

Gode råd om hus – utleie av leilighet og hybel

Grunnet arbeidspress og sykdom måtte dessverre artikkelen for to uker siden utgå.

I forrige artikkel avsluttet jeg serien om håndverkertjenesteloven. I denne og i de neste artikler vil jeg ta for meg en del sentrale forhold tilknyttet utleie av leilighet og hybel. I all hovedsak vil jeg forsøke å gi noen gode råd om inngåelse av leiekontrakt, om hvordan en leiekontrakt kan bringes til opphør og en del skattemessige forhold tilknyttet utleie.

I motsetning til hva mange tror, er det nokså strenge krav til når man kan si opp en leietaker. Det er derfor viktig å gjøre et grundig forarbeid før man tar en leietaker inn i huset. Med mindre du kjenner vedkommende bør du ta deg god tid til å snakke med ham eller henne. Du bør også vurdere å be om referanser fra tidligere utleiere dersom så finnes. I disse innledende samtaler bør du ta opp forhold som er av betydning for deg og undersøke hvorledes den potensielle leietakeren stiller seg til dette. Det kan være forhold som bruk av fellesareal og hage, parkering, husregler, røyking, kjæledyr osv. Snakk om disse tingene og vurder hvor komfortabel du er med de svarene du får. Sammenlign det gjerne med et arbeidsintervju – tross alt skal du jo ta noen inn i ditt eget hus.

Når du har gjort et valg mht hvem du skal la flytte inn, må du straks sørge for at kontrakt blir utformet og underskrevet. Ferdig utfylte kontrakter kjøpes for en billig penge på bokhandelen. Jeg anbefaler deg å benytte disse framfor å lage kontrakten selv.

Dersom det eksisterer husordensregler, for eksempel forbud mot røyking og kjæledyr, må disse tas inn i kontrakten. Du må også sørge for at det fremgår av kontrakten når husleien skal betales og til hvilken konto husleien skal overføres.

I kontrakten må det også fremgå om leietakeren skal stille depositum eller om han skal betale forskuddsleie. Depositum skal settes inn på en sperret konto i leietakerens navn og skal kun tjene som sikkerhet for betaling av husleie og eventuelt skadeverk. Renter av depositumet tilfaller leietakeren. Forskuddsleie betales direkte til utleier og er først og fremst en sikkerhet for betaling av husleie. Når leieforholdet opphører vil leietakeren følgelig ikke betale husleie for den periode som han har betalt forskuddsleie. Om du som huseier oppdager skade som er forvoldt av leietakeren har du således ingen sikkerhet for omkostningene tilknyttet reparasjon. I så måte er depositum å foretrekke fremfor forskuddsleie.

Før leietakeren flytter inn bør du gjennomgå leiligheten/hybelen sammen med ham eller henne. Leietakeren skal akseptere at leiligheten er klar for overtakelse. Dersom leiligheten har skader i overflater mv, bør disse nedtegnes. Dere bør altså være enige om hvilken tilstand utleieenheten er i når leietakeren flytter inn. Slik

unngår man senere diskusjon om hvorvidt en skade er oppstått mens leietakeren bebodde leiligheten/hybelen.

Dersom leiligheten/hybelen er helt eller delvis møblert må også dette fremgå av kontrakten. Likeledes bør det i kontrakten nedtegnes hvilke møbler utleieenheten er utstyrt med og i hvilken tilstand disse er.

I neste artikkel vil jeg redegjøre om leietakers plikter i utleieforhold.