

Slik velger du rett leietaker

Av GEIR RØED, DINE PENGER

Det finnes i dag over 530 000 utleieenheter i Norge. Utleie av en hybel, en leilighet eller to en kjærkommen inntekt. Men utleie og leieboeren kan fort bli et problem.

Tenk derfor som en arbeidsgiver når du skal velge leietaker. Du har lov til å sjekke bakgrunnen til din kommende leietaker, og det trenger ikke koste deg penger.

De aller fleste av landets ca. 530 000 leieforhold forløper uten større problemer. Men du kan være uheldig og få kriminelle, rusmisbrukere eller personer som både ødelegger og ikke betaler husleien, inn i huset ditt.

Ekspertene anbefaler derfor å være både kritisk og skeptisk, og å bruke tid på valg av leietaker. Det kan spare deg for mye arbeid og tap av penger.

Vær nysgjerrig

De fleste leietakere forstår at de må presentere seg på sin beste måte for å få leid bolig. Som utleier må du se gjennom fasaden. Vær til stede under visningen og snakk mye med dem som kommer. Still spørsmål og vær nysgjerrig.

Etter visningen står du trolig igjen med én eller flere kandidater. Nå bør du undersøke disse nærmere. Ekspertene råder spesielt til å sjekke inntekts- og betalingsvevnen. Det gjør du først og fremst ved å sjekke med arbeidsgiver at leieboerens opplysninger om arbeid stemmer. Sjekk eventuelt også tidligere arbeidsgivere.

Du kan også – helt lovlig – sjekke skatteligningen på skatteetaten. Vær imidlertid oppmerksom på at leietaker blir informert om at du har hentet ut disse opplysningene.

Mange utleiere lurar også på om de kan ta en kredittsjekk, slik «alle-firmaer» gjør så snart man skal ha telefonabonnement, kredittkort eller lignende.

– Det kan man, sier jurist Karen Mellbye i Husleie.no, et firma som bistår utleiere.

Hun viser til et vedtak i personvernemnda, hvor det konkluderes med at utleier kan kredittsjekke leietakeren før inngåelse av kontrakt, men ikke alle som kommer på visning.

Ta kredittsjekk

For å kunne kredittsjekke trenger du det 11-sifrede personnummeret. Kredittsjekk koster dessuten noen hundrelapper.

Husleie.no har en løsning de tilbyr sine kunder. For 49 kroner kan



BISTÅR UMLEIERE: Daglig leder Kjetil J. Olsen, og jurist Karen Mellbye i Husleie.no.

To typer utleie

● Det er to typer leieavtale: Tidsbestemt og tidsubestemt.

● Med en **tidsbestemt** avtale løper leieavtalen inntil en fastsatt sluttdato for leieforholdet. Man kan avtale at også en tidsbestemt avtale kan sies opp før avtalt sluttdato.

● Med en **tidsubestemt** avtale løper avtalen til en av partene sier den opp.

● En tidsbestemt avtale gir forutsigbarhet i en avtalt periode, en tidsubestemt avtale gir fleksibilitet.

● Hovedregelen er at en husleiekontrakt ikke kan inngås for kortere tid enn tre år. Er leieboli-

gen på loftet eller i sokkelen i utleiers bolig, eller del av en tomannsbolig hvor utleier bor i den andre delen, kan leiekontrakten være ned mot ett år.

● Du kan selvsagt også leie ut for kortere tid enn ett år, dersom du har saklig grunn for det – for eksempel at du leier ut i noen måneder fordi du selv skal på langtidferie.

● Du kan også leie ut med gjensidig bindingstid, for eksempel på ni måneder, som i praksis blir ett år inkludert tre måneders oppsigelse. Da er både leietaker og utleier sikret i minst ett år. Bindingstid kan avtales særskilt, noe stadig flere velger å gjøre.

huseier be leietakere kredittsjekke seg selv. I løsningen kan leietaker etter sjekken bestemme om resultatet skal deles med utleier.

– Da får utleier bare vite om det er registrert betalingsanmerkninger, ikke hvilke og for hva. Utleier får også vite om leietaker har inntekt, ikke hvilken inntekt, sier Kjetil J. Olsen, daglig leder i Husleie.no.

For samme pris kan leietakere selv innhente leietakererbevis, hvor Husleie.no kredittsjekker og bekrefter at det ikke er oppgjorte betalingsanmerkninger og at leietakeren har hatt inntekt i minst ett av de siste tre årene. Stadig flere leietakere legger frem slik dokumentasjon uoppfordret, forteller Olsen.

Du kan også be om at leietaker

legger frem en fersk kredittsjekk av seg selv. De fleste av oss blir jevnlig kredittsjekket ved inngåelse av nye avtaler, for eksempel telefonabonnement.

Sjekk nettet

Søk på nettet og i tilgjengelige databaser kan fortelle mye om potensielle leietakere. Bronnøysundregistrene og lignende nettstedet forteller om leietaker er involvert i firmaer, og hvordan økonomien er i dem. Sosiale medier kan avsløre holdninger og væremåte som du bør vite om.

Du bør også be om referanser fra tidligere leieforhold. Spør tidligere utleiere om husleien ble betalt i tide, hvordan leieforholdet forløp, og i hvilken tilstand boligen var ved endt leieperiode.

Vær også oppmerksom på hull i referanseoversikten – altså perioder som leietaker ikke kan redegjøre for. Hva skjedde da?



VÆR AKTIV PÅ VISNING: For å ha et best grunnlag å velge ut leietaker, er det

viktig å spørre og være nysgjerrig på potensielle leietakere under visning. Foto: SHUTTERSTOCK

Disse husordens-reglene kan du ha

● Husordensregler regulerer leieforholdet i det daglige. Her er Dine Pengers liste. Velg det som passer deg – og din utleiebolig.

● Det er i stor grad kontraktsfrihet når det gjelder husordensregler. Leier du ut i egen bolig hvor du selv bor, er det viktig å ha husordensregler. Leier du ut leilighet i sameie eller borettslag, vil som regel husordensreglene i sameiet eller borettslaget dekke behovet.

● **Oppheng:** Reguler muligheten for oppheng av bilder, skap og lignende med spiker og skruer. Ett alternativ er å ha bestemte steder for oppheng, et annet er å montere en list overst på veggen som det kan spikres i, med usynlig fisketråd ned til bildet.

● **Oppussing:** Spesifiser hvilken oppussing leietaker kan gjøre selv, og hvem som skal betale hva. For eksempel at leietaker kan male, mot å bekoste maling selv og at det skal være «fagmessig utført».

● **Kjæledyr:** Reguler adgangen til å ha kjæledyr. Ifølge husleieloven kan leietaker ha kjæledyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for deg eller andre brukere av boligen. Gode grunner er blant annet førerhund.

● **Røyking:** Forby røyking, og reguler hva som skal skje ved brudd. For eksempel at leietaker må betale for ekstraordinære rengjøringskostnader. Røyking utendørs kan reguleres til bestemte plasser.

● **Orden utendørs:** Spesifiser hvor barnevogn, sykler, sparker, sportsutstyr og annet skal plasseres.

● **Parkering:** Spesifiser om leietaker disponerer parkering eller garasjeplass, eventuelt hvor på eiendommen det skal parkeres, og hvor mange plasser leietaker maksimalt kan disponere.

● **Uteområde:** Spesifiser hvilket uteområde, hvilken terrasse og hvilken del av plenen leietaker disponerer.

● **Fred og ro:** Reguler når det skal være ro, for eksempel klokken 23–07 på nettene samt hele søndager og helligdager.

● **Fester og tilstelninger:** Alle fester og markerer innimellom. Men reguler at bursdager og selskaper skal varsles på forhånd.

● **Skader:** Reguler at eventuelle skader på boligen og nødvendig skal takseres av takstmann, og utbedres av fagfolk – på leietakers bekostning.

● **Fordeling av utgifter:** Dersom det er felles strøm- og eventuelt vannmåler, må du regulere hvordan utgiftene skal beregnes – og hvem som skal betale hva. Vann, strøm og brensel er det eneste du kan ta ekstra for i tillegg til husleien.