

UTLEIE AV FERIEBOLIG I SPANIA

VEILEDNING VED UMLEIE AV EGEN BOLIG PÅ COSTA DEL SOL, SPANIA





Costa del Sol med over 300 soldager i året, og lett tilgjengelig fra hele verden, gir deg gode muligheter for utleie av din bolig når du ikke bruker den selv.

OFFENTLIGE KRAV VED UMLEIE EGEN BOLIG

Loven (Royal Decree 28/2016) omfatter korttidsutleie av boliger til turister hvor det tilbys overnatting mot et økonomisk vederlag. Dette gjelder eiendommer som er markedsført gjennom reisebyråer, utleiefirmaer eller via intetnettportaler, annonser i magasiner hvor publikum kan reservere overnattinger av boliger til korttidsleie.

Det finnes noen unntak i forskriften:

- Utleie til **samme person** for en lengre periode enn to måneder.
- Utleie til **familie og venner** uten økonomisk vederlag.
- Boliger som ligger i områder som er **klassifisert som distrikt**.
- Eiendommer som består av **tre eller flere boliger** med samme utleier (privat eier eller registrert selskap) og som er lokalisert innen samme enhet (bygning eller borettslag/sameie) Denne type utleieforhold er underlagt en annen forskrift.



KRAV TIL BOLIGEN

- Det må foreligge en **ferdigattest** på boligen.
- Alle rom må ha **egen styring/enhet** for kjøling av ventilasjon, samt **sikkerhetsgardiner** på vinduer/dører.
- Boligen må være tilstrekkelig **møblert** med utstyr og inventar i henhold til antall sengeplasser.
- Boligen må være utstyrt med et **fastmontert ventilasjonsanlegg**.
- Boligen må ha et **førstehjelpsskrin**.
- Det må utarbeides **informasjonsmaterie**ll som beskriver fasiliteter i nærområdet som butikker, restauranter, offentlig transport, apotek, sykehus, lege etc.
- Det skal ligge en **"klagebok"** i boligen hvor gjester påpeke feil og mangler til eier/utleiansvarlig.
- Eieren er ansvarlig for **rengjøring** av boligen.
- Boligen skal ha nok håndklær og annet nødvendig utstyr som lyspærer etc.
- Det skal oppgis **kontaktinformasjon** til en person/firma hvor gjestene kan henvende seg for å motta informasjon i leieperioden.
- **Bruerveiledninger** på alt av elektrisk utstyr, Internett, TV
- **Utarbeide ordensregler** for bruk av boligen, knyttet til støy, røyking, dyr, regler i sameiet osv.

REGISTRERING AV BOLIGEN

Alle boliger som skal leies ut mot betaling skal registreres i et offentlig register (Registro de Turismo de Andalucía)

Følgende dokumentasjon må forlegges i søknaden:

- Kopi av **ferdigattest** for boligen med oversikt på kapasitet med antall soverom.
- Informasjon om eierforhold (privat eller selskap) adresse og kontaktinformasjon.
- Dokumentasjon ID på eiere av boligen.
- Ved godkjenning av søknaden vil det bli tildelt et **registreringsnummer** som må oppgis på dokumenter og all markedsføring av boligen.
- Ved manglende registrering av boligen for utleie kan man få en **bot** som kan variere fra **noen hundre til flere tusen euro**.

Vi i CARTMANI kan bistå deg med søknaden om offentlig registrering av din bolig for utleie.



UTLEIE AV BOLIGEN

Det er svært mange som ønsker å leie bolig på Costa del Sol. Du kan velge å leie ut boligen din selv med å annonsere på FINN, Airbnb, eller bruke et profesjonelt utleiefirma som tar seg av hele jobben. Hvis man leier ut høysesongen, kan man normalt leie ut et sted mellom 18-22 uker i året.

Antall uker kan økes hvis man kan tilby utleie i golfsesongen og utleie til pensjonister på vinteren. (Redusert pris fra november til mars)

Skatt og andre kostnader:

- Du betaler **19% skatt av** leieinntektene for utleie av boligen. Disse skal innberettes kvartalsvis. Eiers kostnader i perioder med utleie er fradragsberettiget. (megler, markedsføring, strøm, rengjøring osv)
- De fleste bruker regnskapskontor eller utleiefirmaer til innberetning av leieinntektene. Vi i **CARTMANI tilbyr denne tjenesten til våre kunder.**
- Bruker du megler til utleie av boligen er kostnadene mellom **15-20% + 21% MVA.** (20% hvis firmaet også tar seg av forvaltningen av boligen)
- Hvis du ønsker å ta deg av utleie av boligen finnes det forvaltningsselskap som gjennomfører inn og utsjekking av gjestene, rengjøring av boligen og løpende vedlikehold. (Kostnaden er avhengig av størrelse på boligen og omfanget)
- Tilbys **"hotelltjenester"** som transport, ekstra rengjøring, catering osv skal det kreves **10% MVA** på leien.

Vi i CARTMANI kan bistå deg med å finne den beste løsningen for utleie av din bolig



<https://www.finn.no>



<https://www.airbnb.no/>



LEIEAVTALEN

Det må utarbeides en leiekontrakt som formaliserer leieforholdet. Avtalen skal inneholde minimum følgende punkter:

- **Informasjon om hvem som er eier/e av boligen.**
- **Registreringsnummeret for utleie** (Registro de Turismo de Andalucía)
- **Det må oppgis antall personer i leieforholdet,** (Det kan ikke være mer enn 15 personer og ikke flere enn 4 på hvert rom)
- **Tidspunkt for ankomst og avreise.**
- **Leiepris**
- **Kontaktinformasjon.**

Vilkår i leiekontrakten

Leieprisen, reservasjonsbeløpet (depositum) og vilkår i avtalen må være oppgitt ved bekreftelsen av bookingen. Dokumentasjon på eventuelt tidligere **innbetalt depositum** må forelegges. Hvis ikke noe annet er avtalt kan depositumet utgjøre maksimum **30% av leiebeløpet**. Det samme gjelder hvis det ikke foreligger en skriftlig avtale.

Hvis leietaker kansellerer avtalen 10 dager før leiestart, kan utleier beholde opp til 50% av innbetalt depositum. Hvis avbestillingen skjer etter 10 dager før avtalen kan utleier beholde hele beløpet.

Hvis utleier kansellerer avtalen opptil **10 dager** før leiestart, må utleier betale tilbake innbetalt depositum. Leietaker kan kreve en kompensasjon på **30%** hvis utleier hever avtalen etter **10 dager før leiestart**.

Alle leietakere må **forelegge pass ved adkomst**. Utleier må sende inn til politiet til alle leietakere over **16 år**.

WWW.CARTMANI.COM

300 SOLDAGER

• VELKOMMEN HJEM •

CARTMANI

Edif. Terrazas de Banús
Calle Jesús Puente 27
29660 Puerto Banús,
Marbella - SPANIA
tlf: (+34) 628 561 796

info@cartmani.com
info@cartmani.com