

7 tips för en lyckad bostadsuthyrning

Som hyresvärd vill man naturligtvis känna sig trygg och säker när man ska hyra ut sin bostad.

Ofta ställs man inför en hel del frågor och då gäller det att vara ordentligt förberedd och påläst för att lyckas på bästa sätt.

Viktigt är att förbereda sig väl. Den tid man lägger ner på förberedelser är väl investerad tid för ett effektivt men framförallt lyckat resultat. Det finns mycket lagar och regler att följa och erfarenhet är också ofta en stor tillgång för att lyckas med sin uthyrning.

Vi på Glob Fastigheter har ända sedan 1994 arbetat med uthyrning och förvaltning av framförallt privatbostäder såsom lägenheter, hus och radhus. Vi vet att det ställs stora krav för att framgångsrikt lyckas med sin uthyrning och därför vill vi här helt gratis dela med oss av en del av våra kunskaper och långa erfarenhet.

Vi har genom åren hjälpt 1000 tals nöjda kunder vilket givit oss en gedigen erfarenhet och kunskap om hyresmarknaden i framförallt Stockholm. Vi vet vikten av att lyckas med sin uthyrning och vad det annars kan få för konsekvenser om man har för bråttom eller kanske forserar sin uthyrning lite för fort utan att göra allt rätt från början.

Det är som sagt viktigt att förbereda sig väl men det behöver absolut inte betyda att det på något sätt är omöjligt eller svårt även fast det kan ta lite tid och energi att lyckas med sin uthyrning. Viktigt som sagt är att förbereda sig väl och att vara noga när man väljer hyresgäst.

Det är inte alls oförskämt att kontrollera inkomst, betalningsanmärkningar, referenser eller arbetsgivarintyg på en tilltänkt hyresgäst. Det är snarare ett krav från dig som hyresvärd.

En viktig del i en uthyrning är att träffa vederbörande. Tänk på att personen eller personerna ska bo i ert hem på bästa ska sköta om ditt hem och vara goda grannar i området eller i trapphuset.

För dig som hyr ut din lägenhet så tänk på att om dina hyresgäster inte betalar hyra eller är störande eller missköter sig i eller utanför lägenheten är det du som lägenhetsinnehavare som ändå är skyldig.

Likaså om du hyr ut ditt hus eller radhus så är det du som ytterst måste ta konsekvenserna om hyresgäster på något sätt misskött sig.

1. Förberedelser och marknadsföring

- a. Annonsering och fotografering
- b. Ansökan vid uthyrning av lägenhet

2. Komma igång med uthyrningen

- a. Svara på alla intresserade från annonsen
- b. Boka visning

3. Dags för visning

- a. Första intrycket
- b. Städning

4. Val och kontroll av hyresgäst

- a. Kontrollpunkter vid val av hyresgäst

5. Skriva avtal och bilagor

- a. Skillnader på vilken typ av bostad man hyr ut
- b. Vilka bilagor behöver du

6. Besiktning & inventarieförteckning

- a. Besiktning före hyresgäst flyttar in
- b. Att upprätta en inventarieförteckning

7. Hyresgästen flyttar in

- a. Gör en beskrivning & instruktion av din bostad.
- b. Kontrollera att eventuella driftabonnemang är avlästa och överförda på hyresgästen.
- c. Upprätta och kvittera nycklar, inventarielista & besiktningsunderlag.

Behöver du hjälp med din uthyrning är du välkommen att kontakta oss på Glob Fastigheter för ett kostnadsfritt hembesök där vi berättar mer om hur just du på bästa och effektivaste sätt kan hyra ut din bostad

1. Förberedelser

När man väl bestämt sig för att hyra ut sin bostad är det en hel del man bör tänka på. Förberedelserna avgör ofta hur man lyckas och framförallt hur snabbt man kan hyra ut sin bostad. Tänk igenom din uthyrning och fundera på vilka mål du har. Ett första steg efter att du bestämt dig för att hyra ut är att börja med marknadsföringen.

a. Annonsering och fotografering

Tänk på att den tid du lägger ner på din annonsbeskrivning verkligen är väl investerad för att lyckas bra med din uthyrning. Ju bättre du förbereder din annons desto bättre resultat kommer du garanterat att få på din uthyrning. Beskriv din bostad i säljande och positiva ordalag och glöm absolut inte bilder och en planskiss. Utan bilder kommer resultatet bli mkt sämre och kanske till och med betydelselöst.

Glöm inte att informera om du har specifika krav på din hyresgäst såsom exempelvis att vederbörande inte har betalningsanmärkningar, att hyresgästen har fast arbete, att du kräver en viss inkomst, att exempelvis inte djur eller rökning är tillåtet, att du kräver deposition osv. På detta sätt slipper du även många intresseanmälningar som du vet inte kommer bli aktuella och kommer spara tid både för dig men även för dem som söker bostad. Glöm inte heller konkret information som exempelvis antal kvm, finns hiss eller balkong om det är lägenhet, vilken ungefärlig driftskostnad har man i ett hus. Vad tillkommer på hyran eller vad ingår i hyran.

Beskriv bostaden i din annons så sakligt och positivt som möjligt och använd inte slangord såsom "skitbra läge" eller "grymt badrum". Beskriv bostadens planering som en start text och övergå gärna i nytt stycke för att kort beröra varje rum. Glöm inte att beskriva utrustning, standard och skick och berör gärna om något rum är renoverat.

Informera gärna även om golvmaterial och färger på väggar samt om standard och skick på bad och kök om dessa är bra att nämna. Ofta är just badrum och kök något som generellt intresserar människor och därför är det en fördel att framhäva dessa om standard och skick är bra på dessa.

Det finns flera annonssidor för bostäder att annonsera på och det skiljer ofta en del i både popularitet och pris för annonsering. Förutom annons på någon av de etablerade annons sidorna så är ytterligare ett bra forum att dela din annons på olika sidor på Facebook.

Tips vid fotografering av din bostad

Foton till en annons är en viktig del i att nå ett framgångsrikt resultat när man hyr ut sin bostad. Foton är viktiga så de kan ofta vara värt att lägga lite pengar på en fotograf om man inte är kunnig själv.

Dock är det bättre att ha bilder än att avstå

Om man fotograferar själv finns det vissa saker man bör tänka på. Det är en klar fördel om du har en kamera med vidvinkellins en bra blix och gärna ett stativ.

Eftersom du vill lyfta fram själva lägenheten och dess kanske fantastiska eller unika detaljer, luftighet eller kanske planering och inte få med så mycket av din stil så kan de vara bra att ta bort mycket privata och lösa föremål så att man får ett stilrent och stort intryck av bostaden. Tänk på att få bort kablar, sladdar eller tv-boxar och dylikt, så att inte dessa finns med på bilderna. Plocka bort disk och lösa föremål på diskbänken och ta bort böcker eller tidningar på nattduksbordet. Tänk också på att för mycket kläder i hallen inte heller ger ett bra första intryck. Precis som när man ska genomföra en visning av sin bostad är det viktigt att bostaden är ren och fri från lösa föremål.

Om du ska hyra ut ett hus eller radhus så är det även bra att ta med några bilder på fasad, tomt och omgivning och tänk då på att tomten och trädgården är det första intrycket så lägg ner lite energi på att få tomten ser bra ut.

Tänk definitivt på ljuset och försök fota på dagtid och helst när solen är framme, dra upp persienner, rullgardiner och se till att inga gardiner är igendragna. Tänk gärna på att fota detaljer så som kanske en kakelugn, ett exklusivt golv, ett magnifikt burspråk eller ett nyrenoverat badrum eller kök.

Några konkreta tips vid fotografering

- Ta alltid lite för mycket bilder så man senare kan plocka ut dem man tycker blev bäst. Många bilder i en annons ger alltid bättre resultat
- Tänk på att öppna dörrar alltid ger ett luftigare och ljusare intryck
- Man bör ställa sig i hörnen i ett rum för att få ut så mycket som möjligt av rummet
- Bilder bör tas helst med stativ och från höfthöjd undantaget från detaljer och eventuellt kök där arbetsbänkar har en viss höjd
- Glöm inte att fota terrass eller kanske tvättstuga om den är värdefull att visa och ta gärna lite bilder på trevlig omgivning eller utsikt från lägenheten eller balkongen.
- Färsk frukt och vissa blommor ger ofta ett harmoniskt intryck på bilder

b. Ansökan vid uthyrning av lägenhet

Tänk på att det är viktigt att du ansöker om tillstånd hos fastighetsägaren eller bostadsrättsföreningen när du ska hyra ut din lägenhet eller bostadsrätt i andra hand. Tillstånd söker du innan du ska börja hyra ut din bostad och ofta får du inte besked förrän du presenterat en hyresgäst och skrivit kontrakt. Viktigt då är att du i hyresavtalet anger att avtalet inte gäller förrän godkännandet är klart.

Om du skulle hyra ut din lägenhet utan ett godkänt tillstånd för andrahandsuthyrning kan de ligga till grund för uppsägning. För att få ett tillstånd godkänt för uthyrning krävs ett "Beakningsvärt skäl" Exempel på detta kan vara:

- Arbete eller studier i annat land eller på annan ort
- Sjukdom
- Provboende med sambo

Listan kan göras längre och det finns egentligen ingen knivskarp lag som exakt beskriver vad dessa skäl är.

2. Komma igång med uthyrningen

När du nu väl har startat din marknadsföring och bland annat skapat en framgångsrik annons med en bra beskrivning och fina bilder är det dags att komma igång med själva uthyrningen.

a. Svara på alla intresserade från annonsen

När nu din marknadsföring börjat skörda frukt och du fått en massa svar på din annonsering är det dags att börja svara och kontakta alla dem som är intresserade av din bostad för visning av din bostad. Svaren från annonsen kan vara av olika kvalité beroende på vem eller vilka du söker som hyresgäster. Tänk på att du redan vid annons utformningen är noga med att informera om dina krav. Exempelvis om du kräver deposition, om du vill att personerna som hyr inte har betalningsanmärkningar eller att dem kan dokumentera sin inkomst. På så sätt kan du i större utsträckning redan från början begränsa ansökningar från hyresgäster som inte uppfyller dina kriterier och krav. Läs mer om hur du söker en pålitlig hyresgäst under punkt 4.

b. Boka visning

När du nu har hittat ett antal kandidater som du anser känns bra utifrån dina kontrollpunkter är det dags att boka visning av din bostad. Visning är naturligtvis inte bara till för hyresgästen utan samtidigt är det en första möjlighet att skaffa sig ett första intryck av personen eller personerna som ska bo i din bostad. Här har du nu också möjlighet att ställa dem kontrollfrågor som kan tyckas vara intressanta för att skaffa sig en bra bild av den eventuellt nya hyresgästen.

Ett bra tips när du kommit så långt att du ska börja boka in tider för visning är att boka 2-3 intressenter med lite kort mellanrum efter varandra. (kanske 20-30 min) Dels så slipper du förhoppningsvis arrangera flera visningar och ha du redan från början skaffat dig information om hyresgästen så vet du redan att dem är intresserade och att dem ligger inom ramen för det kriterier som du söker. Ytterligare är det även bra att för tilltänkta hyresgäster visa att en stor efterfrågan finns om man exempelvis kommer i diskussionen om pris.

3. Dags för visning

När man nu kommit så långt att de är dags för visning av bostaden är de naturligtvis en klar fördel att visa upp bostaden från sin bästa sida.

a. Första intrycket

Tänk dig själv om du kommer på en visning och det är ostädad, disken står framme, badrummet är ostädad och soppåsen står kvar innanför dörren med dålig lukt som följd. Ett sådant första intryck från en potentiell hyresgäst gör ofta att dem som är ordnings samma och ordentliga inte får samma intresse samtidigt som du visar att ordning och reda inte är så viktigt och du vill ha ordnings samma hyresgäster.

Ja, som sagt är det alltså viktigt att ge ett första bra intryck vid visningen och förutom att ha städad tänk på att ta bort lösa föremål, bädda sängar och dra upp persienner. Tänd gärna även lampor vilket ger ett behagligt och välkomnande intryck samtidigt som rum och utrymmen uppfattas som större. Undvik även att hålla innerdörrar stängda då de ger ett luftigare och behagligare intryck vilket är extra viktigt om bostaden är liten. Med stängda dörrar och dåligt med ljus uppfattas bostaden som mindre och instängd.

Har du en bostad som är lite sliten och välanvänd så kan de vara värt att fixa lite detaljer.

Om du ska hyra ut ett hus så är det första man ser vid en visning tomten och då är det förstås viktigt hålla den i ett bra skick. Klipp gräsmatta och håll buskar, rabatter och eventuella träd i trim.

Tänk även på att ta visningen som ett bra tillfälle att bekanta dig väl med tilltänkt hyresgäst och glöm inte de kontrollfrågor du säkert förberett innan så att du är väl medveten om vem som senare kommer flytta in i ditt hem.

b. Städning

Tänk som sagt på att städningen är viktigt när du har en visning samtidigt som hemmet naturligtvis ska se hem trevligt ut och lukta gott. Ofta räcker att bostaden är väl vädrat och men man kan alltid tända några doftljus.

4. Val och kontroll av hyresgäst

När visningen är klar och du förhoppningsvis har några potentiella kandidater är det dags att välja och kontrollera intresserade hyresgäster. Det kan vara ett mödosamt arbete men värt mödan i alla avseenden.

a. Kontrollpunkter vid val av hyresgäst

Tänk på att när du valt hyresgäst är det den som sedan kommer betala hyran i tid och ta hand om din bostad så som den är sin egen. Det som därför är viktigt att få svar på är:

- Varför hyresgästen vill hyra just din bostad. Svaret ger ofta en bra indikation på hur långvarig vederbörande kommer bli och hur bra tilltäckt kommer passa in på din uthyrningstid och bostad.
- Vilka ingår i familjen och vilka kommer bo i bostaden.
- Finns några djur i hushållet
- Röker någon familjemedlem
- Viktigt är att kontrollera hyresgästens ekonomiska status genom att kontrollera kreditupplysning och inhämta arbetsgivarintyg med inkomstuppgifter samt uppgift om anställningsform.
- Ytterligare är det bra att även kontrollera referenser från tidigare hyresvärdar.

5. Skriva avtal och bilagor

Att skriva avtal och bilagor skiljer sig en del mellan vilken typ av bostad du ska hyra ut.

När exempelvis en förstahandshyresgäst hyr ut sin hyreslägenhet i andra hand gäller hyreslagens hyressättningsregler för bostadslägenheter. För bostadsrätter gäller under vissa förutsättningar i stället bestämmelserna i lagen om uthyrning av egen bostad "privatuthyrningslagen".

a. Skillnader på vilken typ av bostad du hyr ut.

Hyreslagens regler och bestämmelserna i lagen om uthyrning av egen bostad "privatuthyrningslagen" skiljer sig åt på flera punkter, till exempel när det gäller hyressättningen, rätten att få hyran sänkt med retroaktiv verkan, rätten att säga upp hyresavtalet och besittningsskyddet. Det är därför viktigt att du sätter dig in i vilka regler som gäller i ditt fall.

Kortfattat kan sägas att om du hyr ut en hyreslägenhet så skiljer sig rätten till hyressättning mot om du hyr ut en egenägd bostad enligt "privatuthyrningslagen". Enligt hyreslagen när du hyr ut en hyreslägenhet får du som uthyrare inte ta en högre andrahandshyra än den som du själv betalar och när det gäller en egenägd bostad enligt "privatuthyrningslagen" så kan man generellt säga att man får ta en marknadsmässig hyra. Enligt reglerna för hyressättning av egenägd bostad finns inte någon fast regel för hyressättning mer än att det finns en riktning som beskriver att hyran kan sättas till en ränta på ca 2 % över riksbankens referensränta och ska då beräknas på bostadens marknadspris. Utöver detta får du ta kostnad för hyran om det är en bostadsrätt. I båda fallen får du även lägga på upp till 15% på hyran om bostaden är möblerad.

Skillnader mellan att hyra ut en bostad enligt "privatuthyrningslagen" där du hyr ut en egenägd bostad och att hyra ut en hyreslägenhet finns även i rätten för uppsägning av hyresavtal från hyresgäst. En hyresgäst som hyr en egenägd bostad kan säga upp sin bostad med 1 månads varsel medan en hyresgäst som hyr en hyreslägenhet kan säga upp sin bostad med 3 månaders varsel. Likaså finns skillnader i besittningsskyddet där man för en privatägd bostad inte får något besittningsskydd som hyresgäst medan man för en hyreslägenhet bör skriva ett sådant avtal. Skillnader finns även här så läs närmare om vad som exakt gäller för just dig på hyresnämndens hemsida.

Ett avtal ska alltid minst innehålla uppgifter om:

- Avtalsparter med personuppgifter
- Hyrojektets uppgifter och adress
- Överenskommen hyra
- Avtalstid och uppsägning
- Underskrift av båda parter

Ovanstående punkter regleras i hyreslagen och ska följaktligen finnas med i ett hyresavtal, dock bör man reglera fler punkter av vad man kommit överens om. Det bör innehålla rättigheter och skyldigheter för båda parter.

För att vara på den säkra sidan kan du annars ta hjälp av oss på Glob Fastigheter om du känner dig osäker eller titta närmare på hyresnämndens hemsida för ytterligare information.

b. Vilka bilagor behövs till hyresavtalet

När du skrivit hyresavtalet färdigt återstår bilagor som ett bra komplement till avtalet. Tänk på att alla bilagor även ska undertecknas av båda parter. Bilagor kan bestå av fler än de vi räknat upp här nedanför men är en bra grund:

- Avtal om avstående om besittningsskydd (gäller framförallt för hyreslägenhet)
- Inventarielista om du hyr ut möblerat, delvis möblerat eller har lämnat kvar andra saker som kanske utemöbler eller utrustning
- Nyckelkwittering av de nycklar du lämnar
- Besiktnings underlag
- Om du begärt deposition ska ett separat depositionsavtal skrivas. Vi rekommenderar att du begär deposition. Detta dels för att hyresgästen på så sätt ofta kan visa att denna är ekonomiskt stabil men också för att du i slutänden har en säkerhet ifall något skulle hända.

6. Besiktning och inventarieförteckning

a. Besiktning innan hyresgäst flyttar in

Att upprätta ett besiktningsunderlag är en viktig del av en uthyrning och innebär att du beskriver standard och skick i din bostad. Beskriv rum för rum och komplettera med bilder för att ytterligare förstärka besiktningsunderlaget. Om olycka skulle vara framme ligger bevisbördan hos dig som uthyrare.

b. Upprätta en inventarieförteckning

Om du hyr ut din bostad möblerad, delvis möblerad eller med exempelvis utomhusmöbler eller annan utrustning är det viktigt att upprätta en inventarieförteckning. Detta för att få en uppfattning om vad hyresgästen har ansvar för. När du upprättar en inventarieförteckning är det bra att även anteckna ålder och uppskattat pris på varje sak, detta för att inte komma i diskussion vid en eventuell skada eller förlust.

7. Hyresgästen flyttar in

a. Upprätta en beskrivning av din bostad

För att underlätta för både dig och hyresgästen är det väl investerad tid att upprätta en instruktion för din bostad. Ofta finns det och då framförallt om man hyr ut ett hus saker som är bra att känna till och som ibland är bra att förtydliga i en instruktion. Det kan vara allt från hur man ställer om värmepannan från sommar till vinterläge. Att det är bra att kontrollera trycket i pannan eller var huvudsäkringarna sitter. Instruktioner för larm eller var man stänger av vattnet. Ja det kan finnas mycket att informera om och då är det bra att göra det i en skrift förutom att man går igenom detta vid inflyttnings tillfället.

b. Kontrollera att eventuella driftabonnemang är avlästa och överförda på hyresgästen.

När väl hyresgästen sedan flyttar in är det viktigt att kontrollera att de driftsabonnemang som inte ingår i hyran redan är överförda på hyresgästen. Om du själv har sagt upp framförallt elavtalet är det viktigt att den nya hyresgästen har tecknat eget.

Om det blir ett glapp mellan abonnenterna är risken stor att elen stängs av vilket kan innebära stora problem om det är vinter och uthyrningen gäller ett hus med egen värme och vatten. Ofta tillkommer också en stor extra avgift för att åter sätta igång elen. Tänk på att även läsa av vatten om det gäller ett hus och kontrollera hur ni gör med bredband och Tv.

c. Kvittera nycklar, inventarielista & besiktningsunderlag

Glöm inte att kvittera nycklar som du lämnar ut samt att gå igenom inventarielistan & besiktningsunderlaget som även ska signeras av båda parter.