VEIEN TIL Å LEIE BOLIG

Stjørdal kommune

Forebygging og mestring
Kompetanse og koordinering
Boligtjenesten

Veien til å leie bolig

Det første du må gjøre er å lage en oversikt over dine inntekter og utgifter, for å få oversikt over hvor mye du kan betale per måned i husleie. 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 de vanlige forbruksutgifter knyttet opp mot hvor mange det er i husstanden.
Har du hatt et uproblematisk leieforhold tidligere, 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 **finn.no** og **hybel.no**. Disse bør du sjekke hver dag. 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** og **www.hybel.no**. Der kan du skrive litt om deg selv, type bolig du ønsker og maksimalt 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

Vi anbefaler at du laster ned **finn.no** som APP. Du kan legge inn og lagre 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 og lignende av dato). Jeg er svært interessert i å komme på visning. Når passer det for deg? Med vennlig hilsen (Navn)»

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 og lignende av dato). Jeg er en mann / dame på (alder)år, som for tiden er på utkikk etter ny bolig i Stjørdal. Jeg er den ideelle leietaker, hjelpsom, godt humør, omsorgsfull og jeg er en sikker betaler. Jeg er svært interessert i å komme på visning. Jeg håper på positiv tilbakemelding. Med vennlig hilsen (Navn)»

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 med positive ord som for eksempel 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 dersom utleier spør om det. 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 eller boligtjenesten er det viktig at du er ærlig med tilbakemeldingene, slik at saksbehandleren din får et eksakt bilde på hvorfor du ikke klarer å få leid deg bolig selv.

Boliglogg for

Navn:

Adresse/Utleier:	E-post: Dato:	Tlf: Dato:
Visning Dato:	Tilbakemelding: Dato:	
Adresse/Utleier:	E-post: Dato:	Tlf: Dato:
Visning Dato:	Tilbakemelding: Dato:	
Adresse/Utleier:	E-post: Dato:	Tlf: Dato:
Visning Dato:	Tilbakemelding: Dato:	

Adresse/Utleier:	E-post: Dato:	Tlf: Dato:
Visning Dato:	Tilbakemelding: Dato:	
Adresse/Utleier:	E-post: Dato:	Tlf: Dato:
Visning Dato:	Tilbakemelding: Dato:	
Adresse/Utleier:	E-post: Dato:	Tlf: Dato:
Visning Dato:	Tilbakemelding: Dato:	

Boligutleie i Stjørdal

Eksempler på profesjonelle boligutleiere:	
ForrBo Wergelandsvegen 12 7500 Stjørdal	Telefon: 74 82 00 00 E-post: post@forrbo.no Nettsted: www.forrbo.no
Steinvik Bygg A/S Kjøpmannsgata 1 7500 Stjørdal	Telefon:40 62 58 98 E-post: post@steinvikbygg.no Nettsted: www.steinvikbygg.no/utleie
Utleiemegleren Olav Tryggvasons gate 42 7011 Trondheim	Telefon: 73 84 13 00 E-post: trondheim@utleiemegleren.no Nettsted: www.utleiemegleren.no
Kirkeveien 24 A/S (Hybler) Kirkevegen 24B 7514 Stjørdal	Telefon:48 84 24 00 E-post: Kontaktskjema på nettsiden Nettsted: www.kirkeveien24.no
Eksempler på plattformer for boligsøk:	
Finn.no	Nettsted: www.finn.no
Hybel.no	Nettsted: www.hybel.no
Rentola	Nettsted: www.rentola.no
Trovit	Nettsted: www.trovit.no
Facebook-grupper: Stjørdal/meråker-hus/leilighet/hybel ønskes leid Bolig i Stjørdal til salgs/leie – ønskes kjøpt	

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, kvalifiseringsstønad, 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 på **www.forbrukerrådet.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.lovdata.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 eller egenkapital, kan du søke om garanti for depositum hos NAV.

1.6.1 Depositumsgaranti

Innbyggere i Stjørdal kommune som ikke får lån i bank til depositum, kan søke NAV om garanti for depositum. Du søker på samme skjema som søknad om sosialhjelp på **nav.no**, og må legge ved utkast til leiekontrakt knyttet til boligen det er snakk om. Hvis boligen er godkjent for utleie og NAV har funnet at husleienivået er tilpasset din økonomi, kan NAV gi garanti for depositum. 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.

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.

Jushjelpa i Midt Norge holder til i Bispegata 9 c i Trondheim, og 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**.
Telefon: **73 51 52 50**.

Husleietvistutvalget (HTU) er et statlig spesialorgan. **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. **HTU** har åpningstider på telefon mandag, onsdag og fredag kl, 09:00- 12:00.
Telefon: **22 59 31 50**.
Hjemmeside: **www.htu.no**
E-post: **postmottak@htu.no**

Du kan også finne nyttig informasjon om dine rettigheter og plikter som leietaker på **Leieboerforeningens** (LBF) hjemmeside: **www.lbf.no.** **LBF** har som målsetting er å ivareta leietakernes interesser overfor utleiere, myndigheter og andre.