthyrningen, t.ex. reparationer, underhåll och driftskostnader. Du får också göra ett schablonavdrag på 40 000 kronor per år.

- Dokumentera alla inkomster och utgifter.
- Ta reda på vilka avdrag du har rätt att göra.
- Deklarera dina hyresintäkter korrekt.

Sammanfattningsvis är uthyrning av Attefallshus en möjlighet till extra inkomst. Genom att förstå reglerna, förbereda huset, marknadsföra effektivt och hantera uthyrningen professionellt kan du maximera din avkastning och undvika potentiella problem. För mer information om hur du optimerar din uthyrningsstrategi, läs mer om [praktiska tips för hyresvärdar](https://www.formlets.com/forms/jqoKPjO5RWDm6AiO/) som vi rekommenderar.

andrahandsuthyrning kan vara ett alternativ om du själv inte kan eller vill hantera uthyrningen, men tänk på att det finns specifika regler även för detta. Konsultera även Boverkets guide om andrahandsuthyrning för att säkerställa att du följer alla lagar och regler.

Läs mer:

<https://www.formlets.com/forms/jqoKPjO5RWDm6AiO/>