

Hva bør du vite om boligutleie

Bli profesjonell på boligutleie med enkle grep

Webinar, 16. desember 2020



Beate Kylstad Larsen
Forretningsutvikler,
Husleie.no



Pål Restad
Utleier og eiendomsutvikler

Organisert av:

Helene Hopstock
Marketing, Husleie.no

Kort om Husleie.no

Husleie.no er en brukervennlig plattform hvor utleier selv kan administrere alle aspekter i leieforholdets livsløp digitalt og automatisert.

Nøkkeltall per desember 2020

- > 9 400 leieforhold administreres via tjenesten
- > mill. i husleie håndteres hver måned
- > x leiekontrakter opprettet siste 12 mnd



Om utleieplattformen

- Annonsepublisering til FINN
- Interessehåndtering med kredittsjekk
- Leiekontrakt med BankID-signering
- Dep.konto med BankID-signering
- Digital overtakelsesprotokoll
- Automatisk fakturering av husleien
- Automatiske betalingspåminnelser
- Automatisk indeksregulering
- Juridisk støtte og inkasso
- Oppsigelse og avslutning
- Rapporter



Om meg

- 45 år fra Trondheim
- 20 år + erfaring fra eiendom
- Nå:
 - Eiendomsutvikler GEC Holding AS
 - Daglig leder GEC Eiendom AS
 - Daglig leder MySpot Living AS
 - Daglig leder Fenice Eiendom AS
 - Daglig leder PREWA Eiendom AS
 - Leier ut 4 enheter privat
 - Sitter i flere styrer i selskaper og sameier

www.palrestad.no



Utleieguiden

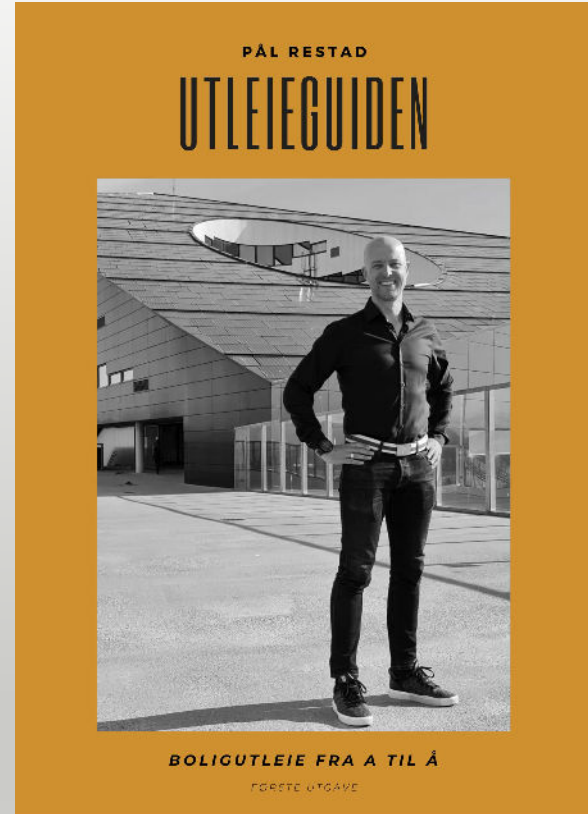
Finnes som e-bok og som papirbok

Det finnes versjoner med og uten vedleggene som jeg selv bruker.

(Det er et excelark og et word document som er en huskeliste for leietakere)

Bestilles på:

www.palrestad.no/utleieguiden



Webinar med Husleie.no

- Intro
- Magien med utleie
- Komme igang med utleie
- Forarbeid inkl. å regne på utleie
- Finansiering og EK
- Privat/ AS
- Finne rett objekt og rett leietaker
- Vær en god utleier
- Skatt
- Skalering
- Tips

Magien med utleie

- Andre betaler ned lånet ditt
- Gearing

Komme igang med utleie

- Hvorfor
- Hvordan
- Hva
- Hvor
- Hvordan bli en utleier?
- Hvordan bli en god utleier?

Suksess kriterier

1. Gjør et godt kjøp
2. Effektiv administrering av utleien
3. Øk leieinntektene
4. Reduser kostnadene
5. Vær langsiktig

DET FINNES
INGEN QUICK FIX!



PALRESTAD
EIENDOMSINVESTERINGER

Forarbeid

- Basiskunnskaper
- Du må lære å regne på utleie
 - *Hvordan setter du opp et regnestykke for utleie?*
 - *Hvordan regner du ut avkastning på en eiendom?*
 - *Hvordan regner du ut avkastningen på din egenkapital?*

Forarbeid

■ Eiertyper

- *Fast eiendom*
- *Selveierleilighet (eller eierseksjon, som det formelt heter)*
- *Andelsleilighet (ofte omtalt som borettslagsleilighet)*
- *Aksjeleilighet*
- *Obligasjonsleilighet*

Skal du leie ut?

Fokuser kun på fast eiendom og selveierleiligheter

Punktum

Å regne på utleie

■ Avkastning på investeringen (ROI)

Return On Investment, eller avkastning på investeringen, i våre tilfeller avkastningen på eiendommen. Tilsvare yield-beregning på eiendommer. Oppgis i brutto og netto.

■ Avkastning på egenkapitalen (ROE/ROIC)

Return On Equity/Return On Invested Capital – avkastning på egenkapitalen på norsk, er et mål på nettopp det – hvor stor avkastning du får på kapitalen din. I praksis innebærer dette hvor lang tid det tar før investeringen din betaler tilbake det beløpet du har investert.

■ Avkastning på eiendom (Yield)

For å sammenligne ulike eiendommer er det en enkel måte å regne på. «Proffene» kaller det å beregne yield. Yield forteller deg avkastningen på en eiendom, og gir et enkelt svar på om eiendommen er et godt nok investeringsobjekt basert på ditt avkastningskrav.

Avkastning på eiendom (Yield)

Netto yield = leieinntekt minus driftskostnader delt på kjøpesum.

Dette gir eiendommens avkastning.
- og for å finne prosentvis avkastning ganger du svaret ditt med hundre.

$$\frac{\text{Leieinntekter} - \text{Årlige kostnader}}{\text{Kjøpesum}} * 100 = X \%$$

Hva er god yield? Hva er god avkastning?

- Ingen fasit
- Mange jakter etter 7.5% som en god yield
- Noen skal ha over 10%
- Nye leiligheter i dag gir ofte 2-3%
- Det er kun du som kan vurdere hva du selv er fornøyd med



Finansiering og EK

- Pri 1 – skaff deg finansiering
- Du må ha EK - jobb, tjen penger, spar, bygg kapital
- Du må ha kapital for å komme igang med eiendom alene
- Men det viktigste er tankesett og kunnskap
- For det finnes muligheter der ute, men uten kunnskap får du ikke benyttet dem

Finansiering og EK

“Kan jeg slippe å forholde meg
til Boliglånsforskriften og krav
om EK?”

Nei



Finansiering og EK

“Men finnes det måter jeg kan løse dette på selv om jeg blir hindret at forskriften?”

Ja

I dag fikk jeg innvilget lån til utleiebolig i nytt prosjekt, leveranse om 2 år, det var brudd på gjeldsgrad men fikk tillit innenfor 10% regelen. Ønsker derfor å rette en takk til:
[@LocationLocati5](#), [@10mill10ar](#), [@vekslepenger1](#), og [@palrestad](#) hint: tilby referanse kunder til banken!

Finansiering og EK

Det handler om 2 ting!

Kompetanse

Ikke gi opp



Hva du skal gjøre

- Du må ha en strategi
- Vise banken at du kan det du driver med
- Du må snakke med banken – digitalt duger ikke
- Book et møte
- Du må ha alt klart. En presentasjon, regneark, ulike utfall (ikke bare best case)
- Du må selge inn deg og prosjektet ditt
- Får du nei, kan det skyldes deg og planen din
- Får du nei, ikke gi deg. Spør hva som skal til
- Prøv flere rådgivere og flere banker

Begrensninger

- De fleste stoppes av sine egne begrensninger, ikke banken sine

Har du EK og kompetanse, men 5X inntekt stopper deg?

- Da kan AS være løsningen
- Bare vær klar over følgende - alt er dyrere:
 - Rente
 - Annonser
 - Drift
 - Regnskap
 - Boliglånsforskriften gjelder fortsatt, men ikke 5x inntekts kravet
 - Krever ofte mer EK

Det blir ikke enklere ved AS – så du må fortsatt øke kompetansen din, men det er lettere å unngå 5X'en

Finne riktig utleieobjekt



Pål Restad
@palrestad



De fleste eiendommer er ikke gode dealer.

Husk det.

Viktig.

Det er lett å kjøpe eiendom.

Det er ikke lett å gjøre et godt kjøp.

[#eiendomsinvestering](#)

TILFØR VERDI

Kjøp for mindre enn den er verdt
Rehabiliter/ puss opp

Hva er riktig utleieobjekt for deg?

- Ny leilighet
- Eksisterende utleieobjekt
- Normal brukt leilighet
- Sliten brukt leilighet (oppussingsobjekt)
- Bygård
- Hytte
- Næringsbygg

Hva er riktig utleieobjekt for deg?

Hva tror dere svaret mitt er til disse spørsmålene?

- «Pål, hva er en god utleieeiendom for meg?»
- «Pål, kan du hjelpe meg å finne en god utleieeiendom?»
- «Pål, er dette www.finnlink.no en god utleieeiendom?»

DET FINNES
INGEN QUICK FIX!



PALRESTAD
EIENDOMSINVESTERINGER

Husleie

- Riktig husleie nivå
- Lav husleie = feil leietakere
- Høy husleie = stor turnover
- arbeidskrevende og økt slitasje
- Finn.no
- Utleiemeglere og andre i bransjen

Vær en god utleier

- Du driver i servicebransjen
- Vær proff
- Bruk et forvaltningssystem
- Kjenn husleieloven
- Husleiekontrakt
- Depositumskonto
- Depositumsgaranti
- Oppsigelsesfrist
- Husordensregler
- Dyrehold
- Fremleie

FEIL LEIETAKER
ØDELEGGER
ENHVER GOD
UTLEIECASE PÅ
KORT SIKT



Annonsen

- Punkt 1 for å finne den rette leietakeren
- God annonse
- Gode bilder
- God tekst
- Nøkkelen i annonsen:
 - *Interesserte må ta kontakt via epostlenken i annonsen, og skrive kort om seg selv og hvor lenge man har tenkt å leie. Så vil jeg oppgi visningstidspunkt for de som er aktuelle. Leiligheten er utleid i dag, så visning vil kun skje etter avtale*

Hvem vil du leie ut til?

«Jeg vil leie»

«Når er det visning»

«Etc.»

Hvem vil du leie ut til?

«Kjære Pål Restad,

Jeg kom over annonsen for leiligheten i <adresse> på Finn og falt pladask for den unike planløsningen. Vi er et par i tjuårene fra <stedsnavn i Norge> som ønsker å flytte til Trondheim for å jobbe og studere. Kjæresten min <navn> er utdannet kokk og søker for tiden en heltidsjobb, hvor han allerede har kontakter på noen stillinger til høsten. Mitt navn er <navn> og jeg skal studere bachelor i grafisk design på <studiested>. Planen er å jobbe ved siden av studiet.

Nå for tiden bor vi sammen i <sted i Norge> og er permitterte fra jobbene våres. Vi får tildelt dagpenger fra NAV og legger av penger til depositum for vår fremtidige leilighet. Som leieboere er vi et rolig og renslig par som liker å lage god mat, gå turer, besøke venner og slappe av i helgene.

Grunnen til vi ønsker å bo i Trondheim er fordi begge har venner og familie som bor og studerer der. Vi ønsker langtidsleie og planlegger å bli boende i Trondheim fra 1-3 år. Vi fester sjeldent, røyker ikke og har ingen husdyr. Om du har flere spørsmål om oss og/eller ønsker at vi sender referanser fra tidligere, kan du nå oss på mobil eller via epost. Begge kontakter legges ved nederst.

*Vi håper å høre fra deg, ha fortsatt en fin dag videre! Alt vel, <navn> og <navn>. Kontakt oss her.
<Navn>, <telefonnummer>»*



Hva er en god leietaker?

Noen som betaler husleie i tide og tar vare på eiendommen din

Regel 1: Ikke lei ut til kjentfolk!

Regel 2: Ikke glem regel nr. 1!

- Prat med vedkommende
- Referansesjekk
- Kredittsjekk
- Magefølelse
- Ikke stress

Klargjør objektet til utleie

Sørg for at eiendommen er i orden og attraktiv for en leietaker før du overleverer nøklene



Overtakelse

- Ikke lever ut nøkkel før første husleie og depositum er betalt.
- Dette er regel nummer 3.
Det er ingen unnskyldninger for å bryte denne regelen, det blir bare problemer.
Jeg lover.
Unngå det.
- Betaling = nøkler.



Utkastelse – hva nå?

- Siden du har hørt på gode råd så bruker du et forvaltningssystem som Husleie.no
- Derfor følger du de innlagte varslingsene i systemet
- 100% korrekt
- Søk råd fra de som kan dette – Husleie.no

Skatt

- Enkel hovedregel - All inntekt er skattepliktig i Norge
- Så finnes det enkelte unntak innenfor eiendom:
 - *Skatt på utleie av deler av egen bolig (under 50% av boligen/markedsleie)*
 - *Skatt på gevinst i egen bolig som man har eid og bodd i minst 1 av 2 siste år*
- Utleiebolig er altså ikke en av unntakene
- All inntekt på utleie av sekundærbolig er skattepliktig
- Belastes pt. som kapitalinntekt med 22% av skattbart overskudd

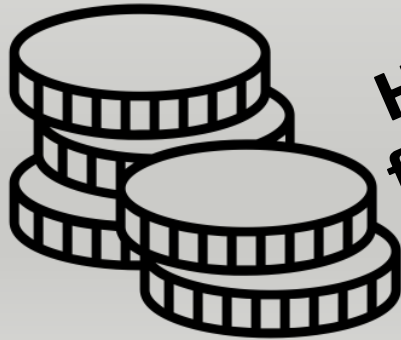
Enkelt oppsett på enkel utregning av skatt ved utleie

- Leieinntekt
 - Utgifter direkte relatert til eiendommen
 - Kommunale avgifter
 - Fellesutgifter
 - Forsikring, strøm, festeavgift, etc.
 - Annonsering og administrasjon (Finn annonser, forvaltningssystem Husleie.no) etc.
 - Reiseutgifter (km. sats)
 - Fradrag for møbler
 - Fradrag for vedlikehold
- = Skattbart overskudd - Skattes med 22%
- Ikke tull med dette, meld inn riktig og sov godt om natta.

Skalering

- Du må ha EK
Dine penger eller noen andre sine
- Hvis du skal investere med noen andre sine penger, still deg selv spm
Hvorfor skal noen bruke deg til å forvalte sine verdier?

- Kompetanse



**Har du kompetanse
får du tilgang på cash**



Tips

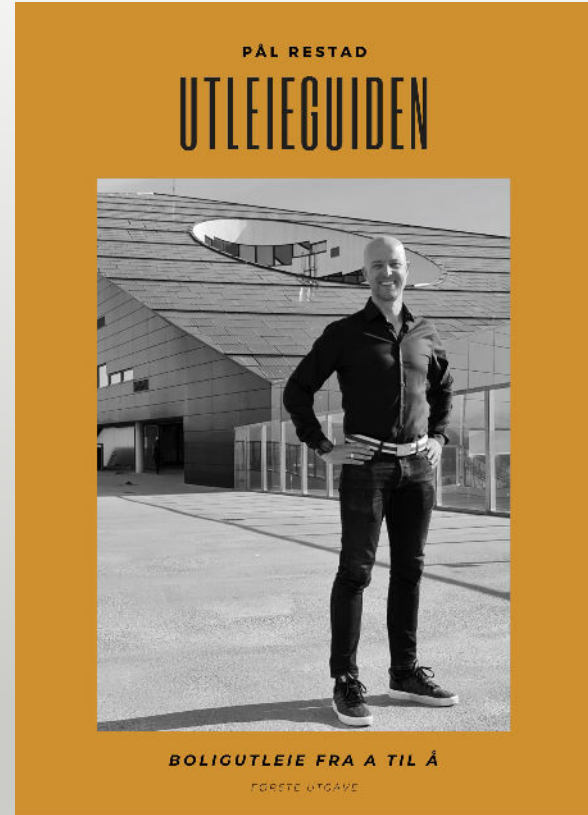
- Velg deg en strategi –hold deg til den
- Invester i det du kan
- Utdann deg selv om hvordan eiendom tjener penger
- Markedet går i sykluser – dette er langsiktig
- De fleste eiendommer er ikke gode dealer
- Mestre kunsten å finne gode dealer
- Du må ikke være rik
- Vent på riktig leietaker
- Investering er enkelt, ikke lett



Utleieguiden

Vil du lære mer om eiendom -
husk å kjøp boken min!

www.palrestad.no/utleieguiden



Takk for deltakelsen!