

## Skälig hyra

Skälig hyra reglerar hur hög hyra du som hyresvärd får ta ut när du hyr ut en bostad. Reglerna kring skälig hyra skiljer sig åt beroende på om du hyr ut en hyresrätt eller bostadsrätt, och om du hyr ut i första eller [andra hand](#). Tar du ut för hög hyra kan du bli återbetalningsskyldig. För att avgöra vad som är en skälig hyra för en bostad finns en del riktlinjer att följa.

### Räkna ut skälig hyra för din bostad

Med vår kalkylator kan du räkna ut en skälig hyra för din bostad. Längre ner på sidan kan du läsa mer om vilka regler som gäller för privatägda bostäder, hyresrätter eller rum.

### Skälig hyra för en privatägd bostad

När man pratar om privatägda bostäder syftar man på bostadsrätter och villor som ägs av privatpersoner. Sedan år 2013 ser bestämmelserna i privatuthyrningslagen gällande skälig hyra för uthyrning av bostadsrätter och villor lite annorlunda ut i jämförelse med reglerna för andrahandsuthyrning av en hyresrätt.

### Du får räkna med följande i en skälig hyra

- **Driftkostnader.** I driftkostnaderna ingår exempelvis avgiften till bostadsrättsföreningen, hushållsel, vatten och bredband. Driftkostnaderna kan även inkludera ett påslag om uthyraren hyr ut bostaden möblerad. I vissa fall har bostadsrättsföreningen rätt att ta ut en [uthyrningsavgift](#), vilket också räknas in i driftkostnaderna.
- **Kapitalkostnader.** Bostadens kapitalkostnad ska beräknas som en rimlig årlig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde. Avkastningsräntan anses rimlig om den ligger ett par procent över riksbankens referensränta. Till skillnad från driftkostnaderna, som relaterar till uthyrarens faktiska kostnader, är kapitalkostnaden den uppskattade kostnaden för att ha kapitalet bundet i bostaden.

### Anmäl oskälig hyra till Hyresnämnden

Om hyresgästen anser att hyresvillkoren inte följer reglerna bör personen skriftligen begära en villkorsändring av uthyraren. Om hyresgästen och uthyraren inte kommer överens kan någon av dem vända sig till Hyresnämnden för att begära att de löser tvisten. Om hyresgästen får rätt av Hyresnämnden och det bestäms att hyran ska sänkas kan hyresgästen dock inte begära ersättning för de månader som hyresgästen har betalat en högre hyra.

### Konsekvenser av en oskälig hyra

- **För hyresgäst:** Om du som hyresgäst upplever att din hyra inte är skälig kan du skicka in en överklagan till Hyresnämnden. Hyresnämnden granskar då din anklagan och gör en bedömning. Hyresnämndens beslut är situationsbaserat och kan därför skilja sig från fall till fall. Om du som andrahandshyresgäst får din anklagan godkänd kommer din hyra i framtiden att sänkas. Om du hyr en hyresrätt och får din anklagan godkänd får du ersättning för den del av hyran som anses skälig. Det här gäller dock bara för hyresrätter och inte för bostadsrätter.
- **För hyresvärd:** Om du som hyresvärd tar ut en icke-skälig hyra och hyresgäster anmäler detta till Hyresnämnden kan du bli återbetalningsskyldig skillnaden mellan den faktiska skäliga hyran och

# Boupplysningen

vad du har tagit ut. Det gäller oavsett om du hyr ut till en privatperson eller till ett företag.

## Skälig hyra för en hyresrätt (förstahandskontrakt)

Den hyra som en hyresgäst betalar för sin hyresrätt förhandlas vanligtvis fram mellan hyresvärden och den lokala hyresgästföreningen. Enligt hyreslagens huvudregel ska hyran vara skälig, vilket betyder att den inte får vara betydligt högre än hyran för likvärdiga bostäder. Det vill säga bostäder som hyrs ut i första hand vars hyra har bestämts genom förhandlingsöverenskommelser.

**Tips!** Om du är osäker på hyran för ett förstahandskontrakt kan du kolla upp hur hög hyran är för lägenheter i samma storlekskategori som ligger i samma område.

Tänk även på att bruksvärdet stiger om det finns förmåner som hiss, tvättstuga, källarförråd och god fastighetsservice. Räkna ut skälig hyra för din hyresrätt med hjälp av vår [kalkylator](#).

## Skälig hyra för en hyresrätt i andra hand

Vad som anses som en skälig hyra för att hyra en hyresrätt i andra hand beror på hur hög hyra uthyraren själv betalar. Om hyresgästen som hyr hyresrätten i andra hand anser att hyran är orimligt hög kan han eller hon vända sig till Hyresnämnden och be om att få tillbaka den del av hyran som överstiger en skälig hyra. Med Hyresnämndens hjälp kan hyresgästen också få begärt att få hyran sänkt för den fortsatta uthyrningstiden.

## Påslag för möbler

Om någon hyr ut sin hyresrätt i andra hand har den personen rätt att göra ett påslag på hyran om bostaden hyrs ut möblerad eller delvis möblerad. Det finns inga regleringar för hur mycket extra uthyraren får ta ut i hyra för möblemang, men vanligtvis brukar inte Hyresnämnden godkänna ett påslag som är större än 10–15 procent för en lägenhet som är fullt möblerad. Det här måttet är dock inte skrivet i sten utan Hyresnämnden bedömer detta från fall till fall.

## Vad som anses vara en möblerad lägenhet

Vad som kan vara bra för dig som är uthyrare att veta är att det inte räcker med en nedsutten soffa, en säng och ett fåtal köksstolar för att uthyraren kan hyra ut bostaden som möblerad. En bostad anses möblerad när hyresgästen kan bo där utan att behöva ta med sig egna möbler.

## Andra skäliga påslag

Uthyraren har även rätt att lägga på ett påslag på hyran om till exempel en parkeringsplats eller fri hushållsel ingår. I så fall har uthyraren rätt att lägga på en summa som motsvarar den faktiska kostnaden för dessa bekvämligheter.

## Reducerad hyra gäller även i andra hand

Om det sker en ökning av uthyrarens hyra till hyresrättsföreningen eller om hyran reduceras efter ett beslut om "trappning", det vill säga att ökningen av hyran delas upp i etapper, ska hyresgästens hyra reduceras på jämförande sätt.

## Skälig hyra för ett rum

Vid uthyrning av ett rum eller en del av en bostad till en inneboende görs i princip samma avvägning som när hela bostaden hyrs ut. Vad som är skälig hyra att kräva av en inneboende beror alltså på om det är ett rum i en hyresrätt eller i en privatägd bostad som hyrs ut.

Du kan använda vår [kalkylator](#) för att räkna ut en skälig hyra för rummet du vill hyra ut.

## Uthyrning av rum i bostadsrätt eller villa

När man hyr ut ett rum i en bostadsrätt eller villa är det lagen om uthyrning av egen bostad som gäller för att avgöra vad som är en skälig hyra. Enligt lagen anses en skälig hyra för en hel bostad vara den totala summan för bostadens driftskostnader och kapitalkostnad.

Om man bara hyr ut ett rum eller en del i en privatägd bostad tycker inte Hyresnämnden det är rimligt att hyresgästen betalar lika stor hyra som om han eller hon hade hyrt hela bostaden. En skälig hyra för en inneboende bör bestämmas utifrån hur stor procentuell del av bostaden hyresgästen bor på eller använder.

**Exempel:** Om hyresgästen ska hyra ett rum av fyra rum i en bostad vars marknadsvärde är 2 Mkr, uthyrarens driftskostnader per månad är 4 500 kr och avkastningsräntan ligger på 4 % kan du räkna ut den skäliga hyran för bostadsrätten på följande vis:

$$((2\ 000\ 0000\ \text{kr}/4) \times 0,04) /12 + 4\ 500\ \text{kr}/4 = 2\ 791\ \text{kr}$$

Hyresgästen som hyr in sig som inneboende bör alltså inte betala mer än en fjärdedel av den skäliga hyran för hela bostaden.

Det är inte alltid det lättaste att få bostadens totala marknadsvärde bekräftat eller veta vad som anses som en skälig årlig avkastningsränta. Om man som hyresgäst känner sig osäker på om ens hyresvärd tar ut för mycket i hyra eller om man som hyresvärd inte vet hur mycket man ska ta ut i hyra av hyresgästen är ett tips att hitta andra som hyr ut rum i samma område och jämföra med vad de tar i hyra.

## Uthyrning av rum i en hyresrätt

När man hyr ut ett rum i en hyresrätt gäller inte lagen om uthyrning av egen bostad. I stället är det hyreslagen som reglerar vilken hyra hyresvärden får kräva. Hyran ska beräknas på vad hyresvärden själv betalar i hyra. Då blir det också rimligt att den inneboendes hyra bestäms utifrån hur stor del av bostaden hyresgästen nyttjar.

Är man två personer som delar bostaden lika är det skäligt att den inneboende också betalar hälften av hyran. Om hyresvärden tillhandahåller möbler är det skäligt att göra ett visst påslag för slitage.