



TRONDHEIM KOMMUNE

Enhet for service og internkontroll

# Veien til egen 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 over hvor mye du kan betale i månedlige utgifter til bolig.

Hvis du går inn på [www.sifo.no](http://www.sifo.no) (Statens institutt for forbruksforskning), vil du finne et oppsett på et standardbudsjett med oversikt over det gjennomsnittlige månedlige forbruket på de 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 referanse.

# 1 Leie av bolig

## 1.1 Annonsering

Du finner hybler og leiligheter for utleie på: [www.finn.no](http://www.finn.no) og på [www.hybel.no](http://www.hybel.no). Disse bør sjekkes daglig. Her legges det ut 10-25 annonser daglig. Om du skal få en av disse boligene, må du være tidlig ut.

Vi anbefaler at du setter inn egen annonse under «ønskes leid» både på [www.finn.no](http://www.finn.no) og [www.hybel.no](http://www.hybel.no). Du kan da skrive litt om deg selv, type bolig du ønsker og maksimal husleienivå. Aktuelle utleiere kan da svare på din annonse. Annonsen kan deles på sosiale medier for eksempel på Facebook.

### 1.1.1 Finn-APP for smarttelefoner

Du kan laste ned [finn.no](http://www.finn.no), som er en APP. Dette anbefales. Du kan legge inn et søk på den type bolig du er ute etter og du vil så bli varslet for hver gang det legges ut en boligannonse som passer til ditt søk. På denne måten vil du være godt oppdatert på boligmarkedet til enhver tid og kan kontakte utleiere straks de legger ut en annonse om ledig bolig. Det er ofte lettere på mobil, enn på epost, da du har med mobilen over alt.

### 1.1.2 Henvendelse på annonse

Eksempel på svar på boligannonse via SMS eller e-post:

«Hei. Viser til din annonse angående ledig bolig på ([finn.no](http://www.finn.no) og lignende av dato). Jeg er svært interessert i å komme på visning. Når passer det for deg?»

Hvis det står i annonsen at du skal sende en SMS/e-post med informasjon om deg selv: «Hei. Viser til din annonse angående ledig bolig på ([finn.no](http://www.finn.no) og lignende av dato). Jeg er en mann / dame på (alder)år, som for tiden er på utkikk etter ny bolig i Trondheim. Jeg er den ideelle leietaker, blid, omsorgsfull og jeg er en sikker betaler. Jeg er svært interessert i å komme på visning. Jeg håper på positiv tilbakemelding»

### 1.1.3 Egen annonse - Den gode annonsen

Egen boligannonse har ofte vist seg å være den mest effektive veien inn på leiemarkedet. Du må skille deg ut og skape interesse. Bruk et bilde av deg selv, gjerne i en aktivitet. I overskriften og i teksten kan du beskrive deg selv med positive ord som for eksempel ideell, hjelpsom, hensynsfull, sikker betaler, ryddig, ærlig, ikke-røyker, jobb, utdanning og lignende.

Les boligannonser som du finner på nettet og se om du kan benytte noe av dette i en egen boligannonse.

Har du behov for depositumsgaranti fra NAV, kan dette nevnes på direkte spørsmål fra utleier. Da kan du forklare situasjonen, som for eksempel at du ikke har hatt mulighet til å spare opp til depositum.

### 1.1.4 Boliglogg

Bruk boliglogg for å holde oversikt over de utleierne du kontakter, samt hvilken tilbakemelding du får. Ved behov for bistand fra NAV er det viktig at du er ærlig med tilbakemeldingene, slik at veilederen din får et eksakt bilde på hvorfor du ikke klarer å få leid deg bolig selv.

## Boliglogg for

Navn

Fødselsnr

Adresse/utleier	E-post (dato)	Telefon
Visning (dato)	Tilbakemelding (dato)	
Adresse/utleier	E-post (dato)	Telefon
Visning (dato)	Tilbakemelding (dato)	
Adresse/utleier	E-post (dato)	Telefon
Visning (dato)	Tilbakemelding (dato)	
Adresse/utleier	E-post (dato)	Telefon
Visning (dato)	Tilbakemelding (dato)	
Adresse/utleier	E-post (dato)	Telefon
Visning (dato)	Tilbakemelding (dato)	
Adresse/utleier	E-post (dato)	Telefon
Visning (dato)	Tilbakemelding (dato)	
Adresse/utleier	E-post (dato)	Telefon
Visning (dato)	Tilbakemelding (dato)	
Adresse/utleier	E-post (dato)	Telefon
Visning (dato)	Tilbakemelding (dato)	
Adresse/utleier	E-post (dato)	Telefon
Visning (dato)	Tilbakemelding (dato)	

## 1.2 Private boligutleiere i Trondheim

Stiftsstadens boligutleie Nordre gate 3 7011 Trondheim	Telefon: 483 25 600 E-post: utleie@stiftsstadens.no Nettsted: www.stiftsstadens.no
Utleiemegleren Trondheim Olav Tryggvasons gate 42 7011 Trondheim	Telefon: 73 84 13 00 Nettsted: www.utleiemegleren.no
Byggteknikk Eiendom Kongens gate 60 7012 Trondheim	Telefon: 73 53 92 10 E-post: post@byggteknikk.no Nettsted: www.byggteknikk.no
Bybroen bolig Munkegata 39/41	Telefon: 73 56 11 00 E-post: post@bybroenbolig.no Nettsted: www.bybroenbolig.no
NOBA AS Sandgata 11 7012 Trondheim	Telefon: 73 50 28 00 E-post: post@noba-eiendom.no Nettsted: www.noba-eiendom.no
Frost eiendom Teglgården, Hornebergvegen 7 A 7038 Trondheim	Telefon: 73 96 97 00 E-post: eiendom@frost.no Nettsted: www.frost.no
Karl-Ove Bjørnstad as Frostaveien 3 7043 Trondheim	Telefon: 73 99 19 60 E-post: post@kobe.no Nettsted: www.karl-ove-bjornstad-as.no
E.C. Dahls eiendom Dronningensgt 7 7011 Trondheim	Telefon: 73 99 09 90 E-post: post@ecde.no Nettsted: www.ecde.no
Realinvest Schultz gate 2 7013 Trondheim	Telefon: 73 80 20 70 E-post: post@realinvest.no Nettsted: www.realinvest.no
AHA Bolig-studentboliger	Telefon: 73 89 00 00 E-post: kontakt@camptrondheim.no Nettsted: www.camptrondheim.no/aha-bolig
Brevik boligutleie Sandgata 10 7012 Trondheim	Telefon: 928 02 027 E-post: ragnar@brevikboligutleie.no Nettsted: www.brevikboligutleie.no
North Bridge Eiendomsforvaltning as Innhærredsveien 7 7014 Trondheim	Telefon: 73 10 59 00 E-post: trondheim@northbridge.no Nettsted: www.nbeutleie.no
Kong Carl Johan Arbeidsstiftelse Erling Skakkes gate 58 7012 Trondheim	Telefon: 73 83 30 50 E-post: post@kcja.no Nettsted: www.kcja.no
Hans Nissen og Hustrues Stiftelse Vollabakken 3 7030 Trondheim	Telefon: 926 67 600 e-post: ole@hansnissen.no Nettsted: www.hansnissen.no
Vigen Eiendom	Telefon: 915 95 219 E-post: vigen.eiendom@gmail.com Nettsted: www.vigeneiendom.no

## 1.3 Visningen

Når du får mulighet til å komme på visning, er det svært viktig hvordan du presenterer deg. Det er viktig at du ser presentabel ut. På visning kan du ta med deg et familiemedlem eller en venn som kan bistå deg.

Du har ingen plikt til å gi utleier opplysninger om hvilken jobb og inntekt du har. Du kan svare at du har sikker inntekt. Om du ikke har jobb, kan man for eksempel svare at man er mellom to jobber eller lignende. Om du mottar økonomisk sosialhjelp, arbeidsavklaringspenger, kvalifiseringsstønning, dagpenger, stønader som enslig forsørger og uføretrygd er dette din privatsak som du ikke er pliktig til å opplyse om.

## 1.4 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: [www.forbrukerradet.no](http://www.forbrukerradet.no).

## 1.5 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 reglene hvis utleier selv skal benytte boligen etter en viss tid. Se Husleieloven § 9-3. Du finner husleieloven ved å gå inn på [www.lovdatabank.no](http://www.lovdatabank.no)

## 1.6 Depositum

De fleste utleiere forlanger at leietaker stiller garanti for leieforholdet gjennom depositum. Depositum er en sikkerhet for skyldig husleie eller skader på boligen du leier. Etter husleieloven kan det forlanges depositum for et beløp tilsvarende 6 måneders husleie. Depositumskontoen opprettes av utleier i ditt navn. Rentene godskrives deg. Depositumskontoen er sperret fram til leieforholdet avsluttes.

Det er viktig å gå gjennom leiligheten med huseier når du flytter inn, og før du gir fra deg nøklene når du skal flytte ut. Som ekstra sikkerhet kan det være lurt av deg å ta bilder av eventuelle skader som dere registrerer ved innflyttingen. Se husleieloven § 3-5 og § 3-6.

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 rengjort boligen ordentlig ved utflytting. 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.

Hvis du ikke får ordnet depositum, enten som lån, egenkapital eller husleieforsikring, kan du søke om garanti for depositum hos NAV. Garantien gir de samme vilkår som et lån til depositum, dvs. at garantien dekker skadeverk, mislighold av leieforholdet samt manglende renhold ved utflytting. Forskjellen ligger i at det ikke skjer overføring av penger til en depositumskonto.

Ta kontakt med NAV før du signerer leiekontrakten. NAV undersøker da om boligen er godkjent for utleie og vurderer om husleienivået er tilpasset din økonomi. Hvis boligen er godkjent for utleie og NAV har funnet at husleienivået er tilpasset din økonomi, kan NAV gi garanti for depositum. Se informasjonsskriv punkt under.

### 1.6.1 Informasjonsskriv om garanti for depositum

Innbyggere i Trondheim kommune som ikke får lån i bank til depositum, kan søke NAV om garanti for depositum.

Garantien er tilnærmet lik et depositum. Garantien dekker manglende husleie, skadeverk, manglende innlevering av nøkler, manglende renhold ved utflytting, utgifter ved fravikelse og eventuelt andre skriftlige krav etter leieavtalen.

Den største forskjellen mellom depositum og garanti er at det ved garanti ikke er en pengeoverføring til en depositumskonto. Leietaker må skrive under på gjeldsbrev til NAV tilsvarende garantisummen, opptil 6 ganger husleien. Ved garanti er det NAV som er «banken» og NAV utbetaler eventuelle rettmessige krav i garantien etter utflytting. Utleier slipper gebyr og all annen administrasjon i forhold til opprettelse og opphør av depositumskonto. Ved garanti for depositum må det fylles ut en befaringsrapport. Befaringsrapporten sier noe om standard, skader og mangler ved leiligheten på innflyttingstidspunktet. Det kan ikke fremsettes krav i garantien for feil og mangler som var i leiligheten på innflyttingstidspunktet. Utleier må i leiekontrakten påføre at kommunal garanti kan godtas i stedet for depositum.

Utleier vil motta et brev fra NAV når alle papirer er i orden. Brevet er bekreftelsen på at garantien er gyldig. Brevet viser sum på garantien, hvilken periode garantien gjelder for, hva som dekkes av garantien og fremgangsmåte ved fremsettelse av krav i garantien.

Kommunal garanti kan gis for inntil 3 år om gangen.

## Sammenligning: Depositum/Garanti fra NAV

	Depositum	Garanti fra NAV
Til sikkerhet for	Skyldig leie Skader på husrommet Utgifter ved fravikelse Andre krav som reiser seg av leieavtalen	Skyldig leie Skader på husrommet Utgifter ved fravikelse Andre krav som reiser seg av leieavtalen
Beløp	Opptil 6 X husleien	Opptil 6 X husleien
Kostnader ved oppretting	Gebyr, mellom 300-2000 kroner	Ingen
Under leieforholdet	Kan ikke disponeres, kun ved leieforholdets slutt	Kan ikke disponeres, kun ved leieforholdets slutt
Varighet	Følger leieforholdet	Inntil 3 år om gangen
Krav etter utflytting	Umiddelbart: Om det foreligger skriftlig avtale mellom partene hvor det er avtalt at leien skal godskrives annen konto i samme bank - Utleier kan dokumentere skyldig leie. Leier har 5 uker på å uttale seg om kravet før utbetaling kan skje der det ikke foreligger enighet. Ved uenighet om kravet må det løses mellom partene, eller det må foreligge en rettskraftig dom f.eks. fra Husleietvistutvalget. Banken er ikke part i saken, men fungerer som utbetaler ved krav i depositumet.	Leietaker har 2 uker på seg til å kommentere/komme med innsigelser til kravet før NAV utbetaler iht krav i garantien. Ved uenighet om kravet må dette løses mellom partene, eller det må foreligge en rettskraftig dom f.eks. fra Husleietvistutvalget.  NAV er ikke part i saken, fungerer som utbetaler ved krav i garantien.

## 1.7 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. Har du flyttet ut blir dette sett på som om du har godtatt oppsigelsen, uavhengig av om oppsigelsen er gyldig eller ikke.

NAV og helse- og velferdskontorene er behjelpelig med råd og veiledning i forhold til



boligspørsmål.

Jushjelpa i Midt Norge, adresse Bispegata 9 c, gir gratis juridisk rådgiving i boligspørsmål. De har åpent fra mandag til torsdag mellom kl. 09.00 – 15.00. Du finner mer informasjon på følgende adresse: [www.jushjelpa.no](http://www.jushjelpa.no). Telefon 73 51 52 50.

Husleietvistutvalget (HTU) er et statlig spesialorgan opprettet av Kommunal og regionaldepartementet. HTU løser tvister mellom utleier og leietaker med hjemmel i husleieloven § 12-5. Utvalget virker som en domstol og kan både mekle og treffe avgjørelser. Husleietvistutvalget Sør – og Nord – Trøndelag ligger i Trondheim i Statens Hus, Prinsens gt. 1, telefon 73 88 04 00. Mer informasjon finner du på følgende adresse: [www.htu.no/htu/Trondheim](http://www.htu.no/htu/Trondheim)

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

## 1.8 Kommunale utleieleiligheter

Kommunal bolig kan være et tilbud dersom du har problemer med å skaffe bolig på det private boligmarkedet på grunn av helsemessige, sosiale og økonomiske forhold. Kommunal bolig er et tilbud til særskilt vanskeligstilte på boligmarkedet. Lav inntekt alene ikke er grunnlag for innvilgelse av kommunal bolig.

Du får nærmere informasjon og søknadsskjema ved ditt lokale Helse- og velferdskontor eller på: [www.trondheim.kommune.no/kommunal-utleiebolig](http://www.trondheim.kommune.no/kommunal-utleiebolig)

## 1.9 Midlertidig bolig

De som av ulike årsaker ikke lyktes i å skaffe seg bolig på egen hånd, har mulighet til å søke om midlertidig bolig hos NAV, mens de følges tett opp av NAV-kontoret for å skaffe seg varig botilbud. Her brukes blant annet «Boliglogg» aktivt.

Dette er en tjeneste som regnes som midlertidig og akutt, og det betyr at dette ikke er en varig løsning.

# 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 bankforbindelsen din for 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 banken din kan tilby deg den laveste renten, kan du gå inn på nettadressen nedenfor. Her finner du en oversikt fra Forbrukerrådet over de bankene som gir deg det rimeligste boliglånet: [www.finansportalen.no](http://www.finansportalen.no).

## 2.2 Startlån og boligtilskudd

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 startlånsordningen 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, tlf. 73 43 95 00. Informasjon om startlånsordningen finnes på:

- [www.trondheim.kommune.no/startlan](http://www.trondheim.kommune.no/startlan) og
- [www.trondheim.kommune.no/boligtilskudd](http://www.trondheim.kommune.no/boligtilskudd)

## 2.3 Fra leie til eie

Kjøp av kommunal utleiebolig

Leietakere i visse kommunale boliger har og muligheten til å kjøpe boligen de leier. Dette gjelder først og fremst borettslagsleiligheter, men og visse andre. Helkommunale bygg selges derimot ikke.

Ønsker du mer informasjon om dette kan du ta kontakt med Martin Erlandsen ved NAV Lerkendal på e-post: [martin.erlandsen@nav.no](mailto:martin.erlandsen@nav.no)

## 3 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](http://www.husbanken.no).

## 4 Økonomisk råd og veiledning

### 4.1 Råd og veiledning ved NAV eller Helse- og velferdskontor

NAV og helse- og velferdskontorene kan bistå deg med generell rådgivning i forhold til daglig økonomi og i forhold til 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.

## 4.2 Gjeldsrådgiving

Hvis du opplever at du er i ferd med eller har mistet kontrollen over egen økonomi, kan du ringe økonomirådstelefonen i NAV 55 55 33 39, tastevalg 1. Åpningstid 09:00-15:00. Rådgiverne kan gi enkle råd om hva du kan gjøre for å løse situasjonen. Det er også mulighet til og chatte med rådgiverne. Har du økonomiske problemer av mer kompleks art, henviser rådgiverne deg til rette instans. Du kan være anonym som innringer. Tjenesten er gratis fra fasttelefon. Bruker du mobiltelefon og har kontantkort kan rådgiverne 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 også på nett på følgende adresse; [www.trondheim.kommune.no/Selvhjelpspakke](http://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 finner denne veilederen under:

[www.trondheim.kommune.no/veientilegenbolig](http://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

Trondheim kommune  
Enhet for service og internkontroll  
Postboks 2300 Torgarden  
7004 Trondheim

[www.trondheim.kommune.no](http://www.trondheim.kommune.no)

Oktober 2018  
Kommunikasjonsenheten

