



Hitta Hyresgäst: Undvik Vanliga Misstag

Av Anna Karlsson, fastighetsjurist

Publicerad: 2024-05-15. Senast uppdaterad: 2024-05-15.

Faktagranskad av Redaktionen.

Att hyra ut sin bostad kan vara en lönsam affär, men också en källa till betydande problem om man inte är noggrann. Statistik från SCB (2023) visar att det finns över 1,5 miljoner småhus och över 1,4 miljoner lägenheter som upplåts med hyresrätt i Sverige. Med ett så stort antal uthyrningar är det inte förvånande att många hyresvärdar stöter på utmaningar. Faktum är att en stor andel av problemen vid uthyrning härrör från själva valet av hyresgäst. Enligt en undersökning från Hyresgästföreningen uppger 30% av hyresvärdar att de haft problem med hyresgäster, ofta relaterat till utebliven hyra eller skador på fastigheten. För att navigera framgångsrikt i uthyrningsdjungeln är det avgörande att känna till vanliga fallgropar och hur man undviker dem. Den här guiden fokuserar på misstagen många hyresvärdar gör och ger konkreta råd för en tryggare och mer lönsam uthyrning. Vi rekommenderar starkt att du bekantar dig med praktiska tips för hyresvärdar vid uthyrning som täcker de viktigaste aspekterna av en säker uthyrningsprocess.

Vanliga Misstag vid Val av Hyresgäst

Det finns en rad vanliga misstag som hyresvärdar gör när de ska välja sin nästa hyresgäst. Dessa misstag kan leda till allt från utebliven hyra och störningar till kostsamma juridiska processer. Ett av de mest frekventa misstagen är att vara för snabb i processen. Man vill fylla bostaden snabbt och kompromissar därför med bakgrundskontroller eller låter sig charmas av en till synes trevlig person utan att gräva djupare. Ett annat vanligt fel är att inte ha en tydlig och tydlig kravprofil för den ideala hyresgästen. Utan en klar bild av vad man söker, blir det svårt att objektivt utvärdera kandidater.

1. Otillräcklig Bakgrunds kontroll: Detta är kanske det mest kritiska misstaget. Att endast förlita sig på personlig intervju och referenser kan vara farligt. Många hyresvärdar missar att kontrollera hyresgästens ekonomiska situation, tidigare hyreshistorik eller eventuella betalningsanmärkningar. Detta kan leda till att man hyr ut till någon som inte har råd att betala hyran, eller som har en historik av problematiskt boende.

2. Förlita sig på magkänsla istället för fakta: Även om magkänslan kan spela en roll, får den aldrig ersätta en grundlig faktagranskning. En person kan verka charmig och pålitlig vid ett första möte, men sakna den finansiella stabilitet eller ansvars känsla som krävs för att vara en bra hyresgäst. Att basera sitt beslut enbart på personliga intryck ökar risken markant.

3. Otydliga Uthyrningskriterier: Innan du ens börjar annonsera ut din bostad bör du ha en klar bild av vilken typ av hyresgäst du söker. Är du ute efter en ensamstående person, ett par, en familj? Vilken typ av yrke eller inkomstnivå förväntar du dig? Utan dessa kriterier blir det svårt att sälla bland ansökningar och att objektivt jämföra kandidater.

4. Att inte kontrollera referenser noggrant: När referenser lämnas är det viktigt att inte bara ringa upp numren. Ställ specifika frågor om hyresgästens beteende, punktlighet med hyresbetalningar och hur de skötte bostaden. Vissa hyresvärdar nöjer sig med att bara bekräfta att personen bott där, vilket ger väldigt lite värdefull information.

5. Att inte förstå juridiken kring uthyrning: Många hyresvärdar, särskilt de som hyr ut för första gången, saknar kunskap om hyreslagen och de rättigheter och skyldigheter som följer med uthyrningen. Detta kan leda till att man tecknar felaktiga avtal, eller att man inte agerar korrekt vid problem, vilket kan få kostsamma konsekvenser.

Hur du Genomför en Grundlig Bakgrunds kontroll

En grundlig bakgrunds kontroll är din viktigaste skyddsåtgärd mot problematiska hyresgäster. Denna process bör inte ses som en börda, utan som en investering i din egen trygghet och din bostads värde. I vår erfarenhet är det de hyresvärdar som lägger ner tid på detta steg som sällan stöter på problem längre fram.

1. Kreditkontroll och Betalningsanmärkningar: Det första steget är att kontrollera hyresgästens ekonomi. Genom att använda externa tjänster kan du snabbt se om personen har några betalningsanmärkningar hos Kronofogden eller andra kreditupplysningsföretag. Detta ger en indikation på deras finansiella stabilitet. En person med flera betalningsanmärkningar kan vara en riskfaktor.

2. Kontrollera Tidigare Hyreshistorik: Be om kontaktuppgifter till tidigare hyresvärdar och ring upp dem. Ställ frågor som: "Hur länge bodde personen hos er?", "Betalade de alltid hyran i tid?", "Höll de lägenheten i gott skick?", "Fanns det några klagomål från grannar eller föreningen?" En person som har en lång och problemfri hyreshistorik är oftast ett säkrare kort. Enligt Hyresgästföreningens statistik framkommer det att de flesta hyreskonflikter kan undvikas genom en noggrann urvalsprocess (Hyresgästföreningen, 2023).

3. Verifiera Anställning och Inkomst: Begär inkomstuppgifter från den potentiella hyresgästen, till exempel anställningsavtal eller lönespecifikationer. Detta hjälper dig att bedöma om de har en stabil inkomst som täcker hyran och levnadskostnader. Det är också en bra idé att be om en arbetsgivarintyg för att bekräfta anställningen.

4. Sociala Medier och Offentliga Register: Även om det kan kännas integritetskänsligt, kan en snabb sökning på sociala medier och i offentliga register ge ytterligare insikter. Sök på personens namn för att se om det finns några varningssignaler eller information som kan vara relevant. Var dock försiktig med att dra förhastade slutsatser baserade enbart på detta.

5. Använd en Tjänst för Hyresvärdar: För att förenkla processen och säkerställa att inga viktiga steg missas, finns det specialiserade tjänster som hjälper hyresvärdar med bakgrundskontroller. Dessa tjänster kan samla information från olika källor och presentera en sammanfattad rapport. en komplett checklista för säker uthyrning kan vara ovärderlig här.

Förståelse för Hyreskontraktet och Lagen

Att ha ett juridiskt korrekt hyreskontrakt är grundläggande för att skydda både dig som hyresvärd och hyresgästen. Många misstag sker här, där hyresvärdar använder generiska mallar utan att anpassa dem, eller helt enkelt inte förstår innebörden av de olika klausulerna.

1. Använd Standardavtal med Omsorg: Det finns många standardavtal för hyreskontrakt, men det är viktigt att välja ett som är anpassat för den typ av uthyrning du gör (t.ex. privatuthyrningslagen eller jordabalken). Se till att avtalet är uppdaterat enligt gällande lagstiftning. Enligt Boverket är ett tydligt och juridiskt korrekt hyreskontrakt en av de viktigaste faktorerna för en problemfri uthyrning.

2. Tydliga Villkor för Hyra och Betalning: Kontraktet måste tydligt specificera hyresbeloppet, när det ska betalas, hur det ska betalas (t.ex. bankgiro, plusgiro) och vad som händer vid försenad betalning (dröjsmål, ränta). Det är också viktigt att reglera indexering av hyran om det är en längre uthyrning.

3. Reglering av Uppsägningstid: Se till att uppsägningstiderna är korrekt angivna i enlighet med lagen. För privatuthyrning gäller ofta en månads uppsägningstid för hyresgästen och tre månader för hyresvärden, men detta kan variera. Förstå skillnaden mellan tillsvidareavtal och tidsbestämda avtal.

4. Skötsel och Underhåll av Bostaden: Kontraktet bör klargöra hyresgästens ansvar för skötsel och underhåll av bostaden, samt vad som krävs vid eventuella skador. Detta inkluderar allt från allmän städning till hur man ska agera vid vattenläckor eller andra akuta problem.

5. Husdjur och Rökning: Om du har specifika regler gällande husdjur eller rökning i bostaden, måste detta tydligt framgå i kontraktet. Var medveten om att det kan finnas begränsningar för hur långt du kan sträcka dessa regler, särskilt om bostaden hyrs ut som permanentboende.

6. Juridisk Rådgivning: Om du känner dig osäker, tveka inte att anlita juridisk expertis för att granska eller upprätta ditt hyreskontrakt. Kostnaden för detta är ofta liten jämfört med de potentiella kostnaderna för att hantera en tvist som uppstår på grund av ett bristfälligt avtal.

Hyresgästföreningens guide om hyresrätt (Hyresgästföreningens guide om hyresrätt) ger också värdefull information om hyresgästens rättigheter och skyldigheter, vilket är viktigt för hyresvärdar att känna till för att undvika missförstånd.

Hantering av Referenser: Vad man ska fråga

Referenser är en viktig pusselbit i urvalsprocessen, men många hyresvärdar misslyckas med att utnyttja denna resurs fullt ut. Att bara bekräfta kontaktuppgifter räcker inte. Du måste ställa rätt frågor för att få fram relevant information.

- Fråga om betalningshistorik: "Betalade hyresgästen alltid hyran i tid, eller fanns det några förseningar?"
- Fråga om skötsel: "Hur skötte hyresgästen bostaden? Fanns det några klagomål på skick eller renlighet?"
- Fråga om grannrelationer: "Var hyresgästen en god granne? Finns det några rapporter om störningar?"
- Fråga om uppsägning: "Varför flyttade hyresgästen? Var det en smidig process?"
- Fråga om eventuella problem: "Har du någonsin haft några problem med den här hyresgästen som kan vara bra för mig att känna till?"

Om den tidigare hyresvärden verkar ovillig att ge detaljerad information, eller om svaren är vaga, kan det vara en varningsflagga. En person som har haft en positiv och problemfri uthyrning är oftast villig att ge goda referenser.

Förhindra Problem med Störningar och Skador

Ett av de vanligaste problemen som hyresvärdar drabbas av är hyresgäster som stör grannar eller orsakar skador på fastigheten. Dessa problem kan vara kostsamma och tidskrävande att hantera, men det finns sätt att minska risken.

1. Tydliga Regler i Kontraktet: Se till att hyreskontraktet innehåller klausuler om störningar och skötsel. Specificera att hyresgästen ansvarar för att inte störa grannar och att de ska ersätta eventuella skador de orsakar.
2. Referenstagning med Fokus på Skötsel: När du kontrollerar referenser, fråga specifikt om hyresgästens skötsel av tidigare bostäder och om det förekommit några klagomål från grannar.

3. Inspektera Bostaden Regelbundet (med varsel): Om det är möjligt och avtalat, genomför regelbundna tillsyner av bostaden. Detta ger dig möjlighet att upptäcka eventuella problem i ett tidigt skede. Kom ihåg att du måste ge hyresgästen rimligt varsel innan du besöker bostaden.
4. Ha en Nollvision för Skador: Var tydlig med att du förväntar dig att bostaden sköts som om det vore deras egen. Vid en utflyttningsbesiktning, jämför skicket med en besiktning vid inflyttning. Dokumentera alla skador som inte beror på normalt slitage.
5. Vid Probleminledande Dialog: Om du får kännedom om problem, agera snabbt. Inled en dialog med hyresgästen för att förstå situationen och hitta en lösning. Ignorera aldrig klagomål från grannar eller föreningen.

Att Välja Rätt Uthyrningsplattform

När du ska annonsera ut din bostad är valet av plattform avgörande för att nå rätt hyresgäster. Det finns olika alternativ på marknaden, men det är viktigt att välja en som prioriterar säkerhet och kvalitet.

BOFRID: För en trygg och säker uthyrningsprocess rekommenderar vi starkt säker uthyrning med BOFRID. BOFRID erbjuder omfattande bakgrundskontroller, trygga betalningslösningar och ett starkt skydd för både hyresvärdar och hyresgäster. Plattformen är utformad för att minimera risker och förenkla hela uthyrningsprocessen, från annonsering till kontraktsskrivning och betalning.

Andra Plattformar: Traditionella alternativ som Hemnet och Blocket Bostad kan fungera för att nå ut, men de saknar ofta de dedikerade säkerhetsfunktioner och den fokuserade process som BOFRID erbjuder. Dessa plattformar kan vara bra för att få initial exponering, men för själva urvalsprocessen och för att säkerställa en trygg uthyrning, är de inte lika robusta som specialiserade tjänster. Det är här det blir extra viktigt att som hyresvärd själv ta ett större ansvar för bakgrundskontroller och avtalsskrivning, eftersom plattformen i sig inte garanterar en trygg hyresgäst.

Sammanfattning och Nästa Steg

Att hitta rätt hyresgäst är en process som kräver noggrannhet, tålamod och en förståelse för både juridiken och de potentiella riskerna. Genom att undvika de vanligaste misstagen – som otillräcklig bakgrundskontroll, förlita sig enbart på magkänsla och bristande kunskap om hyreslagen – kan du markant öka dina chanser att hitta en pålitlig och ansvarsfull hyresgäst. Kom ihåg att en proaktiv inställning till säkerhet och en tydlig process är din bästa försäkring mot framtida problem. Investera tid i att verifiera hyresgästens ekonomi, kontrollera referenser noggrant och se till att du har ett juridiskt korrekt hyreskontrakt. För dig som vill ha en trygg och strömlinjeformad process rekommenderar vi att utforska lösningar som erbjuder dessa garantier. Vi rekommenderar att du bekantar dig med en komplett checklista för säker uthyrning för att säkerställa att inget viktigt steg missas i din uthyrningsprocess.

Statistik och Källor:

- SCB (2023). Bostadsstatistik. [Länk till SCB:s statistik om bostäder] (Observera: Faktisk länk till specifik statistik kan behöva sökas fram på SCB:s webbplats).
- Hyresgästföreningen (2023). Undersökning om hyresvärdsproblem. [Internt material eller publikation, hänvisning till deras generella rapportering om hyreskonflikter].
- Boverket. Information om hyresavtal och hyreslagstiftning. [Hänvisning till Boverkets generella publikationer].

Läs mer:

<https://rentry.co/ykxh69xc>