

Veckans läsarfrågor vecka 20

I dag är temat för läsarfrågorna juridiska frågor vid bostadsköp. Vi tar också upp vad som gäller för skatteavdrag när du hyr ut en bostadsrätt i andra hand.

Häva bostadsköp på grund av covid-19

Fråga: Vi skrev på ett kontrakt om en ny lägenhet, men på grund av covid-19 har min fru blivit uppsagd och därmed har vi förlorat vårt bolån. Vi ska försöka [sälja lägenheten](#) vi bor i nu för att finansiera köpet, men få kommer på visningarna i dessa tider. Kan vi gå ur köpet på grund av världskrisen?

Svar: Om ni kan [ångra bostadsköpet](#) eller inte beror på vad ert kontrakt tillåter. Ibland finns exempelvis ett villkor som gör att kontraktet blir ogiltigt om du som köpare inte får bolån beviljat. Det kan också finnas ett så kallat force majeure, dit extraordinära omständigheter som covid-19 skulle kunna räknas.

Dock finns ingen klar definition av force majeure, så det beror på hur villkoret är formulerat. Men om er situation har ett direkt samband med covid-19 är det en möjlighet ni kan använda er av. Därför rekommenderar jag att ni tittar igenom ert köpeavtal, och också pratar med mäklaren eller direkt med säljaren om er situation. Ni kan också ta hjälp av en jurist för att gå igenom avtalet.

En annan sak som kan vara värd att undersöka är om någon annan bank kan bevilja er bolån utifrån era nuvarande ekonomiska förutsättningar. Till exempel finns tjänster som [Compricer](#) som underlättar den jämförelsen.

Medsökande med betalningsanmärkning

Fråga: Min sambo har en betalningsanmärkning på en mindre summa, som vi redan har betalat tillbaka. Om vi ska ansöka om [bolån](#), är det bättre att jag tar ett eget bolån, eller att han står med som medsökande trots sin betalningsanmärkning?

Svar: Troligen är det bästa alternativet att ni båda står med på lånet, om det rör sig om en mycket liten betalningsanmärkning. Dock är det i slutändan upp till banken att avgöra, så mitt tips är att ta ett möte med dem och förklara situationen.

Saken beror också på hur stort bolånet är. Man får bara låna upp till 4,5 gånger av sin totala årsinkomst. Om du själv inte når upp till det hjälper det att din sambo står som medsökande på lånet, även om han har en betalningsanmärkning.

Skatteavdrag för uthyrning av bostadsrätt

Fråga: Jag ska [hyra ut min bostadsrätt i andra hand](#) och måste eventuellt betala skatt för detta. Om jag förstått det rätt får jag dra av min hyra till [bostadsrättsföreningen](#) (3 500 kronor) från den hyra jag planerar ta ut (10 000 kr). Men får jag inte dra bort för mina lån och avgifter för [el](#) och [bredband](#)?

Svar: Det stämmer att du får dra av den hyra och andra avgifter som du betalar till bostadsrättsföreningen om du betalar skatt på uthyrningen. Däremot får du inte göra avdrag för dina egna lån eller avgifter för ökade driftkostnader (t.ex. el och bredband), även om de sistnämnda avgifterna har räknats med i hyran. När du har dragit av schablonavdraget på 40 000 kronor och dina avgifter till bostadsrättsföreningen är återstående hyresintäkter det du ska betala skatt på.

Boupplysningen

Vad som ska räknas med i hyran har vi skrivit om på sidan [skälig hyra](#). Tänk på att dina egna lån inte ska räknas med i hyran du tar ut, utan i stället en rimlig årlig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde.