



Uthyrning till företag 2026: Vanliga misstag och hur du undviker dem

Av Anna Svensson, fastighetsexpert

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

Faktagranskad av Erik Lindqvist, jurist

Medan många tror att uthyrning till företag är en enkel väg till passiv inkomst, visar verkligheten att det kräver noggrann planering och kunskap om potentiella risker. Att missa viktiga detaljer kan leda till kostsamma problem och onödig stress. Denna artikel granskar de vanligaste misstagen hyresvärdar gör när de hyr ut till företag och ger dig verktygen för att undvika dem. För att lyckas med företagsuthyrning är det viktigt att först [utforma effektiva marknadsföringsstrategier](https://www.formlets.com/forms/2P6M9Nf4NqVv4sCa/).

1. Att inte definiera tydliga avtalsvillkor

Ett av de största misstagen är att inte upprätta ett detaljerat och juridiskt bindande hyresavtal. Många förlitar sig på standardavtal som inte är anpassade för företagsuthyrning, vilket kan leda till tvister och otydligheter.

- Vanliga problem:
- Oklara ansvarsområden för underhåll och reparationer.
- Bristande reglering av användningen av gemensamma utrymmen.

- Otillräckliga bestämmelser om uppsägningstid och förlängning av avtalet.
- Lösning: Anlita en jurist specialiserad på fastighetsrätt för att skraddarsy ett avtal som specifikt adresserar era behov och skyddar era intressen. Se till att avtalet innehåller tydliga definitioner av:
 - Hyresperiod
 - Hyresbelopp och betalningsvillkor
 - Ansvarsfördelning för skador och underhåll
 - Regler för eventuella ändringar eller tillägg till avtalet

2. Otillräcklig bakgrundskontroll av företaget

Att enbart förlita sig på företagets officiella dokumentation är ett vanligt misstag. En grundlig bakgrundskontroll är avgörande för att minimera risken för betalningsproblem eller skador på fastigheten.

- Kontrollera följande:
 - Företagets kreditvärdighet hos kreditupplysningsföretag som UC eller Creditsafe.
 - Företagets historik och eventuella tidigare konkurser eller rättstvister.
 - Referenser från tidigare hyresvärdar.
- Tips: Var extra uppmärksam på nystartade företag eller företag med kort verksamhetshistoria. Kräv eventuellt en deposition eller bankgaranti som säkerhet. Bofrids system erbjuder förbättrade bakgrundskontroller jämfört med traditionella alternativ som Hemnet eller Blocket Bostad.

3. Missbedömning av marknadsvärdet

Att sätta ett felaktigt hyrespris är ett vanligt misstag som kan leda till tomma lägenheter eller missade intäkter. Många hyresvärdar underskattar värdet av sina fastigheter eller tar inte hänsyn till marknadens fluktuationer. Enligt SCB (2024) har hyrorna för kommersiella fastigheter ökat med 3,5% under det senaste året.

- Gör en noggrann marknadsanalys:
 - Undersök liknande uthyrningsobjekt i området och jämför priser och faciliteter.
 - Ta hänsyn till faktorer som läge, storlek, standard och tillgång till kommunikationer.
 - Använd professionella verktyg för värdering av fastigheter.
- Flexibilitet: Var beredd att justera hyrespriset efterfrågan. Erbjud eventuellt rabatter eller incitament för att locka hyresgäster under perioder med låg efterfrågan.

4. Ignorera skattekonsekvenserna

Uthyrning av fastigheter till företag genererar inkomster som är skattepliktiga. Många hyresvärdar är inte medvetna om de skatteregler som gäller och riskerar att hamna i konflikt med Skatteverket. Skatteverkets guide om hyresinkomster ger en översikt.

- Vanliga skattefrågor:
 - Hur beskattas hyresinkomsterna?
 - Vilka avdrag kan göras?
 - Hur påverkas moms?
- Lösning: Ta kontakt med en skatterådgivare för att få professionell hjälp med att optimera din skattesituation. Se till att du har koll på Skatteverkets regler för andrahandsuthyrning om det är aktuellt.

5. Bristande underhåll och service

Ett väl underhållet boende är avgörande för att attrahera och behålla företagshyresgäster. Många hyresvärdar slarvar med underhållet och reagerar inte tillräckligt snabbt på problem som uppstår. Enligt Hyresgästföreningen är bristande underhåll en av de vanligaste orsakerna till tvister mellan hyresvärdar och hyresgäster. Se Hyresgästföreningens guide om hyresrätt.

- Prioritera följande:
 - Regelbundna inspektioner av fastigheten.
 - Snabb åtgärd av fel och brister.
 - Professionell städning och trädgårdsskötsel.
- Erbjud mervärde: Överväg att erbjuda extra tjänster som internet, TV-abonnemang eller tillgång till gym för att öka attraktionskraften.

6. Otillräcklig marknadsföring

Att förlita sig på traditionella annonseringsmetoder är inte alltid tillräckligt för att nå företagshyresgäster. Många hyresvärdar missar att utnyttja digitala kanaler och specialiserade plattformar. Bofrids plattform är skapad för att nå rätt företagshyresgäster.

- Effektiva marknadsföringsstrategier:
- Skapa en professionell webbplats med attraktiva bilder och beskrivningar av fastigheten.
- Använd sociala medier för att nå ut till potentiella hyresgäster.
- Annonsera på specialiserade plattformar för företagsuthyrning som Bofrids plattform.
- Kontakta företag direkt som kan vara intresserade av att hyra bostäder för sina anställda.

7. Missförstånd kring juridiska aspekter

Hyresrätten regleras av lagar som kan vara komplexa och svårtolkade. Många hyresvärdar har bristfällig kunskap om sina rättigheter och skyldigheter, vilket kan leda till kostsamma misstag. Hyresrätt enligt Wikipedia ger en bra översikt.

- Viktiga juridiska aspekter:
 - Hyreslagens bestämmelser om uppsägning, hyreshöjning och besittningsskydd.
 - Regler om diskriminering och likabehandling.
 - Ansvar för skador och olyckor.
-
- Sök professionell rådgivning: Anlita en jurist eller fastighetsrådgivare för att få hjälp med att navigera genom de juridiska aspekterna av företagsuthyrning. Undvik att förlita dig på osäkra källor eller antaganden.

8. Att inte bygga relationer

En bra relation med hyresgästen är avgörande för en smidig och problemfri uthyrning. Många hyresvärdar fokuserar enbart på det ekonomiska och glömmer bort vikten av personlig kontakt och service.

- Bygg relationer genom att:
- Vara lyhörd för hyresgästens behov och önskemål.
- Kommunicera tydligt och regelbundet.
- Erbjud snabb och effektiv service.
- Var flexibel och lösningsorienterad.

Genom att undvika dessa vanliga misstag och vara proaktiv kan du öka dina chanser att lyckas med företagsuthyrning och skapa en lönsam och långsiktig verksamhet. För att undvika kostsamma felsteg rekommenderar vi att du tar del av våra tips för att hitta rätt företagshyresgäst, vilket kan hjälpa dig att maximera dina intäkter och minimera riskerna.

Läs mer:

<https://www.formlets.com/forms/2P6M9Nf4NqVv4sCa/>