



TRONDHEIM KOMMUNE

Veien til egen bolig



Denne veilederen henvender seg til deg som er i ferd med å miste nåværende bolig eller som allerede er uten bolig.

Innhold

1.	Leie av bolig	3
1.1	Annonsering	3
1.2	Husleiekontrakt	3
1.3	Leieforholdets varighet	3
1.4	Depositum	3
1.5	Oppsigelse av leieforhold	4
1.6	Kommunale utleieleiligheter	5
1.7	Ungbo	5
2.	Kjøp av bolig	5
2.1	Bank	5
2.2	Startlån	5
3.	Bostøtte fra Husbanken	6
3.1	Bostøtte fra Husbanken	6
4.	Økonomisk råd og veiledning	6
4.1	Råd og veiledning ved NAV eller helse- og velferdskontorene	6
4.2	Gjeldsrådgiving	6

Hva gjør jeg for å skaffe meg ny bolig?

Det første du må avklare er om du skal leie eller kjøpe bolig. Sett opp en oversikt over dine inntekter og utgifter for å få klarhet i hvor mye du kan betale i månedlige utgifter til bolig. Hvis du går inn på www.sifo.no (Statens institutt for forbruksforskning), vil du finne et oppsett på et standardbudsjett med oversikt over det gjennomsnittlige månedlige forbruket på vanlige forbruksutgifter knyttet opp mot forskjellige husstandsstørrelser.

Har du leid tidligere og har hatt et uproblematisk leieforhold, er det fornuftig å spørre din siste utleier om han er villig til å opptre som referanse for deg hvis du igjen bestemmer deg for å leie.

1. Leie av bolig

1.1 Annonsering

Du finner hybler og leiligheter for utleie på www.finn.no og på www.hybel.no. Du finner også daglig annonser om ledige hybler og leiligheter i lokalvisene. Vi anbefaler at du selv setter inn annonse under "Ønskes leid" i avisa og på finn.no. Det kan også være fornuftig å sette deg på venteliste for leie av bolig hos de større private utleierne.

En oversikt over de større private utleierne kan du finne på nett, på www.trondheim.kommune.no/veientilegenbolig, eller du kan få oversikten på ditt lokale NAV-kontor.

1.2 Husleiekontrakt

Skriv alltid leiekontrakt. Uansett hvor pålitelig utleier virker, bør du kreve at det skrives husleiekontrakt. Forbrukerrådet har en standardkontrakt for utleie som du kan laste ned, på www.forbrukerradet.no.

1.3 Leieforholdets varighet

Det er ikke anledning til å inngå en tidsbestemt leieavtale for bolig for kortere tid enn 3 år. Leieavtalen kan likevel settes til 1 år hvis utleieforholdet gjelder leie i enebolig/tomannsbolig og utleieren bor i samme hus. Det gjøres unntak fra disse reglene hvis utleier selv skal benytte boligen etter en hvis tid. Se husleieloven § 9-3.

Du finner husleieloven ved å gå inn på www.lovdato.no.

1.4 Depositum

De fleste utleiere forlanger at leietaker stiller garanti for leieforholdet gjennom depositum. Depositum er en sikkerhet for skyldig husleie eller skader på boligen som du leier. Etter husleieloven kan det forlanges garanti for inntil 6 måneders husleie. Det mest vanlige er at det forlanges garanti for 3 måneders husleie.

Ta kontakt med banken din og søk om lån til depositum. Du og utleier går sammen til banken hvor dere skriver under på avtale om opprettelse av depositumskonto.

Kontoen opprettes i ditt navn, men skal disponeres av deg og utleier i fellesskap. Rentene godskrives deg. Husk å ta med husleiekontrakt. Du og utleier må framvise gyldig legitimasjon når konto skal opprettes. Depositumskontoen er sperret fram til leieforholdet avsluttes.

Ved avslutning av leieforholdet kan utleier ha krav på å få utbetalt hele eller deler av depositumet hvis du som leietaker skylder husleie, har ødelagt utleiers møbler utover vanlig slitasje eller har påført boligen annen skade. Det kan også forlanges trekk i depositumet hvis du ikke har vasket ordentlig før du flytter ut.

Det er derfor viktig å **gå gjennom leiligheten med huseier når du flytter inn og før du gir fra deg nøklene når du skal flytte ut**. Dersom du og utleier ved utflytting er enige om at utleier skal ha noe av depositumet, bør dere begge signere på en skriftlig avtale om dette.

Som ekstra sikkerhet kan det være lurt av deg å ta bilder av ev. skader som dere registrerer ved innflyttingen. Se husleieloven § 3-5 og § 3-6.

Hvis du ikke får lån i bank, kan NAV være deg behjelpelig med å stille en garanti for depositum. Garantien gir de samme vilkårene som et lån til depositum, dvs. at garantien dekker skadeverk eller mislighold av leieforholdet fra din side. Forskjellen ligger i at det ikke skjer overføring av penger til en depositumskonto.

Ta kontakt med NAV før du signerer leiekontrakten. NAV undersøker om boligen er godkjent for utleie og vurderer om husleienivået er tilpasset din økonomi. Det er en forutsetning at du kan betale husleie og strøm, samt at du har tilstrekkelig til livsopphold før garanti for depositum kan vurderes. Hvis boligen er godkjent for utleie og NAV har funnet at husleienivået er tilpasset din økonomi, kan NAV gi garanti for depositum.

Vær oppmerksom på at før NAV kan gi den skriftlige garantien, må huseier ha godtatt at det blir gitt garanti i stedet for lån til depositum. Det må også foreligge en signert befaringsrapport og du må ha underskrevet på leiekontrakten. I tillegg underskriver du på en gjeldserklæring ved NAV på en sum tilsvarende den som NAV har gitt garanti for.

Befaringsrapport og orientering til utleier finnes på www.trondheim.kommune.no/veientilegenbolig eller kan fås på ditt lokale NAV-kontor.

1.5 Oppsigelse av leieforhold

En oppsigelse fra et leieforhold skal være skriftlig. Oppsigelsen skal si noe om årsaken til at du må flytte. Det er 1 måneds klagefrist på oppsigelsen. Hvis oppsigelsen ikke inneholder opplysning om adgang til å klage, er den ugyldig. Husk at du må klage innen 1 måned etter at oppsigelsen er mottatt. Har du flyttet ut, blir dette sett på som at du har godtatt oppsigelsen, uavhengig av om oppsigelsen er gyldig eller ikke.

NAV og helse- og velferdskontorene er behjelpelig med råd og veiledning vedrørende boligspørsmål.

Jushjelpe i Midt-Norge, adresse Sverres gate 12, gir gratis juridisk rådgiving i boligspørsmål. De har åpent fra mandag til torsdag mellom kl 09.00-14.00. Du finner mer informasjon på www.jushjelpe.no.

Husleietvistutvalget (HTU) er et statlig spesialorgan opprettet av Kommunal og regionaldepartementet. HTU løser tvister mellom utleier og leier av bolig med hjemmel i husleieloven § 12-5. Utvalget virker som en domstol og kan både mekle og treffe avgjørelser.

Husleieutvalget Sør- og Nord-Trøndelag ligger i Statens Hus, Prinsens gate 1, telefon 73 88 04 00. Mer informasjon finner du på www.htu.no

Du kan også finne nyttig informasjon om dine rettigheter og plikter som leietaker på leieboerforeningens hjemmeside: www.lbf.no. Leieboerforeningen er en partipolitisk uavhengig medlemsorganisasjon. Målsettingen med deres arbeid er å ivareta leietakernes interesser overfor utleiery, myndigheter og andre.

1.6 Kommunale utleieleiligheter

Kommunal bolig kan være et tilbud dersom du har problemer med å skaffe bolig på det private boligmarkedet på grunn av helsemessige, økonomiske og sosiale forhold. Det er viktig å merke seg at lav inntekt alene ikke er grunnlag for innvilging av kommunal bolig.

Du får nærmere informasjon og søknadsskjema ved ditt lokale helse- og velferdskontor, eller på www.trondheim.kommune.no/kommunal-utleiebolig.

1.7 Ungbo

Trondheim kommune har et eget tilbud til ungdom mellom 17 – 23 år som har vært folkeregistrert i Trondheim i minimum 6 måneder. Tilbudet er tilgjengelig for all ungdom og omfatter hybler i bokollektiv og leiligheter i egne ungbohus. De fleste boligene ligger i sentrumsnære områder, og du kan bo i boligen i inntil 3 1/2 år. Veiledning knyttet til boforholdet er en integrert del av tiltaket. Er du under 18 år, må foreldre eller foresatte skrive under på husleiekontrakten.

Ungbo er lokalisert ved Helse- og velferdskontor Midtbyen, adresse Prinsens gate 1, telefon 72 54 07 00. Informasjon om Ungbo finner du på; www.trondheim.kommune.no/ungbo

2. Kjøp av bolig

2.1 Bank

Ved behov for å låne penger til kjøp av bolig er det en fordel å ha fast inntekt. Ta kontakt med banken din og få hjelp til en vurdering av din økonomiske situasjon. Banken vil kunne gi deg råd om hvor stort lån det vil være tilrådelig for deg å ta opp. Følg de rådene som banken gir om øvre grense for låneopptak. Hvis du er usikker på om din bank kan tilby deg den laveste renten, kan du sjekke Forbrukerrådets oversikt over de bankene som gir deg det rimeligste boliglånet, på www.finansportalen.no.

2.2 Startlån

Startlån skal bidra til at personer med langvarige boligfinansieringsproblemer kan skaffe seg en egnet bolig og beholde den. Låneordningen skal være et supplement til det ordinære kredittmarkedet.

Boligen skal være godkjent som egen boenhet av bygningsmyndighetene og skal ligge i Trondheim kommune. Kommunen kan stille krav om at boligen må være egnet for husstanden hva angår beliggenhet, planløsning og/eller størrelse.

Boligtilskuddet skal sammen med annen boligfinansiering bidra til å skaffe og sikre varige og egnede boligløsninger for søkere med varig lav inntekt. Tilskuddsordningen skal være et supplement til startlånordningen og det ordinære kredittmarkedet.

Du kan også søke startlån/boligtilskudd i en annen kommune enn den du bor i. Du må da henvende deg i den aktuelle kommunen for råd og veiledning, og søknadsskjema.

For mer informasjon om startlån og boligtilskudd, ta kontakt med NAV Lerkendal, telefon 73 43 95 00. Informasjon om startlånsordningen på www.trondheim.kommune.no/startlan og www.trondheim.kommune.no/boligtilskudd.

3. Bostøtte fra Husbanken

3.1 Bostøtte fra Husbanken

Alle personer over 18 år kan søke om bostøtte, med unntak av studenter uten barn og personer som avtjener førstegangstjeneste. Det er satt en øvre inntektsgrense for å kunne søke om bostøtte.

Bostøtte søker du om ved NAV-kontorene. Ditt lokale NAV-kontor gir deg nærmere orientering om regelverket og du kan også få hjelp til utfylling av søknadsskjema. Reglene for søknad og tildeling av bostøtte finner du også på hjemmesiden til Husbanken, www.husbanken.no.

Du kan også søke om bostøtte elektronisk.

4. Økonomisk råd og veiledning

4.1 Råd og veiledning ved NAV eller helse- og velferds-kontorene

NAV og helse- og velferdskontorene kan bistå deg med generell rådgivning vedrørende daglig økonomi og bolig. Du kan be om råd og veiledning ved NAV hvis du opplever at du ikke er i stand til dekke de daglige løpende utgifter til livsopphold. Med utgifter til livsopphold menes penger til det som regnes som livsnødvendigheter, som mat, klær, lege, medisiner, forsikring, husleie og strøm etc. Hjelpen er ment å være midlertidig og skal bidra til å gjøre deg økonomisk selvhjulpen. NAV-kontorene forvalter ordningen med økonomisk sosialhjelp.

NAV-kontorene har utgitt en veileder: "Enkle tips til bedre økonomi". Den inneholder generell informasjon om hvordan du kan redusere dine utgifter og om budsjett. Den henvender seg først og fremst til personer som får redusert inntekt som følge av sykdom.

4.2 Gjeldsrådgiving

Hvis du opplever at du er i ferd med eller har mistet kontrollen over egen økonomi kan du be om hjelp ved å ringe Gjeldstelefonen i NAV, 800 GJELD (800 45 353). Rådgiverne driver ikke med

saksbehandling, men gir deg enkle råd om hva du selv kan gjøre for å løse situasjonen. Dersom du har økonomiske problemer av mer kompleks art, loser rådgiverne deg til rett instans. Hvis du ønsker det, kan du være anonym som innringer. Tjenesten er gratis fra fasttelefon.

Bruker du mobiltelefon og har kontantkort, vil rådgiverne gi tilbud om å ringe tilbake til deg.

Trondheim kommune og NAV-kontorene i Trondheim har utgitt en veileder: "Gjeldsrådgiving – selvhjelpspakke" som beskriver hva du selv kan gjøre hvis du har fått økonomiske problemer. Selvhjelpspakken finner du på www.trondheim.kommune.no/selvhjelpspakke.

Dersom du har ytterligere behov for hjelp, kan du ta kontakt med ditt lokale NAV-kontor og søke hjelp hos gjeldsrådgiver. Det kan være ventetid på timeavtale. Du rådes derfor til å søke betalingsfritak og rentefritak hos kreditorene i påvente av samtale med veileder/gjeldsrådgiver.

Du finner denne veilederen på www.trondheim.kommune.no/veientilegenbolig

Her finner du også

- [Oversikt over de største private utleierne i Trondheim](#)
- [Befaringsrapport](#)
- [Orientering til utleier om garanti for depositum](#)

