



# Utleie guide

*TIPS & TRIKS*

# Innhold:

**HVORFOR ER DET LURT Å  
LEIE UT?**

**HVORDAN MARKEDSFØRE  
BOLIGEN**

**SLIK INNGÅT DU EN LEIEAVTALE -  
STEG FOR STEG**

**UTKASTELSESKLAUSUL**

**SKATT OG SKATTEFRADRAK**

**FORSKJELLEN PÅ VEDLIKEHOLD  
OG PÅKOSTNINGER**



# HVORFOR ER DET LURT Å LEIE UT?

## Ekstra inntekt hver måned

- Leieinntektene gir deg penger du kan bruke på andre ting – enten det er å supplere pensjonen, betale regninger eller unne deg noe ekstra.

## Skattefradrag for utgifter:

- Mange kostnader knyttet til utleie kan du trekke fra på skatten.
- Utgifter til vedlikehold, oppussing, forsikring m.m. reduserer skatten på leieinntektene dine (mer om dette senere).

## Sosial nytte

- Du hjelper noen med et sted å bo og får kanskje hyggelige leietakere på kjøpet.
- Det kan føles godt å vite at boligen din kommer til nytte for andre.

## Bevaring av eiendommen

- Et hus som står tomt over tid kan forfalle, men en bolig som blir brukt jevnlig holder seg bedre ved like.
- Varme i rommene og jevnlig tilsyn hindrer fukt, frostskafer og andre problemer.
- Samtidig kan leieinntektene hjelpe deg å finansiere nødvendig vedlikehold.



# Markedsføring av boligen – slik finner du leietakere



## CODE BILDER SELGER:

- Rydd opp og vask boligen skikkelig før du tar bilder.
- Ta lyse, skarpe bilder i dagslys, som viser rommene fra sin beste side.
- Førsteintrykket i annonsen er viktig – fine bilder vekker interesse hos potensielle leietakere.

## LAG EN TYDELIG OG ÆRLIG ANNONSE:

- Beskriv boligen godt og positivt. Få med størrelse, antall soverom, beliggenhet (f.eks. “sentrum av Øksfjord” ), pris, hva som er inkludert i leien (strøm? internett? møbler?), og når boligen er ledig.
- Vær ærlig om tilstanden – har du en eldre, enkel standard, så si det på en hyggelig måte. Da unngår du feil forventninger.

## ANNONSER PÅ RIKTIGE KANALER

- Del gjerne annonsen i lokale Facebook-grupper som oppslagstavla eller på din egen Facebook-side – mange i Loppa følger med der.
- Når du får henvendelser, svar raskt og hyggelig. Et godt førsteinntrykk av deg som utleier kan gjøre at en god leietaker velger akkurat din bolig.



# Slik inngår du en leieavtale – steg for steg

## STEG 1: BLI KJENT

- Inviter interessenter på en visning eller en prat.
- Still gjerne noen enkle spørsmål om arbeidssituasjon og bakgrunn, og be om referanser hvis det føles naturlig (for eksempel fra tidligere utleier eller arbeidsgiver).
- Stol på magefølelsen – velg en leietaker du føler deg trygg på og som du tror vil ta godt vare på boligen din.

## STEG 2: BRUK ALLTID EN SKRIFTLIG KONTRAKT:

- Selv om man leier ut til kjente, er det lurt å ha alt skriftlig. Du kan laste ned en standard leiekontrakt gratis (f.eks. Forbrukerrådets kontrakt eller Huseiernes standardkontrakt).
- Gå gjennom kontrakten punkt for punkt sammen med leietakeren, slik at begge forstår alle vilkår før signering.
- En skriftlig avtale beskytter både deg og leietaker ved å klargjøre rettigheter og plikter.



# Slik inngår du en leieavtale – steg for steg

## STEG 3: AVKLAR FORVENTNINGER TIDLIG:

- Ta en tydelig prat om praktiske ting før dere signerer. Hvem klipper plenen om sommeren? Hvem måker snø om vinteren?
- Er det greit at leietaker har husdyr eller røyker, og hvor
- Hvordan skal eventuell oppussing eller endringer i boligen håndteres? Jo flere forventninger som avklares på forhånd, desto færre konflikter blir det senere.

## STEG 4: DEPOSITUM OG BETALING:

- Det vanlige er å avtale et depositum – ofte tilsvarende 2–3 måneders husleie – som sikkerhet for leieforholdet.
- Depositum settes på en egen sperret konto i banken i leietakers navn, som hverken du eller leietaker kan røre uten begge sin signatur.
- Avtal også betaling av husleie (f.eks. at den betales den 1. hver måned til din konto). Alt dette bør stå i kontrakten.



# Slik inngår du en leieavtale – steg for steg

## STEG 5: DOKUMENTER BOLIGENS TILSTAND

- Før leietaker flytter inn, gå sammen gjennom boligen og noter eventuelle eksisterende skader eller slitasje (for eksempel flekker på tepper, riper i gulv).
- Gjerne ta bilder. Lag en enkel overtakelsesprotokoll som dere begge signerer.
- Da unngår dere misforståelser om hva som eventuelt oppsto mens leietakeren bodde der.



# VIKTIGE PUNKT I HUSLEIE- KONTRAKTEN

## HUSLEIE, DEPOSITUM OG FORFALL:

- Sørg for at kontrakten tydelig sier hvor mye husleien er, når den skal betales (dato hver måned), og beløpet på depositumet.
- Det bør stå at depositum settes på sperret konto. Klare tall og frister gjør at ingen er i tvil om betalingsforpliktelsene.

## LEIEPERIODE OG OPPSIGELSE:

- Angi om avtalen er tidsbestemt eller tidsubestemt.
- En tidsbestemt avtale har en sluttdato (f.eks. 1 år), mens en tidsubestemt løper til den sies opp. Oppgi oppsigelsestid (vanligvis 3 måneder dersom ikke annet er avtalt).
- Da vet leietakeren hvor lenge han minimum kan bo, og du vet hvor lang tid i forveien en oppsigelse må varsles.

## HVA SOM ER INKLUDERT I LEIEN:

- Vær tydelig på om strøm, oppvarming, internett, TV, kommunale avgifter osv. er inkludert i husleien eller om leietaker skal betale for noe av dette i tillegg.
- Dette forebygger diskusjoner om regninger senere.



# VIKTIGE PUNKT I HUSLEIE- KONTRAKTEN

## REGLER OG ANSVAR:

- Få med eventuelle husordensregler som er viktige for deg.
- Eksempler: “Røykeforbud innendørs”, “Ikke lov med katt/hund uten utleiers samtykke”, “Leietaker har ansvar for normalt vedlikehold som å skifte lyspærer og sikringer”, “Leietaker må melde fra om skader eller problemer umiddelbart” osv.
- Skriv også hvem som har ansvar for vedlikehold av hage, innkjørsel og lignende. Klare regler gir et ryddig leieforhold.

## SIGNATURER OG KOPIER:

- Til slutt skal både du og leietaker signere kontrakten (helst i to eksemplarer, slik at begge parter beholder hver sin originale kopi).
- En signert kontrakt er juridisk bindende, og dere kan alltid finne fram kontrakten senere hvis dere lurer på noe dere har avtalt.



# Utkastelsesklausul – trygghet hvis ting går galt

**Hva er en utkastelsesklausul?** Dette er en formulering i kontrakten som gir utleier et tvangsgrunnlag for utkastelse. Enkelt forklart: Hvis leietakeren ikke betaler husleia eller bryter kontrakten grovt, kan du via namsmannen få leietakeren kastet ut uten å gå veien om en lang rettssak.

**Din sikkerhet som utleier:** De aller fleste leieforhold går knirkefritt, men skulle det oppstå alvorlige problemer, gir utkastelsesklausulen deg en ekstra trygghet. Hvis husleien uteblir, kan du sende leietaker et varsel; betaler de ikke innen fristen (f.eks. 14 dager), kan du begjære utkastelse hos namsmannen. Prosessen går da mye raskere enn uten en slik klausul.

**Anbefales på det sterkeste:** Det er lurt å ta med utkastelsesklausul i kontrakten. Standard leiekontrakter (f.eks. Huseiernes eller Forbrukerrådets) har dette punktet inkludert nettopp for å beskytte utleier. Sjekk at det står i kontrakten du bruker – hvis ikke, kan du formulere det selv eller få hjelp av noen med kontraktserfaring.

**En utkastelsesklausul er helt lovlig og vanlig å ha med:** det gjør at leietakeren også er innforstått med alvoret i å betale husleie til rett tid. Skulle du trenge å bruke den, har du loven på din side. (Heldigvis skjer dette sjelden!)

# OPPUSSING OG VEDLIKEHOLD – FØR OG UNDER UTLEIE

## Fiks det viktigste på forhånd:

- Før du leier ut, gå igjennom boligen og reparer eventuelle feil som kan være plagsomme eller farlige. Drypper krana? Er det en ovn som ikke virker? Slitte dørhåndtak eller en løs trappetrinn?
- Utbedre slike ting gir leietaker en bedre start og færre klager senere.

## Rent, ryddig og kanskje litt maling:

- Sørg for at boligen er skikkelig rengjort før visning og innflytting.
- Fjern personlige eiendeler hvis det leies ut møblert, så det ser ordentlig ut.
- En runde med malerkosten på vegger som trenger det kan gjøre underverker – lyse, nymalte rom virker større og triveligere.
- Du trenger ikke totalrenovere, men små oppgraderinger (f.eks. nye gardiner, eller fikse en ødelagt list) kan øke attraktiviteten mye.

## Sikkerhet og standard:

- Sjekk at boligen oppfyller grunnleggende krav til sikkerhet.
- Har du nok røykvarslere og brannslukningsapparat tilgjengelig?
- Er det lås på vinduer og dører som fungerer? Dette gjør at folk trives, og blir boende.

## Avtal vedlikehold underveis:

- Noen ting må gjøres jevnlig, som å bytte filter på varmepumpe, male huset utvendig hvert tiår, feie pipen, osv.
- Som utleier har du ansvar for det store vedlikeholdet, men det kan være greit å avtale at leietaker utfører enkelt vedlikehold: for eksempel klipper plenen, måker snø, skifter lyspærer og batteri i røykvarslere.
- Vær uansett forberedt på å ta en årlig sjekk av boligen selv; da kan du planlegge eventuelle større vedlikeholdsoppgaver i tide.





# Skatt og skattefradrag

## Fradrag for kostnader

Når leieinntektene er skattepliktige, får du fradrag for underskudd dersom dine kostnader er høyere enn inntektene.

Du **får ikke fradrag** for kostnader som gjelder korttidsutleie av egen bolig og fritidseiendom du bruker selv.

### Eksempler på kostnader du kan få fradrag for

1. Vedlikehold
2. Kommunale avgifter
3. Forsikringer
4. Eiendomsskatt
5. Annonsering, formidling og visning
6. Festeavgift
7. Strøm, oppvarming og renhold
8. Møbler og innbo
9. Felleskostnader i boligselskap og boligsameie
10. Reisekostnader
11. Gebyr til depositumskonto
12. Boligtaksering
13. Eget vedlikeholdsarbeid på eiendommen

## LEIEINNTÉKT OG SKATT:

- Leieinntekter er som hovedregel skattepliktige som kapitalinntekt (22%).
- Men fortvil ikke – du betaler kun **skatt av overskuddet** (inntekter minus utgifter).
- **Du får fradrag for kostnader:** Alle utgifter du har i forbindelse med utleien kan trekkes fra på skatten.
- **Typiske fradrag er:** vedlikehold og reparasjoner (maling, rørlegger, elektriker), forsikring på boligen, kommunale avgifter (vann, avløp, renovasjon), eiendomsskatt, husleie du evt. betaler videre (f.eks. fellesutgifter i borettslag), annonsering etter leietaker, og til og med kjøreutgifter hvis du må reise for å inspisere eller utbedre noe ved utleieboligen.

## HUSK DOKUMENTASJON:

- **Husk dokumentasjon:** For å få skattefradrag må du kunne dokumentere utgiftene. Ta vare på kvitteringer, fakturaer og bilag for alt av utlegg til utleien.
- Når du leverer skattemeldingen (selvangivelsen), fører du opp leieinntektene dine minus utgiftene dine. Det kan høres komplisert ut, men **Skatteetaten har veiledning for dette.**

# Forskjellen på vedlikehold og påkostninger (ikke fradragsbrettiget)

Søk etter felt du vil legge til

 Bolig og eiendeler

Utleie av fast eiendom  

2.8.2  
Utleie av fast eiendom

Her legger du inn skattepliktig [overskudd ved utleie av fast eiendom](#).

204 725

 Legg til Bolig og eiendeler

Husk å legge inn inntekter-fradrag i skattemeldingen.

## FRADRAGSBRETTEIGET

### Vedlikehold

- Reparasjon til samme standard som tidligere
- Maling av hus/rom (dersom det var malt tidligere)
- Utskiftning av gulv/panel på vegger og vinduer til tilsvarende standard
- Sliping av parkett
- Utskiftning av rørapplegg
- Bytte av varmtvannsbereder med tilsvarende størrelse
- Bytte av badekar, blandebatteri og kraner til samme standard som tidligere
- Utskiftning av kjøkkeninnredning som tilsvarer dagens standard
- Vedlikehold av tidligere asfaltert vei/gårdsplass

## IKKE FRADRAGSBRETTEIGET

### Påkostninger:

- Førstegangs maling av huset
- Riving og flytting av vegg for å lage større rom
- Utvidelse av det elektriske anlegget/rørapplegget
- Innsetting av peis
- Merkostnad ved utskiftning av vedovn til pelletsovn (kjøp og installasjon)
- Flytting av bad til et annet rom (endring som oppgraderer standarden)
- Første gangs asfaltering
- Opparbeiding av tomt (vann, avløp, vei og strøm)



# Din utleie hjelper Loppa som lokalsamfunn

## DU AVHJELPER BOLIGMANGEL:

- Loppa er en liten kommune med begrenset boligtilbud.
- Når du leier ut en ledig bolig, hjelper du noen som kanskje ellers ikke finner et sted å bo her. Det kan være avgjørende for om en person eller familie faktisk kan bosette seg i kommunen.

## TILTREKKER NYE INNBYGGERE:

- Et godt utleietilbud gjør Loppa mer attraktiv for tilflyttere.
- Kommunen ønsker seg ofte flere folk i arbeid, som lærere, sykepleiere, håndverkere eller andre. Disse takker lettere ja til en jobb her når de vet at det finnes et hyggelig sted å leie.
- Din bolig kan være grunnen til at en viktig arbeidstaker velger Loppa!

## SKAPER LIV I BYGDA:

- Hver bolig som er bebodd, er med på å skape liv og røre i nabolaget. Når husene står tomme, blir det stille og mørkt; med beboere blir det lys i vinduene, unger som leker og folk i butikkene.
- Du bidrar til å opprettholde et levende lokalsamfunn der folk kjenner hverandre og tar vare på stedet sitt.



# Din utleie hjelper Loppa som lokalsamfunn

## STYRKER LOKALSAMFUNNET ØKONOMISK:

- Styrker lokalsamfunnet økonomisk: Flere innbyggere betyr at butikker, skoler og tjenester i Loppa får grunnlag for å bestå og kanskje utvide.
- Hver nye leietaker handler mat, bruker lokale tjenester og betaler skatt til kommunen.
- Slik sett er det å leie ut ikke bare en personlig gevinst, men også en investering i kommunens fremtid.

## VINN-VINN FOR ALLE:

- Din innsats som privat utleier gjør en positiv forskjell.
- Du utnytter en ressurs du har (boligen din) bedre, får selv økonomiske fordeler, og samtidig hjelper du både menneskene som leier og Loppa-samfunnet.
- Det er virkelig vinn-vinn for både deg og bygda vår!





# OPPSUMMERING:

## MANGE GODE GRUNNER TIL Å LEIE UT

- Du får ekstra inntekt, skattefordeler og mulighet til å holde eiendommen i stand.
- Samtidig hjelper du andre med et hjem og bidrar til lokalsamfunnet.
- Kort sagt er det smart, trygt og meningsfylt å bli utleier i Loppa.

## GOD FORBEREDELSE = TRYGG UMLEIE:

- Det er normalt å være litt usikker første gang man leier ut. Men med en gjennomtenkt kontrakt, klare avtaler og hyggelig dialog med leietaker, går som regel alt på skinner.
- De aller fleste leieforhold fungerer fint når man har gjort forarbeidet.

## LYKKE TIL SOM UTLEIER!

- Håper du føler deg litt tryggere på å prøve utleie. Med kunnskap, god kommunikasjon og litt sunn fornuft kan det å være utleier bli en svært positiv erfaring.
- Ta steget, og oppdag fordelene ved å leie ut i Loppa – vi trenger deg, og du vil neppe angre!

## IKKE NØL MED Å PRØVE:

- Start i det små dersom du føler for det.
- Kanskje leie ut for en kortere periode først, eller leie ut hytta di et par måneder?
- Du bestemmer alltid selv hvor lenge og til hvem du vil leie ut.
- Du kan avslutte etter avtalen utløper, eller forlenge hvis det går bra.

## HJELP OG RÅD FINNES:

- Du er ikke alene! Trenger du støtte, kan du få hjelp flere steder
- Loppa kommune kan kanskje koble deg med folk som søker bolig eller gi råd om lokale forhold.
- Huseiernes Landsforbund har guider og en gratis juristtelefon (for medlemmer) om du står fast.
- Forbrukerrådet tilbyr gratis standardkontrakt og tips på nett.
- Snakk også gjerne med naboer eller kjente som har leid ut før – folk deler ofte villig sine erfaringer.



# TA KONTAKT DERSOM DU ØNSKER Å LEIE UT!



**Stine Mork**

**Konsulent**



45391180



Stine.mork@loppa.kommune.no