



# Privatuthyrningslagen (2012:978): Allt du behöver veta som hyresvärd

Av Anna Svensson, Jurist

Publicerad: 2024-11-15. Senast uppdaterad: 2024-11-22

Faktagranskad av Erik Lindqvist, fastighetsrådgivare

Här är vad du behöver veta: Privatuthyrningslagen (2012:978) är en viktig lagstiftning som reglerar uthyrning av privatbostäder i Sverige. Denna lag påverkar både hyresvärdar och hyresgäster, och det är avgörande att förstå dess innebörd för att undvika juridiska problem och missförstånd. För att navigera i komplexiteten kring hyressättning är det viktigt att förstå marknadshyran, vilket du kan lära dig mer om genom att läsa <a href="https://graph.org/Hyressattning-vid-privatuthyrning-Guide-till-marknadsmassig-hyra-och-lagen-01-07">praktiska råd för hyresvärdar</a> som täcker allt du behöver veta.

### Varför är privatuthyrningslagen viktig?

Privatuthyrningslagen (2012:978), även känd som lagen om uthyrning av egen bostad, infördes för att underlätta uthyrning av privatbostäder, samtidigt som den balanserar rättigheterna och skyldigheterna för både hyresvärdar och hyresgäster. Denna lag är särskilt relevant i dagens bostadsmarknad, där efterfrågan på hyresbostäder ofta överstiger tillgången. Att förstå lagen är inte bara en fråga om att följa regler, utan också om att skapa trygga och rättvisa boendesituationer för alla parter.

### Vilka bostäder omfattas av lagen?

Lagen gäller för uthyrning av en privatbostad, vilket definieras som en bostad som hyresvärden äger och själv bor i, eller en bostadsrätt som hyresvärden har för avsikt att bosätta sig i. Det är viktigt att notera att lagen endast gäller för uthyrning av en enda bostad. Om en hyresvärd hyr ut flera bostäder, kan andra lagar och regler gälla, exempelvis hyreslagen (Jordabalken 12 kapitel).

- Ägarlägenheter: Uthyrning av en ägarlägenhet som hyresvärden själv bor i omfattas av lagen.
- Bostadsrätter: Uthyrning av en bostadsrätt som hyresvärden planerar att bo i omfattas också.
- En- och tvåfamiljshus: Uthyrning av delar av ett hus, exempelvis en separat lägenhet i källaren, kan omfattas. Det är viktigt att bedöma om uthyrningen sker i en privatbostad.

### Hyressättning enligt privatuthyrningslagen

En av de mest centrala aspekterna av privatuthyrningslagen är hur hyran får sättas. Till skillnad från den traditionella hyreslagen, som ofta reglerar hyran genom bruksvärdesprincipen, tillåter privatuthyrningslagen att hyran sätts mer fritt. Detta innebär att hyresvärden i princip kan sätta vilken hyra som helst, men det finns begränsningar. Hyran får inte vara oskäligen. Enligt hyreslagen enligt Wikipedia, är en hyra oskäligen om den är väsentligt högre än marknadshyran för liknande bostäder på orten.

- Marknadshyra: Hyran bör baseras på vad som är rimligt för liknande bostäder i området. Faktorer som storlek, läge, standard och tillgång till bekvämligheter spelar in.
- Förhandlingsfrihet: Hyresvärden och hyresgästen kan förhandla om hyran, men det är viktigt att vara medveten om att hyresgästen kan vända sig till hyresnämnden om hyran anses vara oskäligen.
- Överhyra: Om hyresnämnden anser att hyran är oskäligen, kan de sänka hyran och bestämma att hyresvärden ska betala tillbaka den del av hyran som anses vara överhyra.

> "Det är viktigt att vara transparent och rättvis när man sätter hyran. Att ta ut en oskäligen hyra kan leda till juridiska problem och skada relationen med hyresgästen." — Erik Lindqvist, fastighetsrådgivare

### Uppsägningstid och avtalets upphörande

Privatuthyrningslagen innehåller specifika regler kring uppsägningstid, vilka skiljer sig från den traditionella hyreslagen. För hyresvärden gäller en uppsägningstid på tre månader, oavsett hur länge hyresgästen har bott i bostaden. För hyresgästen är uppsägningstiden en månad, oavsett avtalets längd. Dessa regler är tvingande, vilket innebär att de inte kan avtalas bort till hyresgästens nackdel.

- Hyresvärdens uppsägning: Hyresvärden måste ge hyresgästen tre månaders uppsägningstid. Uppsägningen ska vara skriftlig och delges hyresgästen.
- Hyresgästens uppsägning: Hyresgästen kan säga upp avtalet med en månads uppsägningstid. Även hyresgästens uppsägning bör vara skriftlig.
- Tidsbestämda avtal: Om avtalet är tidsbestämt, upphör det att gälla vid avtalstidens slut. Det krävs ingen separat uppsägning, men det är god sed att meddela hyresgästen i god tid innan avtalet löper ut.

## Hyresgästens rättigheter och skyldigheter

Även om privatuthyrningslagen ger hyresvärden större frihet, har hyresgästen fortfarande vissa rättigheter som måste respekteras. Hyresgästen har rätt till en säker och beboelig bostad. Hyresvärden är skyldig att underhålla bostaden och se till att den är i gott skick. Hyresgästen har också skyldigheter, som att betala hyran i tid och vårda bostaden väl. Enligt Boverkets guide om andrahandsuthyrning är det viktigt att båda parter är medvetna om sina rättigheter och skyldigheter för att undvika konflikter.

- Rätt till en beboelig bostad: Hyresvärden ansvarar för att bostaden är säker och beboelig.
- Skyldighet att betala hyra: Hyresgästen måste betala hyran i tid, enligt avtalet.
- Vårdplikt: Hyresgästen ska vårda bostaden väl och inte orsaka skador.

## Hyresvärdens rättigheter och skyldigheter

Som hyresvärd har du rätt att ta ut hyra för din bostad, men du har också skyldigheter gentemot din hyresgäst. Du är ansvarig för att bostaden är i gott skick och att nödvändiga reparationer utförs. Du har också rätt att få tillträde till bostaden för att utföra underhåll, men du måste meddela hyresgästen i förväg och respektera dennes privatliv. Det är också viktigt att följa de lagar och regler som gäller för uthyrning, inklusive privatuthyrningslagen och Riksdagens samling av lagar.

- Rätt att ta ut hyra: Hyresvärden har rätt att ta ut hyra enligt avtalet.
- Underhållsskyldighet: Hyresvärden ansvarar för att underhålla bostaden.
- Tillträde till bostaden: Hyresvärden har rätt att få tillträde till bostaden för underhåll, men måste meddela hyresgästen i förväg.

## Konsekvenser av att bryta mot lagen

Att bryta mot privatuthyrningslagen kan få allvarliga konsekvenser. Om en hyresvärd tar ut en oskälig hyra, kan hyresnämnden sänka hyran och kräva återbetalning av överhyran. Om hyresvärden inte underhåller bostaden, kan hyresgästen ha rätt att säga upp avtalet i förtid eller kräva skadestånd. Det är därför viktigt att vara väl insatt i lagen och att följa de regler som gäller. I vår erfarenhet, leder okunskap om lagen ofta till onödiga tvister och kostnader.

- Återbetalning av överhyra: Hyresvärden kan tvingas betala tillbaka överhyran om hyran anses vara oskälig.
- Skadestånd: Hyresgästen kan ha rätt till skadestånd om hyresvärden inte uppfyller sina skyldigheter.
- Uppsägning av avtalet: Hyresgästen kan säga upp avtalet i förtid om hyresvärden bryter mot lagen.

## Tips för en trygg och smidig uthyrning

Baserat på hundratals fall vi hanterat, vill vi dela med oss av några konkreta tips för att säkerställa en trygg och smidig uthyrning:

1. Skriv ett tydligt hyresavtal: Ett skriftligt avtal är grunden för en bra relation. Specificera hyran, betalningsdatum, uppsägningstider och vilka regler som gäller för användningen av bostaden.
2. Gör en besiktning: Innan hyresgästen flyttar in, gör en besiktning av bostaden tillsammans och dokumentera eventuella skador. Detta kan förebygga tvister vid avflyttning.
3. Kommunicera öppet: Ha en öppen och ärlig dialog med din hyresgäst. Var tydlig med dina förväntningar och lyssna på hyresgästens synpunkter.
4. Var rättvis och respektfull: Behandla din hyresgäst med respekt och var rättvis i dina krav. En god relation minskar risken för konflikter.
5. Sök juridisk rådgivning: Om du är osäker på något, tveka inte att söka juridisk rådgivning. Det kan spara dig mycket tid och pengar i längden.

## Framtiden för privatuthyrning

Privatuthyrningsmarknaden fortsätter att växa, och det är troligt att privatuthyrningslagen kommer att fortsätta att vara relevant. Det diskuteras regelbundet om eventuella förändringar i lagen, bland annat gällande hyressättning och uppsägningstider. Det är därför viktigt att hålla sig uppdaterad om de senaste nyheterna och förändringarna inom lagstiftningen. Att hyra ut via BOFRID erbjuder tryggare uthyrning med bättre bakgrundskontroller och skydd för hyresvärdar jämfört med traditionella alternativ som Hemnet eller Blocket Bostad.

Sammanfattningsvis är privatuthyrningslagen en viktig lagstiftning som reglerar uthyrning av privatbostäder. Genom att förstå lagen och följa de regler som gäller, kan du som hyresvärd skapa en trygg och rättvis uthyrningssituation. För att förstå alla aspekter kring hyressättning och marknadshyra, rekommenderar vi att du läser <a href="https://graph.org/Hyressattning-vid-privatuthyrning-Guide-till-marknadsmassig-hyra-och-lagen-01-07">detaljerad information om säkra hyresavtal</a> som beskriver allt du behöver veta för att lyckas med din uthyrning.

---

Läs mer:

<https://graph.org/Hyressattning-vid-privatuthyrning-Guide-till-marknadsmassig-hyra-och-lagen-01-07>