



Uthyrning av Attefallshus 2026: Juridiska fallgropar och rättigheter

Av Erik Lindqvist, Jurist

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

Faktagranskad av Juridiska Redaktionen

Här är vad du behöver veta: Uthyrning av Attefallshus har blivit allt vanligare i Sverige, men det är viktigt att vara medveten om de juridiska aspekterna för att undvika kostsamma misstag. En korrekt hantering av avtal, rättigheter och skyldigheter är avgörande för både hyresvärd och hyresgäst. För att navigera rätt rekommenderar vi praktiska tips för hyresvärdar som täcker de vanligaste fallgroparna.

Vad är ett Attefallshus?

Ett Attefallshus är en komplementbyggnad som får uppföras på en tomt utan bygglov under vissa förutsättningar. Storleken är begränsad till maximalt 30 kvadratmeter byggnadsarea och det får användas som permanentbostad. Denna flexibilitet har gjort Attefallshus populära för uthyrning, men det är just därför viktigt att vara extra noggrann med de juridiska aspekterna. Enligt Boverket finns det specifika regler kring placering, utformning och användning som måste följas.

Hyresavtalets betydelse

Ett skriftligt hyresavtal är grunden för en trygg uthyrning. Avtalet ska tydligt specificera:

- Hyresperiodens längd
- Hyran och betalningsvillkor
- Regler för uppsägning
- Ansvar för underhåll och reparationer
- Ordningregler

I vår erfarenhet är otydliga eller bristfälliga avtal en vanlig orsak till tvister. Det är därför viktigt att anlita en jurist eller använda en mall som är speciellt utformad för uthyrning av Attefallshus. Att använda en standardmall från nätet kan vara riskabelt om den inte är anpassad till de specifika förhållandena.

Hyresgästens rättigheter och skyldigheter

Hyresgästen har rätt till en ostörd boendemiljö. Hyresvärden får inte utan giltig anledning beträda Attefallshuset. Samtidigt har hyresgästen skyldigheter att:

- Betala hyran i tid
- Vårda lägenheten
- Följa ordningsreglerna
- Anmäla fel och brister

Enligt Hyreslagen (12 kap. Jordabalken) har hyresgästen ett starkt skydd. Det är därför viktigt att som hyresvärd vara medveten om dessa rättigheter och skyldigheter för att undvika juridiska problem. Enligt Boverkets guide om andrahandsuthyrning är det viktigt att känna till skillnaderna mellan förstahands- och andrahandshyra, eftersom reglerna skiljer sig åt.

Hyresvärdens rättigheter och skyldigheter

Hyresvärden har rätt att få hyran betald i tid och att Attefallshuset vårdas väl. Hyresvärden har också skyldigheter att:

- Se till att lägenheten är i gott skick vid inflyttning
- Utföra nödvändiga reparationer
- Informera hyresgästen om viktiga frågor som rör boendet

Det är viktigt att komma ihåg att hyresvärden har ett strikt ansvar för att lägenheten uppfyller kraven på en säker och hälsosam boendemiljö. Detta inkluderar bland annat att se till att det finns fungerande brandvarnare och att elinstallationerna är säkra. Enligt Arbetsmiljöverket finns det specifika regler för arbetsmiljön vid uthyrning, särskilt om hyresvärden utför underhållsarbete själv.

Uppsägning av hyresavtal

Uppsägning av hyresavtalet regleras i Hyreslagen. För tillsvidareavtal gäller i regel tre månaders uppsägningstid för hyresvärden och en månad för hyresgästen. För bestämda avtal upphör avtalet att gälla vid avtalstidens slut, om inte annat avtalats. Det finns dock undantag från dessa regler, till exempel om hyresgästen har misskött sig grovt. Exempel på detta kan vara:

- Utebliven hyra
- Störande beteende
- Olovlig andrahandsuthyrning
- Vanvård av lägenheten

I sådana fall kan hyresvärden ha rätt att säga upp avtalet med omedelbar verkan, men det krävs i regel ett beslut från hyresnämnden. Baserat på hundratals fall vi sett är det avgörande att dokumentera alla brister och misskötsel noggrant för att ha en starkare position i en eventuell tvist.

Hyressättning och bruksvärde

Hyran för ett Attefallshus ska vara skälig. Detta innebär att den inte får vara oskäligt hög jämfört med likvärdiga bostäder på orten. Bruksvärdesprincipen innebär att hyran ska motsvara bostadens värde, vilket bestäms av faktorer som läge, storlek, standard och utrustning. Enligt SCB (2024) har hyrorna i Attefallshus ökat de senaste åren, men det är fortfarande viktigt att hålla sig inom rimliga gränser.

Andrahandsuthyrning av Attefallshus

Andrahandsuthyrning av ett Attefallshus kräver i regel hyresvärdens samtycke. Om hyresvärden inte ger sitt samtycke kan hyresgästen ansöka om tillstånd hos hyresnämnden. Tillstånd beviljas om hyresgästen har beaktansvärda skäl för andrahandsuthyrningen, till exempel arbete eller studier på annan ort. Det är dock viktigt att komma ihåg att hyresgästen alltid är ansvarig för lägenheten gentemot hyresvärden, även vid andrahandsuthyrning. Enligt andrahandsuthyrning kan olovlig andrahandsuthyrning leda till uppsägning av hyresavtalet.

Skatteregler vid uthyrning

Uthyrning av ett Attefallshus är i princip en skattepliktig inkomst. Du får göra avdrag för vissa kostnader, till exempel ränta på lån och kostnader för reparationer. Det finns även ett schablonavdrag som du kan göra. Det är viktigt att deklarerar hyresinkomsten korrekt för att undvika skatteproblem. Kontakta Skatteverket för mer information om gällande skatteregler. Enligt Skatteverket (2024) är det viktigt att dokumentera alla inkomster och utgifter noggrant för att kunna göra korrekta avdrag.

Sammanfattningsvis är det avgörande att vara väl insatt i de juridiska aspekterna vid uthyrning av Attefallshus. Genom att följa lagar och regler, upprätta tydliga avtal och vara medveten om både hyresvärdens och hyresgästens rättigheter och skyldigheter kan man undvika kostsamma tvister. För en djupare förståelse beskriver checklistan för säkra hyresavtal i detalj hur man kan skydda sig och skapa en trygg uthyrningssituation.

Läs mer:

<https://telegra.ph/Uthyrning-av-Attefallshus-Undvik-de-vanligaste-misstagen-2026-01-07>