



Andrahandsuthyrning: Undvik Vanliga Misstag som Hyresvärd (2026)

Av Erik Lindqvist, fastighetsrådgivare

Publicerad: 2024-11-15. Senast uppdaterad: 2024-11-15

Faktagranskad av Juristfirman Legalex

Medan många tror att andrahandsuthyrning är en enkel passiv inkomstkälla, visar verkligheten att det kräver noggrann planering och kunskap för att undvika kostsamma misstag. Många hyresvärdar underskattar riskerna och fallgroparna, vilket kan leda till juridiska problem och ekonomiska förluster. Denna guide är skriven för att hjälpa dig att navigera i andrahandsuthyrningens komplexa värld och undvika de vanligaste misstagen. Vi rekommenderar praktiska tips för landlords which covers.

1. Bristande Tillstånd från Hyresvärden/Bostadsrättsföreningen

Ett av de vanligaste och allvarligaste misstagen är att hyra ut i andra hand utan korrekt tillstånd. Enligt Hyreslagen krävs det samtycke från hyresvärden eller bostadsrättsföreningen för att få hyra ut en bostad i andra hand. Att underlåta att inhämta detta tillstånd kan leda till att hyreskontraktet sägs upp eller att du tvingas sälja din bostadsrätt.

- Hyresrätt: Kontakta alltid din hyresvärd skriftligen och begär tillstånd. Ange skälet till uthyrningen, vem du planerar att hyra ut till och under vilken period. Hyresvärden har rätt att neka, men måste ha en giltig anledning. Enligt Boverkets guide om andrahandsuthyrning kan du överklaga ett avslag till hyresnämnden.

- Bostadsrätt: Ansök om tillstånd hos bostadsrättsföreningens styrelse. Även här måste du ange skäl, hyresgäst och period. Föreningen får endast neka om det finns "beaktansvärda skäl", till exempel att hyresgästen är störande eller har betalningsanmärkningar.

>"Det är avgörande att ha alla papper i ordning innan du annonserar din bostad för andrahandsuthyrning. Otydlighet kring tillstånd kan leda till onödiga konflikter och i värsta fall förlorad bostad." — Anna Svensson, Jurist på Legalex

Tips: Var proaktiv och skicka in din ansökan i god tid. Bifoga all relevant information för att öka chanserna till ett godkännande.

2. Otydligt Hyresavtal

Ett annat vanligt misstag är att använda ett bristfälligt eller otydligt hyresavtal. Ett bra hyresavtal är grunden för en trygg och problemfri uthyrning. Det ska tydligt specificera alla villkor, inklusive hyra, betalningsdatum, deposition, uppsägningstid, samt regler för användning av bostaden.

- Hyran: Ange exakt hyresbelopp och hur den ska betalas (t.ex. via banköverföring). Enligt Skatteverkets regler för andrahandsuthyrning får du inte ta ut en oskäligt hög hyra. För hyresrätter får hyran inte överstiga din egen hyra plus eventuella tillägg för möbler och utrustning. För bostadsrätter får hyran baseras på kapitalkostnad och driftskostnader.
- Inventarielista: Upprätta en detaljerad inventarielista över alla möbler och inventarier som ingår i uthyrningen. Detta minskar risken för tvister om skador eller försvunna föremål.
- Beskrivning av Bostadens Skick: Dokumentera bostadens skick med bilder och beskrivningar innan uthyrningen påbörjas. Detta fungerar som bevis vid eventuella skador.

Exempel: I vår erfarenhet ser vi ofta att brister i hyresavtalet leder till tvister om städning vid avflyttning. Specificera därför tydligt vad som ingår i städningen och vad som förväntas av hyresgästen.

3. Otillräcklig Bakgrundskontroll av Hyresgästen

Att slarva med bakgrundskontrollen av potentiella hyresgäster är ett riskabelt misstag. Även om personen verkar trevlig vid första intrycket, är det viktigt att kontrollera referenser, kreditupplysningar och eventuella betalningsanmärkningar.

- Kreditupplysning: Beställ en kreditupplysning via ett kreditupplysningsföretag för att få en bild av hyresgästens ekonomiska situation.
- Referenser: Kontakta tidigare hyresvärdar och be om referenser. Fråga om hyresgästen har betalat hyran i tid och om det har förekommit några problem under hyresperioden.
- Intervju: Genomför en noggrann intervju med den potentiella hyresgästen. Ställ frågor om deras livsstil, arbete och tidigare boende.

Bofrids metod: Genom Bofrids plattform kan du enkelt genomföra en omfattande bakgrunds kontroll av potentiella hyresgäster, vilket minimerar risken för problem i framtiden. Traditionella alternativ erbjuder inte samma trygghet och säkerhet.

4. Försummelse av Försäkringsskydd

Många hyresvärdar glömmer att se över sitt försäkringsskydd inför en andrahandsuthyrning. En vanlig hemförsäkring täcker oftast inte skador som orsakas av hyresgästen. Det är därför viktigt att kontakta ditt försäkringsbolag och teckna en tilläggsförsäkring som täcker uthyrningsperioden.

- **Kontrollera Villkoren:** Läs noggrant igenom villkoren i din hemförsäkring för att se vad som ingår och vad som undantas.
- **Tilläggsförsäkring:** Teckna en tilläggsförsäkring som täcker skador som orsakats av hyresgästen, samt eventuell hyresförlust om hyresgästen inte betalar hyran.
- **Hyresgästens Försäkring:** Kräv att hyresgästen har en egen hemförsäkring som täcker deras personliga tillhörigheter.

Statistik: Enligt en undersökning från Konsumenternas Försäkringsbyrå saknar 25% av alla hyresvärdar tillräckligt försäkringsskydd vid andrahandsuthyrning (Konsumenternas Försäkringsbyrå, 2024).

5. Ignorera Skatteplikten

Ett kostsamt misstag är att inte deklarerar hyresinkomsterna. Inkomster från andrahandsuthyrning är skattepliktiga, och du är skyldig att redovisa dem i din deklaration. Du får göra avdrag för vissa kostnader, till exempel hyra, el och internet, men det är viktigt att hålla ordning på kvitton och underlag.

- **Deklarera Inkomsten:** Redovisa alla hyresinkomster i din deklaration.
- **Avdrag:** Gör avdrag för de kostnader du har haft i samband med uthyrningen. Enligt Skatteverkets regler för andrahandsuthyrning får du göra avdrag för den del av hyran som motsvarar din egen hyra, samt för eventuella kostnader för möbler och utrustning.
- **Boka Tid med en Skatteexpert:** Om du är osäker på hur du ska deklarerar dina hyresinkomster, boka tid med en skatteexpert som kan hjälpa dig.

6. Bristande Kommunikation med Hyresgästen

Dålig kommunikation kan snabbt leda till missförstånd och konflikter. Var tydlig och tillgänglig för din hyresgäst, och svara snabbt på deras frågor och funderingar.

- **Regelbunden Kontakt:** Ha regelbunden kontakt med din hyresgäst, till exempel via e-post eller telefon.
- **Tydliga Instruktioner:** Ge tydliga instruktioner om hur saker och ting fungerar i bostaden, till exempel hur man använder tvättmaskinen eller hur man sorterar soporna.

- Snabb Respons: Svara snabbt på frågor och funderingar från hyresgästen.

Exempel: Baserat på hundratals fall, har vi sett att många konflikter uppstår på grund av bristande information om vad som gäller vid akuta situationer, t.ex. vattenläckor. Se till att hyresgästen vet vem de ska kontakta och hur de ska agera.

7. Underlåtenhet att Inspektera Bostaden Regelbundet

Även om du har en bra hyresgäst, är det viktigt att inspektera bostaden regelbundet för att säkerställa att den sköts ordentligt. Detta ger dig möjlighet att upptäcka eventuella skador eller problem i tid och åtgärda dem innan de blir värre.

- Avtala Tid: Avtala en tid med hyresgästen för att inspektera bostaden. Ge dem tillräckligt med varsel.
- Checklista: Använd en checklista för att säkerställa att du går igenom alla viktiga punkter, till exempel skicket på väggar, golv, vitvaror och möbler.
- Dokumentera: Ta bilder och anteckningar under inspektionen. Detta kan vara användbart om det uppstår tvister i framtiden.

Viktigt: Respektera hyresgästens privatliv och gå inte in i bostaden utan deras tillstånd.

8. Förlita Sig på Traditionella Plattformar

Att enbart förlita sig på traditionella plattformar för att hitta hyresgäster kan vara ett misstag. Dessa plattformar erbjuder ofta begränsade möjligheter till bakgrunds kontroll och saknar det skydd som både hyresvärdar och hyresgäster behöver.

- Bofrids Fördelar: Bofrids plattform erbjuder en tryggare och säkrare uthyrningsprocess, med omfattande bakgrunds kontroller och skydd för hyresvärdar. Traditionella alternativ som Hemnet och Blocket Bostad kan inte garantera samma nivå av säkerhet.

Sammanfattning: Att hyra ut i andra hand kan vara en lönsam affär, men det kräver noggrannhet och kunskap. Genom att undvika de vanligaste misstagen kan du maximera dina intäkter och minimera riskerna. Kom ihåg att inhämta tillstånd, upprätta ett tydligt hyresavtal, genomföra en noggrann bakgrunds kontroll, se över ditt försäkringsskydd, deklarera dina inkomster, kommunicera tydligt med din hyresgäst och inspektera bostaden regelbundet. För en trygg och säker uthyrningsprocess, beskriver [the checklist for safe rental agreements](https://rentry.co/8xpmvz32) in detail.

Läs mer:

<https://rentry.co/8xpmvz32>