

Planera

Andra sätt att hyra ut Sid 28 ★ Så fungerar beskattningen Sid 29

Airbnb-värdarna hälsar välkommen

»
**Familjens
fem bästa
råd**

FOTO: RICKARD KILSTRÖM

Aldrig har det varit så lätt som nu att hyra ut sitt hus under sommaren. Pernilla och Mikael Dorch hyr både ut villan i Stockholm och ett torp i Grythyttan via uthyrningssajten Airbnb. De bjuder alla gäster på nybakade muffins. Och hyresinkomsterna bidrar till upprustning av sommartorpet.

Solen flödar ner på altanen och den lilla trädgården som hör till den grönmålade trävillan i de

charmiga småhuskvarteren i Enskededalen, en förort i södra Stockholm 15 minuters tunnelbaneresor från city. Här bor Pernilla och Mikael Dorch med tre döttrar sedan mer än

tio år. De hör till den allt större skaran av svenskar, framför allt i storstäderna, som hyr ut sitt hus eller lägenhet på semestern via uthyrningssajten Airbnb. Förra sommaren bod-

de en brittisk och en italiensk familj i huset, i år har tyska, belgiska och spanska familjer bokat in sig.

- Vi skulle kunna hyra ut mer, men vi har satt minimum

De rustar torpet med **pengar**

fem nätter som gräns. I sommar hyr vi ut huset tre veckor. För vi vill ta emot gästerna personligen och lämna över nycklar och visa runt - och det blir för flängigt att åka från landet för ofta, säger Pernilla.

Familjen Dorch är rutinerade Airbnb-värdar. Det är tredje sommaren de hyr ut. De hade vänner som hyrt ut med gott resultat.

- Vi blev nyfikna på om vi också skulle kunna göra det. Varför inte prova att hyra ut i Stockholm när vi var i torpet och tvärtom? Vi hade ju då och då pratat om att driva ett bed & breakfast och detta skulle bli en minivariant av det.

Stugan i Grythyttan är ett 1800-talstorp med grästack och gårdsbrunn. Pernilla och Mikael gick runt och tog många bilder inom- och utomhus (givetvis när solen sken) och formulerade rubriken "Idylliskt torp med sjötomt". Pris 540 kr natten.

- Grythyttan är ju verkligen i mitten av ingenting och torpet har inget rinnande vatten inomhus. Man får tvätta sig i sjön eller bära in vatten från brunnen. Det var en chansning, men det var helt fascinerande. Det blev fullbokat hela sommaren ett halvår i förväg, säger Pernilla med ett skratt.

Stug- och lägenhetsuthyrning för semesterboende är inte något nytt fenomen. Men det är amerikanska Airbnb som revolutionerat korttidsuthyrning för semesterbostäder. 35 miljoner gäster världen över har det senaste året bokat andra personers privatbostäder eller sommarhus på sajten. Som uthyrare lägger du ut hur många bilder du vill, höjer och sänker ditt pris, väljer när du vill hyra ut och till vem. Både uthyrare och hyresgäst skapar personliga profiler, har direktkontakt via sajten och recenserar varandra efter vistelsen. Jämfört

PA tipsar

Familjen Dorchs 5 bästa råd

1 Ta bra bilder
Vad är unikt med din bostad? Visa det i bilderna.

2 Svara snabbt
Den som vill hyra kontaktar ofta flera värdar och vill kunna komma till avslut. Familjen Dorch svarar alltid inom 24 timmar, oftast fortare.

3 Välkomstpärm
Gör i ordning en pärm om allt hyresgästen behöver veta: hur tv:n och spisen fungerar, en citykarta, vägbeskrivning till tunnelbanan och till natur och badplatser i närheten. Tipsa om lokalt bageri, cykeluthyrning och bra kvarterskrog.

4 Plocka undan
Ställ undan de dyrbara kristallglasen och annat som känns ovärderligt. Köp vinglas på Ikea.

5 Låt barnen hjälpa till
Döttrarna i familjen plockar blommor och samlar in smutsvätten när gästerna åkt.



Städa undan dina favoriter.

med uthyrning via en traditionell semesterförmedlare tar det mer tid att hålla kontakt med dem som hyr. Å andra sidan tar Airbnb 3 procent av uthyrningspriset, traditionella förmedlare tar upp mot 30 procent.

Hittills är det främst i Stockholm, Göteborg och Malmö



"Det här blev en minivariant av ett bed & breakfast vi talat om"

Pernilla Dorch

från uthyrningen



Lämnar alltid över nycklarna själva. "Då får vi ett personligt intryck och känsla av gästerna."

FOTO: RICKARD KILSTRÖM



Drömtorpet. Pengarna från uthyrningen går bland annat till sommarvatten i torpet. "Så blir det lite mer bekvämt för oss och för gästerna", berättar Mikael.



Populärt. Familjens välkomstceremoni med nybakade muffins uppskattas mycket av gästerna.



Hela familjen är engagerad i olika uppgifter när uthyrningern drar i gång.

som de flesta svenska Airbnb-uthyrarna finns, bland annat många lägenheter i Stockholms innerstad. En dom i hyresnämnden i Stockholm klar gjorde dock nyligen att det är olagligt att hyra ut sin bostadsrätt om du inte fått klartecken från bostadsrättsföreningen (se artikeln på sidan 29). Men det verkar inte avskräcka uthyrarna. Det senaste året har antalet svenska uthyrningsobjekt hos Airbnb ökat med 71 procent och antalet Airbnb-gäster som bokar en vistelse i Sverige har mer än fördubblats.

Succén med sommartorpet har gjort att familjen Dorch successivt höjt priset till 780 kr natten. För villan i Stockholm tar de 1 200 kr natten. Det blir ett välkommet tillskott i hushållskassan på mer än 30 000 kr per år. De håller sig under gränsen för att deklarera och skatta. Pengarna återinvesterar de i sommartorpet.

- Vi ska bland annat dra in sommarvatten, så det blir lite mer bekvämt för oss och för gästerna, säger Mikael.

Men att låta främmande människor bo i sin bostad när man själv inte är där kan kännas otryggt. Tänk om de kraschar släktservisen? En främling som sover i ens säng?

- Vi tänkte igenom allt väldigt noga. Vi gjorde en låsbar dörr till ett extraförråd i källaren där vi ställer in värdefulla ägodelar. Vi köpte nya kuddar och täcken från Ikea som vi alltid använder till gästerna och tjejrna har var sin stor plastback där de själva får packa ner saker som de är extra rädda om, berättar Pernilla.

Att alltid personligen vara på plats och lämna över nycklar är viktigt för familjen Dorch.

- Då får vi ett personligt intryck och känsla av gästerna.

Hittills har alla gäster varit en positiv upplevelse, även om Pernilla blev lite nervös förra

sommaren när de tyska hyresgästerna anlände till Grythyttan en mörk, regnig sommarkväll.

- Det var ett gäng långhåriga heavy metal-killar med svarta rockar. Jag undrade hur de hamnat här, mitt ute i skogen, men de var jättegulliga. De frågade om de fick göra lägereld på tomten. Sedan satt de och spelade akustisk gitarr om kvällarna.

Det finns skräckhistorier på nätet om att hyra ut via Airbnb, som familjen i Calgary som fick lägenheten sönderslagen av en knarkande gäst och Malmölägenheten som användes som bordell. Airbnb hävdar dock att det är en försvinnande liten andel av uthyrningarna där det uppstår egendomsskador. Enligt deras statistik för förra året anmälde endast 540 fall av egendomsskador över 1 000 dollar (8 000 kr), det vill säga endast en av 50 000 gäster ställer till stora problem för uthyraren. Alla värdar har en försäkring som täcker skador upp till 8 miljoner kr. Den vanliga hemförsäkringen gäller inte om du själv är bortrest.

- Förra sommaren hyrde 17 miljoner gäster av oss, och det var färre än 300 samtal till vårt säkerhetsteam som bedömdes som akuta situationer, säger Annie Back på Airbnb.

Det senaste året har Pernilla och Mikael Dorch märkt att fler hyr ut i deras stadsdel. Men de har ändå fått Stockholmshuset uthyrt de veckor de önskat. En förklaring är de mycket positiva recensionerna som de tidigare hyresgästerna lämnat på sajten. För Pernilla, som till vardags arbetar som chef i resebranschen, kan det där med service och att göra det där lilla extra för gästerna. Därför står det alltid nyplöskade blommor och nybakade muffins på köksbordet när gästerna anländer.

- Muffinsen har gjort stor succé. Nästan alla nämner dem i recensionerna. Och en tysk gäst mejlade efteråt och ville ha receptet, säger hon.

Katarina Myrberg
red@privataffärer.se

Hyr ut – och får besök

Resejournalisten Per J Andersson var en backpackande globetrotter som ung. Nu möter han världen i sitt kök – och får en välkommen extrainkomst på köpet.

Läget kunde inte vara mer idylliskt i Stockholm. De kuperade kullerstengatorna omger de kulturminnesmärkta 1700-talshusen på Söders höjder. Nedanför breder Riddarfjärden ut sig med en magnifik utsikt mot Gamla stan och Stadshuset.

Här i en fyrrummare bor resejournalisten Per J Andersson med sambo och två barn. Men de senaste två somrarna har skaran vid frukostbordet ofta utökats med en extra person – någon av alla utländska turister som hittat till familjens lägenhet genom uthyrningssajten Airbnb.

- Det blir otroligt spännande möten, vi har haft gäster från bland annat Ryssland, Sydkorea och USA. Självklart är extrainkomsten viktig, men hade det varit en plåga med inneboende gäster hade vi aldrig fortsatt, säger Per.

Familjen hade ett extrarum för en person ledigt sedan ett av de äldre barnen flyttat ut. Första sommaren, 2014, hyrde de ut för 500 kr natten, men höjde

rätt snabbt till 600 kr när de jämförde i Airbnb:s prisgenerator mot andra som hyrde ut på Södermalm.

- 600 kronor är fortfarande lite i underkant, men tar vi ut högre känner jag att man får mycket högre prestationskrav. I rumspriset ingår frukost. Per

eller något av barnen dukar fram te, bröd och pålägg, flingor och ägg i köket. Även om vissa gäster med andra frukostvanor än de svenska nöjer sig med kaffe och en kaka.

De hyr varken ut rummet eller hela lägenheten när de själva åker på semester eller till fri-

PA tipsar

Andra sätt att hyra ut din stuga

Vill du hyra ut ditt hus eller lägenhet i staden är Airbnb ett utmärkt alternativ för att nå utländska gäster. Men för stugan på landet finns en rad andra alternativ.

1 **Novasol** är särskilt starka i södra Sverige. I Småland har de sitt största utbud av stugor som ofta hyrs av tyskar. De tar cirka 30 procent

i provision. Nordenchef Torbjörn Fredman menar att de vänder sig till stugägare som prioriterar bekvämlighet och inte vill lägga tid och energi på kontakt med hyresgäster. - Våra gäster stannar i snitt 1,22 vecka medan en Airbnb-gäst stannar 4,3 nätter.

2 Hos många regionala turistorganisa-

tioner, till exempel **visitdalarna.se**, kan du lämna in din stuga eller hus för uthyrning genom deras onlinebokning. I gengäld tar de en förmedlingsavgift. 3 Vill du bo gratis på utlandssemesteren kan du byta boende med en annan familj genom organisationen **Intervac**.

Fem objekt



Lägenhet 97 kvm på Södermalm i Stockholm.

Priserna avser juli månad



Kalkstenshus från 1800-talet på Gotland.

av världen



"Det blir otroligt spännande möten"

Per J Andersson

tidshuset. För det krävs tillstånd av hyresvärdar. Andra uthyrningsregler som han och sambon Pernilla enats om är max tre natters övernattnings och några dagars uppehåll mellan gästerna – annars blir privatlivet lidande för mycket. Totalt har de haft 20 Airbnb-gäster under två somrar. Någonstans mellan 10 000 och 15 000 kr har det blivit i extra-inkomst per sommar.

Det stora intresset för lägenheten är en kombination av det modesta priset, mycket positiva recensioner som gästerna lämnat om sitt värdpar. Och det magnifika läget.

– Det är tio minuters promenad till Gamla stan. Vi har inte lagt så mycket krut på fina bilder, men jag har sett till att ha fina bilder på kullerstengatorna och vår fina innergård, säger Per.

Han konstaterar att de inte haft några dåliga erfarenheter av gästerna.

– Vid ett tillfälle hade vi bokat in en kines som en tidigare värd hade lämnat ett katastrofdåligt omdöme om och jag hade missat det när vi sa ja. Då var jag lite nervös, men det funkade hur bra som helst.

Gemensamt för gästerna har varit en stor nyfikenhet på Stockholm och svenska traditioner. Många har velat testa svensk mat och Per har tipsat om strömmingskiosken vid Slussen och köttbullar på atmosfärrika ölhallar.

– Som ung bodde jag mycket på vandrarhem under mina resor, där man kom i kontakt med andra människor. Det blir inte samma sak nu för tiden när man bor på hotell. Därför är det så roligt att få in världen i mitt hem.

Katarina Myrberg
red@privataffarer.se

Kan vara olagligt

Det finns massor av lägenheter i Stockholm och Göteborg att hyra på Airbnb. Men många bryter troligen mot lagen när de gör det.

Har du en hyresrätt behöver du hyresvärdens tillstånd att hyra ut lägenheten. Däremot är det okej att hyra ut ett rum i lägenheten om du själv inte är bortrest.

För bostadsrättsinnehavare är det också strikta regler. Du måste ha bostadsrättsstyrelsens godkännande för att hyra ut lägenheten till turister. Det slog Hyresnämnden i Stockholm fast i

ett ärende förra året.

– Det har blivit lättare att hyra ut i andra hand till närstående eller om du har svårt att sälja din bostadsrätt. Men du får inte hyra ut till turister, säger Monika Jukic, chefsjurist på Sveriges bostadsrättscentrum, SBC.

Hon råder bostadsrättsföreningar att diskutera frågan och skapa riktlinjer innan det blir klagomål från grannar.

– Nu blir det oftast en akut fråga när det uppstår problem, med mycket spring i trapphuset, slitage och störningar.

Så slipper du skatten

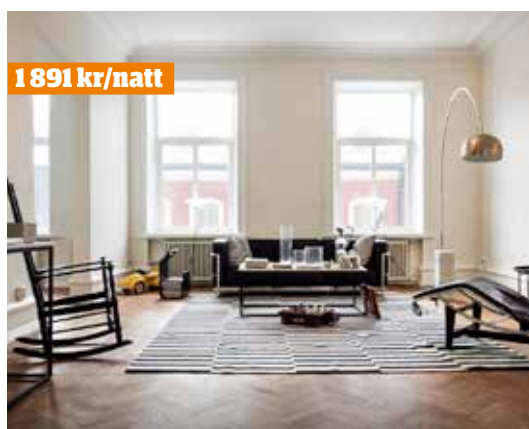
50 000 kr. Så mycket får du hyra ut ditt hus eller lägenhet för under ett år utan att behöva skatta för det. Hyr du ut mer ska det med i deklarationen och är skattepliktigt. Utöver schablonavdraget på 40 000 kr får du även göra avdrag med 20 procent av hela hyresintäkten. Det gör att det i själva verket blir skattefritt upp till 50 000

Beskattning

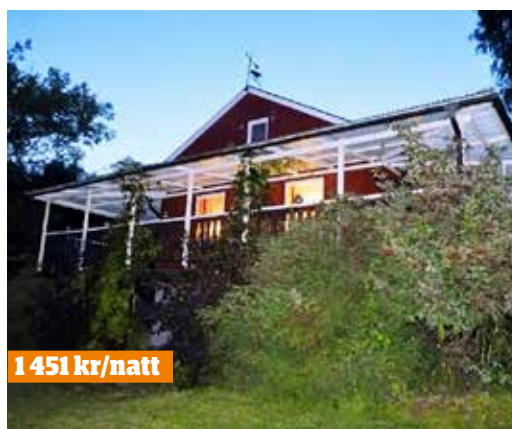
	Exempel 1, kr	Exempel 2, kr
Hyresintäkt	50 000	60 000
Avdrag 20 %	10 000	12 000
Schablonavdrag	40 000	40 000
Beskattningsbar inkomst	0	8 000
Slutlig skatt (30 %)	0	2 400

kr i hyresintäkt. Hyr du ut för mer måste du själv komma ihåg att ta upp det i deklarationen. De flesta transaktioner inom

delningsekonomin kräver att det är privatpersonen som hyr ut som uppger rätt inkomster och tar höjd för att det blir högre skatt.



1 891 kr/natt
Femrumslägenhet mitt i Malmö city.



1 451 kr/natt
Stor villa i Värmlandsskogarna i Sunne.



1 231 kr/natt
Villa 10-15 minuter från Göteborgs centrum.