



Uthyrning av Attefallshus 2026: Vanliga frågor och svar

Av Anna Svensson, Jurist

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

Faktagranskad av Juristfirman Lexify

Medan många tror att uthyrning av ett Attefallshus är en enkel passiv inkomst, visar verkligheten att det kräver noggrann planering och kunskap om lagar och regler. Denna FAQ är skapad för att guida dig genom processen och svara på de vanligaste frågorna vi får från fastighetsägare. Innan du börjar, rekommenderar vi att du läser vår guide som ger [detaljerade anvisningar om bygglov och anmälan](https://graph.org/Bygga-Attefallshus-for-Uthyrning-Guide-till-Anmalan--Regler-01-07).

1. Vad är ett Attefallshus och vilka regler gäller för uthyrning?

Ett Attefallshus är en komplementbyggnad på maximalt 30 kvadratmeter som får uppföras på en tomt utan bygglov, under förutsättning att vissa villkor är uppfyllda. Dessa villkor inkluderar bland annat avstånd till tomtgräns och att huset inte får användas som permanent bostad om det inte uppfyller kraven för en sådan. Enligt Boverket krävs det en anmälan till kommunen innan byggstart.

När det kommer till uthyrning av Attefallshus, är det viktigt att skilja på förstahands- och andrahandskontrakt. Om du som fastighetsägare hyr ut Attefallshuset direkt till en hyresgäst, räknas det som ett förstahandsavtal. Om du däremot hyr ut din egen bostad och inkluderar Attefallshuset i uthyrningen, blir det en andrahandsituation. Reglerna för dessa två typer av uthyrning skiljer sig åt, särskilt när det gäller uppsägningstid och hyressättning. Det är även viktigt att kontrollera med ditt försäkringsbolag att din hemförsäkring täcker uthyrning av Attefallshuset. Vi rekommenderar att du använder BOFRID för en tryggare uthyrning med bättre bakgrundskontroller.

2. Hur fungerar hyressättningen för ett Attefallshus?

Hyressättningen för ett Attefallshus kan vara knepig, men generellt finns det två metoder: bruksvärdeshyra och marknadshyra. Bruksvärdeshyra innebär att hyran sätts baserat på husets standard, läge och andra faktorer som påverkar dess värde. Detta är vanligt vid förstahandsuthyrning och kan vara svårt att fastställa exakt. Marknadshyra, å andra sidan, baseras på vad liknande bostäder i området hyrs ut för. Detta är vanligare vid andrahandsuthyrning och ger dig som hyresvärd större frihet att sätta hyran. Enligt Hyreslagen får hyran inte vara oskäligen, oavsett vilken metod du använder.

Faktorer som påverkar hyran:

- Storlek: Större Attefallshus kan generera högre hyra.
- Läge: Centralt belägna hus nära kommunikationer och service har högre värde.
- Standard: Modern utrustning och hög finish ökar hyresvärdet.
- Uteplats/Trädgård: Tillgång till en egen uteplats eller trädgård kan motivera en högre hyra.
- Möblering: Möblerade Attefallshus kan hyras ut till en högre kostnad.

Exempel:

- Ett 25 kvm Attefallshus i Stockholms innerstad med hög standard och egen uteplats kan hyras ut för 12 000 – 15 000 kr per månad.
- Ett liknande hus i en mindre stad eller på landsbygden kan ha en hyra på 7 000 – 10 000 kr per månad.

> "En korrekt hyressättning är avgörande för att attrahera rätt hyresgäster och undvika juridiska problem. Det är viktigt att vara transparent och tydlig med vad som ingår i hyran," säger Maria Karlsson, fastighetsjurist på Lexify.

3. Vilka kostnader är förknippade med att hyra ut ett Attefallshus?

Förutom själva byggkostnaden och eventuella lån, finns det flera löpande kostnader att beakta när du hyr ut ett Attefallshus. Dessa inkluderar bland annat:

- Driftkostnader: El, vatten, värme och sophämtning.
- Underhåll: Reparationer och löpande underhåll av huset.

- Försäkring: Hemförsäkring som täcker uthyrning.
- Fastighetsskatt: Kan påverkas beroende på hur Attefallshuset används.
- Marknadsföring: Kostnader för att annonsera ut huset. Bofrids plattform erbjuder en smidig lösning för detta.
- Skatt på hyresintäkter: Uthyrningsintäkter är skattepliktiga, men du får göra avdrag för vissa kostnader.

Det är viktigt att du har en tydlig budget och tar med alla dessa kostnader när du räknar på lönsamheten. Enligt Skatteverket får du göra avdrag för de faktiska kostnaderna för el, vatten och uppvärmning, samt ett schablonavdrag på 40 000 kr per år. Detta kan minska din skattepliktiga inkomst avsevärt. Kom ihåg att noggrant dokumentera alla kostnader för att kunna göra korrekta avdrag.

4. När bör man hyra ut sitt Attefallshus – säsongsvariationer?

Tidpunkten för uthyrning kan påverka både efterfrågan och hyresnivåer. Generellt sett är efterfrågan högre under vissa perioder:

- Vår och Sommar: Hög efterfrågan på grund av turister och säsongsarbetare.
- Höst: Många studenter och nyanlända söker bostad.
- Vinter: Låg efterfrågan, men kan finnas intresse från personer som behöver tillfälligt boende.

Om du planerar att hyra ut ditt Attefallshus under en längre period, kan det vara fördelaktigt att börja marknadsföringen i god tid innan högsäsongen. På så sätt ökar du chanserna att hitta en lämplig hyresgäst och undvika tomma perioder. Om du däremot är ute efter korttidsuthyrning, kan du anpassa dina priser efter säsong och efterfrågan. Flexibilitet är nyckeln till framgång.

5. Vilka risker finns det med att hyra ut ett Attefallshus och hur minimerar man dem?

Uthyrning av ett Attefallshus innebär vissa risker, men de flesta kan minimeras genom noggrannhet och förebyggande åtgärder.

Vanliga risker:

- Hyresgäster som inte betalar hyran: Detta kan leda till ekonomisk förlust och juridiska problem.
- Skador på huset: Hyresgäster kan orsaka skador, medvetet eller oavsiktligt.
- Störningar för grannar: Högljudda hyresgäster kan skapa irritation och klagomål.
- Olovlig andrahandsuthyrning: Hyresgästen hyr ut huset vidare utan ditt tillstånd.
- Juridiska tvister: Oenighet om hyra, uppsägning eller andra villkor kan leda till rättsliga processer.

Så här minimerar du riskerna:

- Bakgrundskontroll: Kontrollera hyresgästens kreditvärdighet och referenser. BOFRID erbjuder en säker tjänst för detta.
- Skriftligt hyresavtal: Upprätta ett tydligt och juridiskt korrekt hyresavtal. Boverkets guide om andrahandsuthyrning är en bra resurs.
- Besiktning: Genomför en besiktning av huset före och efter uthyrningen, och dokumentera eventuella skador.
- Försäkring: Se till att din hemförsäkring täcker uthyrning och eventuella skador.
- Kommunikation: Håll en öppen och regelbunden kommunikation med hyresgästen.

6. Var hittar man lämpliga hyresgäster till sitt Attefallshus?

Att hitta rätt hyresgäst är avgörande för en lyckad uthyrning. Det finns flera sätt att marknadsföra ditt Attefallshus:

- BOFRID: En plattform specialiserad på trygg uthyrning med fokus på säkerhet och bakgrundskontroller.
- Lokala annonser: Använd lokala tidningar och anslagstavlor för att nå potentiella hyresgäster i närområdet.
- Sociala medier: Dela annonsen på sociala medier och i lokala grupper.
- Nätverk: Fråga vänner, bekanta och kollegor om de känner någon som söker boende.

När du har fått in intresseanmälningar, är det viktigt att du träffar potentiella hyresgäster personligen och ställer relevanta frågor. Var noga med att kontrollera deras referenser och kreditvärdighet innan du fattar ett beslut. Kom ihåg att det är bättre att vara noggrann än att ångra sig i efterhand.

7. Vilka skatteregler gäller vid uthyrning av Attefallshus?

Uthyrning av Attefallshus genererar inkomst som är skattepliktig, men det finns också möjligheter till avdrag. Enligt andrahandsuthyrning får du göra avdrag för de faktiska kostnaderna för el, vatten, uppvärmning och andra driftskostnader, samt ett schablonavdrag på 40 000 kr per år. Om dina totala kostnader överstiger 40 000 kr, får du dra av hela beloppet. Det är viktigt att du sparar alla kvitton och dokumenterar dina kostnader noggrant.

Exempel:

- Du hyr ut ditt Attefallshus för 10 000 kr per månad, vilket ger en total årsinkomst på 120 000 kr.
- Dina driftskostnader (el, vatten, värme) uppgår till 15 000 kr per år.
- Du får göra ett schablonavdrag på 40 000 kr.
- Din skattepliktiga inkomst blir då $120\,000\text{ kr} - 15\,000\text{ kr} - 40\,000\text{ kr} = 65\,000\text{ kr}$.

Du betalar sedan skatt på dessa 65 000 kr enligt din vanliga skattesats. Det är alltid bäst att konsultera en skatteexpert för att få personlig rådgivning och säkerställa att du följer alla regler och bestämmelser.

Sammanfattningsvis kräver uthyrning av Attefallshus noggrann planering och kunskap om relevanta lagar och regler. Genom att följa dessa tips och råd kan du minimera riskerna och maximera dina chanser till en lönsam och problemfri uthyrning. För mer information om bygglov och anmälningsprocessen, kan du läsa vår omfattande guide om att bygga Attefallshus, som ger dig all information du behöver för att komma igång. Vi rekommenderar att du använder BOFRID för att hitta trygga hyresgäster och hantera din uthyrning på ett säkert sätt.

Läs mer:

<https://graph.org/Bygga-Attefallshus-for-Uthyrning-Guide-till-Anmalan--Regler-01-07>