

# Bérlőszűrés

A bérlőválasztás joga

## Hirdetni mindenkinek de kiadni csak egy bérlőnek lehet

A tudatosabb bérlő ki- és megválasztásának előnyei hosszabb távon érvényesülnek. A tudatosság azt jelenti, hogy bérbeadóként vétójogunk van és élünk is vele a lakás online meghirdetésétől kezdve, a hirdetésünkre jelentkezők kezelésén keresztül, a lakás személyes bemutatásán át, egészen a bérleti szerződés aláírásáig és a lakás átadásáig. Amilyen evidensen hangzik, annyira nem triviális ez még a magyar albérletpiacon. A bérlők még ma is úgy gondolják, hogy a döntés csak az övék. Ha egy bérlő egy lakást meg akar nézni vagy ki akar bérelni, a legtöbb esetben a bérbeadó teljesíti az akaratát.

A tudatos bérlőválasztás szigorú előfeltételeket támaszthat már a kiadó lakás személyes bemutatásához is, amiért nem minden hirdetésre jelentkező nézheti meg a lakást. Ahogy egy tudatos bérlő egy hirdetésből el tudja dönteni, hogy azt a lakást megnézzé vagy sem élőben, úgy egy bérlőjelölt jelentkezési stílusa (körülményei) is megkongatja a vészharangot.

A bérlőszűrés alapja, hogy tudjuk milyen bérlőt keresünk, kivel tudunk havi szinten együttműködni. Olyan bérlőt keresünk, aki a mi, bérbeadói hozzáállásunkhoz, a lakásunkhoz és a lakóközösség szempontjából, vagyis a bérleti szerződés aláírásához is megfelel. Igen, nem szeretnénk olyan bérlőt, aki nem tiszteli a magánéletünket és bármikor zavarhat. Nem szeretnénk olyan bérlőt sem, aki a lakásunkban folyton csak a hibákat keresi. És természetesen ki szeretne olyan bérlőt - aki nem betartva az aláírt szerződést - zavarja a közvetlen környezetét.

Általános recept nincs. Rajtunk bérbeadón, a kiadó lakáson és persze a társasház lakóközösségén is sok múlhat, kit és miért tekinthetünk normális bérlőnek.

# Normális lakás

## Normális bérbeadó

### Normális bérlő

#### Normális bérleti jogviszony

A nem normális bérbeadói magatartás növeli a nem normális bérlők kockázatát. A nem normális bérlő időigényes, körülményes és költséges. Többet kell vele és a lakással foglalkozni. Szinte minden esetben plusz anyagi terhet jelent, ameddig a lakás ilyen bérlőnek van kiadva. Jogi eszközökkel, például közjegyző bevonásával, az ilyen bérlő nem kezelhető.

*„A nem normális bérleti jogviszonytól a jog nem véd meg. A jó fizetőképesség, a megfelelő anyagi háttér sem zárja ki a nem normális bérlőt.”*

01

**ELŐSZŰRÉS** tipikus bérlői magatartásminták alapján

02

**BÉRLŐSZŰRÉS** az egy tudatos, lassú, késletetett bérlőkeresési módszer

03

**BÉRLŐVÁLASZTÁS** az út a normális bérlőhöz és bérleti jogviszonyhoz

#### Lakáskiadás & Lakáskezelés

BPartner Zrt.  
1112 Budapest, Rétköz utca 61/A  
+36 20 521 5706  
[hello@bpartner.com](mailto:hello@bpartner.com)

Látogassa meg honlapunkat:  
[www.ingatlankezelelo.com](http://www.ingatlankezelelo.com)

## Személyes tapasztalat és a józan ész

Minél többször hirdetünk kiadó lakást, annál tapasztaltabbak leszünk. Minél többször adunk ki lakást, annál jobban tudjuk ki a „könnyű” és ki a „nehéz” eset. Nem jelent semmi jót, ha egy bérlő úgy jelentkezik a hirdetésre, amivel – rossz értelemben - felhívja magára a figyelmet. Minden olyan deviáns magatartás, ami zavar és bosszant minket, aggodalmat kelt bennünk (megkongatta a vészharangot), a nem normális bérlő jele lehet. Nem mutatunk meg olyan bérlőnek lakást, aki nem felel meg az előszűrés feltételeinek.

#### A normális bérlő normális módon és időben kommunikál

Az előszűrés késlelteti a lakás személyes bemutatását. A türelmetlen, ideges, agresszív bérlők ezt nehezen viselik. Hajlamosabbak túlreagálni a várakozást, de akár még egy egyszerű sms üzenetre és emailre is provokatív, ill. manipulatív módon reagálhatnak. A „stresszes” bérlők stresszelnek minket és önkényesen kifejezik bérlési szándékukat.

#### Előny a bérlő fejével gondolkodni

Gondolatolvasók nem lehetünk, illik viszont tisztában lenni azzal, hogy nem mindenki való bérlőnek és nem minden bérlő való nekünk. A tipikus bérlői magatartásminták, hozzáállás, attitűd egy olyan – jó értelemben – segítő sztereotípiák, amivel az előszűrés és a bérlőszűrés nagyon természetes. Minél lazábban és természetesebben tudjuk megszűrni a bérlőket, ők annál jobban megnyílnak. A szerepet játszó bérlőt ismerjük fel. A körülményeskedő jelentkezőkkel ne foglalkozunk. A személyes találkozáson a bérlőjelöltre figyeljünk. Lakásnézés után egy bérlőjelölt viselkedése nagyon megváltozhat. Ha kellemetlen, idegesítő, akkor inkább keressünk tovább.

Ha bármikor elbizonytalanít egy bérlőjelölt és elgondolkodunk rajta, akkor nem nekünk való bérlő jelentkezett. A normális bérlő megtalálásának nincs határideje. Nem lehet siettetni és nem igazán lehet különböző marketing és értékesítési trükkökkel befolyásolni sem. Egyszerű türelemjáték kívárni.