

Bérlők a pokolból? – Mire figyeljünk bérbeadóként Budapesten!



A bérbeadás nagy dilemmája, hogy ki a jó és megbízható bérlő. Aki adott már bérbé és megégette magát, az elsősorban a bérleti szerződésben látja a megoldást. Miközben mindenki tudja, hogy a bérleti szerződés csak tűzoltásra jó. **De hogyan előzhetjük meg a bajt?** Vannak-e nyilvánvaló jelei annak, hogy egy bérlő veszélyeket rejt, kockázatos?

Vannak, és általában nagyon tipikusak, amikre ha odafigyelünk, megelőzhetjük az olyan kellemetlen pillanatokot, mint a fenyegetőző, nemfizető, hirtelen és gyorsan szerződést felbontó, nyomtalanul eltűnő, komoly károkat okozó bérlőket.

„Mindig abból kell kiindulni, hogy a problémás bérlők most is albérlésben laknak, és elköltöznek, amit legtöbbször viselkedésük, mentalitásuk miatt tesznek. Vagyis nyomás alatt vannak, ezért az első veszélyes mondat, ami egy bérlő szájából elhangozhat:

1. Sürgősen/azonnal kell költöznöm, megoldható?

Ha felkészültek vagyunk, akkor azonnal kérdezősködni kell, hogy mi az oka ennek. Mivel nem azzal kezdik a bérlők, hogy a másik lakásban 3 hónapig nem fizettem és most már lépnem kellett, ezért jönnek a kamu történetek. Ha szeretünk játszani, akkor lehet elemezni a helyzetet és ha jól kérdezzük, végül akár az ördög is kibújhat és jön a stílszerű válasz: Semmi köze hozzá!

2. Válok/szakítottam/megcsaltam a feleségem, azonnal akarok költözni.

Tipikus problémás bérlő, és legtöbbször szimpatikus és jól szituált férfiak, akik könnyen bizalmat ébreszthetnek és empátiát. De nem szabad bedőlni az ilyen szövegnek. Ha ilyen bérlővel találkozunk, a legjobb, ha azt mondjuk várunk más bérlőket, és utána visszaszólunk. Mentsük el a számát NEM VESZEM FEL-nek és ne foglalkozunk vele

3. A barátom/volt pasim/pasim fogja fizetni a lakást, nem én, ugye ez nem baj?

Plázacica/Playboy nyuszilány típusú bérlők, akik jöhetnek egyedül, vagy fura férfiakkal és tetszik nekik. Könnyen be lehet nekik dőlni, hiszen miért ítélnék el egy csinos lányt. De ezek a bérlők legtöbbször csak átmenetileg keresnek lakást és amilyen nagy lendülettel jönnek, olyan hirtelen tűnnek el. És fontos hangsúlyozni, hogy nem a külsőn van a hangsúly, hanem hogy a kérdései általában arról árulkodnak, hogy nincs biztos jövedelme.



A biztos jövedelem/munka pedig a bérlet alapfeltétele!

Pénzügyi kérdések és az ehhez kapcsolódó témák is sokat segíthetnek abban, hogy tudjuk mikor kell nemet mondani egy bérlőnek. Mert igenis legyünk tisztában azzal, hogy mi választjuk a bérlőt és a bérlő választja a lakást. Ha a döntéseink egybe esnek, akkor jöhet a szerződés és a kulcsok átadása.

De vigyázzunk, mert tipikus hiba, hogy a bérbeadó is nyomás alatt van, pénz kell neki, gyorsan és sürgősen, amit előszeretettel használnak ki a szélhámos bérlők.

Mindig gyanakodjunk, ha a bérlők ehhez hasonlókat kérdeznek, mondanak:

4. Baj ha csak 1 havi bérleti díjat és 1 havi kauciót fizetek most? Lehet részletekben fizetni a kauciót?

5. A kauciót ki tudom fizetni, de a bérleti díjat később fizetném, 1-2 hét múlva miután beköltöztem, megoldható?

6. Foglaló van nálam, remélem ennyi elég lesz, hogy kibéreljem a lakást és beköltözzek?

Elsőszámú szabály, hogy minden bérlő anyagi bizonytalanságát jelenti az, hogy ha nem képes a kauciót és a bérleti díjat egyszerre a lakás átadása előtt megfizetni. **SOSEM SZABAD ILYENBE BELEMENNI** bármennyire is szükségünk van a pénzre. Ezek kivétel nélkül rossz bérlők, kerüljük őket!

A foglaló még mindig létező a bérleti piacon, de elég divatja múlt. Manapság a bérlő kiválasztása után szerződést kötünk, átvesszük a kauciót és beköltözéskor az első havi bérleti díjat. Nem veszünk át foglalót és nem hozzuk saját magunkat kellemetlen helyzetbe, bármennyire is csábít minket a kp.

7. Itt van nálam a pénz(kaució+bérleti díj és kiteszi/előveszi), kibérelhetem a lakást most? A szerződés nem érdekel, remélem okés, de az sem baj ha később kötjük?

“Második fő szabály, hogy lakást csak bérleti szerződéssel adunk bérbe. A bérleti szerződést nem utána kötjük, hanem előtte, előre megszerkesztve és elegánsan. Adjuk meg a módját és ne kapkodjunk, mert az csak hibákat szülhet. Ideális, ha a lakást megnézését követően a bérlő az adatait emailben átküldi, a szerződést megszerkesztjük, a szerződést visszaküldjük, és utána megkötjük a szerződést. Ma, ha egy bérlő nem használ emailt(legalábbis nekünk ezt mondja), azzal nem szabad szóba állni.

Pénzt se fogadjuk el azonnal, meg vannak a megfelelő lépések. Azok, akik azt hiszik, hogy a pénz helyettesíti a bizalmat, ők általában nem a megbízható bérlők. Bármilyen erőszakos vagy éppen udvarias ilyen esetben a bérlő, mindig hátráljunk meg és kérjük, hogy kell egy nap mire minden elkészül és költözhetővé válik a lakás. Aztán persze gyorsan felejtjük el ezt a bérlőt is.



8. Mi történik akkor, ha kések a fizetéssel? Fontos a határidő, mert lehet, hogy előfordulhatnak csúszások? Esetleg ha előbb elköltözöm, a kauciót visszakaphatom?

Ezek is azok a kérdések, amik bár ártatlannak tűnhetnek, akár csak informális érdeklődés, a dolgok

tisztázása. Valójában csak egy alattomos puhatólózás, hogy mi bérbeadó mennyire figyelünk az ilyesmire, érdekel-e minket a határidő, a csúszás, az előbb elköltözés. A bérleti díj, kaució, a bérleti szerződés határidejével kapcsolatban mindig szigorúnak kell lenni. Ebben nem lehet kompromisszumokat tenni, mert a szélhámos bérlők azonnal kihasználják.

9. Csak kp-ben tudok fizetni, nincs bankszámlám. Ugye nem baj?

Bármennyire részlet kérdésnek tűnik, hogy most kp. vagy utalás, az ilyen kérdés ma súlyos aggodalmakat kell, hogy ébresszen. Az az ember akinek van bankszámlája, de nem akarja, hogy tudjuk, vagy tényleg nincs mert olyan életet él, az játék a tűzzel. Mi pedig ne játszunk vele, mert megégethetjük magunkat.

“ Az igazi szélhámos bérlő megnyerő és könnyen a bizalmunkba tud férkőzni, szinte észrevétlenül tud az ujjja köré csavarni minket. De mindig gyanakodjunk és legyünk bizalmatlanok, ha valaki úgy közelít felénk, hogy közben variál és a maga szabályai szerint játszani akar velünk.

Ne foglalkozunk bérlővel, ha a megbeszélte szerződéskötésre nem jön el, lemondja, elhalasztja, vagyis húzza az időt (anyagi gondjai vannak, de a sok munkára fog hivatkozni és Mr. vagy Ms. fontosnak játssza el magát).

Olyan bérlővel se foglalkozunk, akinél nincsenek személyes okmányok szerződéskötésnél. Erre mindig hívjuk fel a figyelmet, mert minek a szerződés, ha bérlő adatai teljesen hamisak. Sokan szemet hunynak e felett és csak legyintenek.

“ Sokan ma még mindig bőr szín, megjelenés, kor, kutya/macska, gyerek szerint ítélik meg a bérlőket. **Gyorsan mondanak nemet egy családra, vagy állattartókra, úgy, hogy még nem is találkoztak a bérlővel, pedig ez hibás és nem is kicsit durva diszkrimináció.** Ma ez mégis mindennapos és az is, hogy a bérbeadókat csalók károsítják meg, akik szabadon garázdálkodnak, és egyik lakásból a másikba költöznek.

Nem létezik bérlők fekete listája, nincsen bérlő referencia rendszer(amikor a bérlőnek előző bérbeadójától kell kérni ajánlást, akivel mi is beszélhetünk), nem tudhatunk meg a bérlő anyagi helyzetéről többet, mint amennyit meg tudunk ítélni. Ezért fontos, hogy figyeljünk a részletekre és ne vakítsunk el egy szép mosoly, dekoltázs, vagy csak a mi egyszerű pénzéségünk.

“ *Jobb egy üresen álló lakás, mint egy bérlő a pokolból!*