

Lagen om uthyrning av egen bostad

Sedan februari 2013 gäller lagen om uthyrning av egen bostad. Lagen är tänkt som en påbyggnad av hyreslagen och gäller endast vid uthyrning av en bostad som uthyraren själv äger. Lagen gäller alltså när någon hyr ut antingen sin bostadsrätt eller sin villa. När det inte finns bestämmelser i lagen om uthyrning av egen bostad gäller reglerna i [hyreslagen](#).

Lagen skiljer sig jämfört med hyreslagen

Den största skillnaden i lagen om uthyrning av egen bostad jämfört med hyreslagen är hur hyrans storlek får bestämmas. Till skillnad från i hyreslagen kan parterna fritt komma överens om hyrans storlek.

Om hyran dock är betydligt högre än kapitalkostnaden och driftskostnaderna för bostaden kan hyresgästen ansöka om att få den nedsatt hos hyresnämnden. Dock kan hyresgästen inte få hyran nedsatt till mer än vad som bedöms vara summan av kapitalkostnaden och driftskostnaderna.

Exempel: Sammi ska hyra ut sin bostadsrätt till Erik i andra hand. Bostadsrätten är värd tre miljoner kr och har en avgift till föreningen på 2000 kr. För att veta vilken månadshyra som är skälig räknar Sammi ut kapitalkostnaden till en ränta på fyra procent. $(3\ 000\ 000 * 0,04)/12 = 10\ 000$ kr. Driftskostnaderna ligger på 2000 kr och den skäliga månadshyran kan då maximalt anses vara $10\ 000 + 2000 = 12\ 000$ kr.

Lagen innehåller inget besittningsskydd

En annan stor skillnad jämfört med hyreslagen är att andrahandshyresgästen i lagen om uthyrning av egen bostad saknar [besittningsskydd](#). En andrahandshyresgäst kan då alltså inte få hyresavtalet förlängt mot hyresvärdens vilja.

Lagen om uthyrning av egen bostad finns att läsa i sin helhet på [Riksdagens hemsida](#).

Tänk på! Om du hyr ut två privata bostäder gäller lagen om uthyrning av egen bostad bara för den ena. För den andra gäller hyreslagen, både för hyresberäkning, uppsägning och besittningsskydd.