



DET KONGELIGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Rundskriv H-5/16

Garantidokument i husleieforhold

Erstatter tidligere rundskriv H-2/11

Forord

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har utarbeidet et nytt standard garantidokument som har til formål å sikre private utleieres interesser ved leiers mislighold av en husleieavtale. Kommunene kan tilby denne garantien når de skal garantere for at leier oppfyller sine avtaleforpliktelser.

Rundskrivet erstatter rundskriv H-2/11 *Garantidokument i husleieforhold*. Rundskrivets punkter om varighet og øvre ramme for garantiansvaret var ikke helt i samsvar med forskrift 2. februar 2001 nr. 44 om kommunale og fylkeskommunale garantier ("garantiforskriften"). I dette rundskrivet er disse feilene rettet opp.

I praksis har kommunene tidligere brukt ulike garantier med store variasjoner i blant annet hva det har vært garantert for og garantiperiodens lengde. Formuleringene har vært svært ulike og ofte også uklare. Private utleiere har derfor vært skeptiske til tilbudte kommunale garantier. De har kanskje selv erfart, eller hørt om andre utleiere, som har hatt problemer med å få oppgjør fra kommunen ved mislighold. Garantidokumentene har rett og slett ikke sikret utleiers interesser godt nok.

Departementet håper garantidokumentet er blitt et praktisk og godt hjelpemiddel som vil bli brukt av kommunene og de private utleierne. Departementet håper også at garantidokumentet kan bidra til at flere vanskeligstilte kommer inn på det private leiemarkedet.

Med hilsen

Ann Ingeborg Hjetland (e.f.)
ekspedisjonssjef

Harald Assev
avdelingsdirektør

SELVSKYLDNERGARANTI FOR HUSLEIEAVTALE

1. [] kommune ("kommunen") stiller herved selvskyldnergaranti for [] ("leier") for et beløp tilsvarende inntil

[antall måneder] måneders leie, for tiden NOK [kronebeløp]

som sikkerhet for riktig og rettidig oppfyllelse av husleieavtale med [] ("utleier") datert [dato].
2. Husleieavtalen gjelder bolig i eiendommen:

[adresse, gnr., bnr., snr. i X kommune]
3. I forbindelse med regulering av leiers betalingsforpliktelser etter husleieavtalen, kan utleier kreve garantibeløpet forholdsmessig oppjustert. Krav om dette må fremmes skriftlig. Kommunens ansvar under garantien skal ikke under noen omstendighet overstige NOK [kronebeløp].
4. Garantien gjelder alle leiers forpliktelser etter husleieavtalen, herunder - men ikke begrenset til - betaling av husleie, skader på husrommet og utgifter til fravikelse/utkastelse.
5. Krav under garantien forfaller til betaling to uker etter at kommunen har mottatt skriftlig varsel med dokumentasjon for at kravet er gjort gjeldende mot leier og at denne ikke har betalt. For øvrig gjelder:
 - a) Krav på husleie og mulige avtalte tillegg kan fremmes mot kommunen når leiers betalingsfrist er oversittet med ti dager.
 - b) Andre krav må utleier først dokumentere å ha fremmet skriftlig overfor leier med henvisning til de(n) aktuelle bestemmelse(r) i husleieavtalen eller husleieloven som hjemler kravet. Leier må få en betalingsfrist på minst to uker, og fristen må være utløpt før kravet fremmes overfor kommunen.
 - c) Dersom leieforholdet er opphørt og leieobjektet er i dårligere stand enn det som var avtalt eller som følger av husleielovens regler, må utleier først fremsette sitt krav overfor leier innen rimelig tid etter at han burde ha oppdaget mangelen, jf. husleieloven § 10-3. Er ikke dette gjort, bortfaller kravet overfor både leier og kommunen.
 - d) Det kan ikke fremmes krav under garantien for krav mot leier som har oppstått før garantien ble avgitt
 - e) Krav under garantien kan ikke fremmes senere enn to år etter at kravet mot leier har forfalt.
6. Denne garantien er uoppsigelig og uoverdragelig og løper i hele leieperioden med tillegg av tre måneder. Garantien er likevel ikke gyldig utover [dato]. Dersom et konkret krav ikke er fremsatt innen utløpet av garantitiden, anses kommunens ansvar etter garantien som bortfalt.

7. Ved salg eller annen overdragelse av eiendommen eller leieobjektet skal kommunen varsles.

Garantien gjelder overfor ny utleier for så vidt angår krav oppstått etter overdragelsen.

Sted/dato/kommunens signatur

Veiledning til garantien

Garantien er ikke del av husleieavtalen, og regulerer i utgangspunktet bare rettsforholdet mellom kommunen som garantist og utleier. Av pedagogiske hensyn, er det i punkt 5 bokstav c) likevel tatt inn en bestemmelse som presiserer for utleier at krav etter leieforholdets opphør må rettes mot leier. Dette for å sikre at utleiere som har garanti ikke misforstår og tror at det er tilstrekkelig å holde seg til kommunen som garantist.

Garantien er en *selvskyldnergaranti*. Det er nødvendig å presisere dette fordi en garanti etter alminnelige garantirettslige regler regnes som ”simpel” om ikke annet fremgår. Utleier vil gjerne foretrekke en selvskyldnergaranti fremfor en simpel garanti. En selvskyldnergaranti innebærer at garantisten plikter å utbetale garantibeløpet selv om det skulle være uenighet mellom utleier og leier i det underliggende husleieforholdet. En selvskyldnergarantist har riktignok rett til å foreta en selvstendig vurdering av om det foreligger et mislighold i husleieforholdet, men dersom vurderingen i ettertid viser seg å være feil, vil en eventuell tilbakeholdelse være garantistens risiko.

Når kommunen stiller selvskyldnergaranti, hefter den sammen med leier for kravet, og utleier behøver ikke søke dekning hos leier før han kan holde seg til garantisten. Dette betyr at utleier ikke plikter å prøve å tvangsinn drive kravet direkte fra leier før garantien utløses. En slik prosess krever blant annet at man får dom for kravet og deretter går til namsmannen for å få det tvangsinnkrevet etter tvangsfullbyrdelsesloven. Prosessen kan gjerne ta et år. Ved selvskyldnergarantier kan man noe forenklet si at garantisten må betale først, og krangle senere.. Dersom garantien hadde vært simpel, kunne kommunen ha krevd at utleier først hadde gått gjennom nevnte prosess for om mulig å få dekning for sitt krav hos leier.

Merknader til de enkelte punktene i garantidokumentet:

1. Beløpsangivelsen er satt åpen. Vi anbefaler at garantibeløpet angis i kroner og at det garanteres for et beløp tilsvarende et bestemt antall måneders husleie. Maksimalt garantibeløp er tilsvarende seks måneders husleie. Maksimumsgrensen gjelder summen av depositum og garanti.
2. Her må leieobjektet spesifiseres.
3. Utleier kan kreve garantibeløpet oppjustert forholdsmessig når husleien økes. Dette punktet er tatt med fordi det erfaringsvis blir tvist om garantibeløpets størrelse når husleien økes.

Etter garantiforskriften § 4 skal kommunens maksimumsansvar tallfestes. For å unngå at kommunen må utstede ny garanti ved oppjustering av leien, og dermed garantibeløpet, er det tatt inn en bestemmelse om at kommunens ansvar ikke under noen omstendighet skal overstige et nærmere angitt beløp. Beløpet i punkt 3 bør settes høyere enn beløpet i punkt 1, for eksempel 20 % høyere, slik at man har en viss mulighet for oppjustering uten at det må utstedes ny garanti. Videre er det tatt inn en bestemmelse om at krav om oppjustering må fremmes skriftlig, for å sikre dokumentasjon for hvilket beløp kommunen er ansvarlig for til enhver tid. Dersom det ikke fremmes skriftlig krav om oppjustering, vil ansvarsbeløpet være som angitt i punkt 1.

4. Kun tre eksempler på forpliktelser er tatt inn i teksten. Dette punktet må uansett alltid fortolkes og utfylles i henhold til husleieloven og den konkrete husleieavtalen.
5. Bestemmelsen i bokstav a) er rettslig sett strengt tatt overflødig fordi krav på husleie og avtalte tillegg anses å være gjort gjeldende allerede ved avtaleinngåelsen. Det er derfor ikke noe krav om at utleier må purre på ubetalt leie før kravet kan meldes til kommunen. Imidlertid vil en regel om at krav mot kommunen ikke kan fremsettes før betalingsfristen (forfallstidspunktet) er oversittet med ti dager hindre en del unødvendige krav som følge av at krav fremsettes idet (forsinket) leiebetaling er på vei.

Bestemmelsen i bokstav b) er viktig. Krav i forbindelse med skader, mangler m.v. må fremmes skriftlig overfor leier. To uker vurderes å være en passende frist. Utleier kan altså ikke kreve oppgjør fra kommunen før fristen er utløpt og leier ikke har betalt.

Bestemmelsen i bokstav c) er strengt tatt unødvendig i et garantidokument idet den regulerer forholdet mellom partene i leieavtalen. Når den likevel er inntatt, er det for å tydeliggjøre for utleier at krav mot leier må rettes mot leier innen rimelig tid etter leieforholdets opphør. Dette for å sikre at utleiere som har garanti ikke misforstår og tror at det er tilstrekkelig å holde seg til kommunen som garantist.

I bokstav d) er det presisert at det ikke kan fremmes krav under garantien for krav i leieforholdet som har oppstått før garantien ble avgitt. Dette kan være en

problemstilling dersom kommunen påtar seg garantiansvar for et leieforhold som allerede er etablert.

Bokstav e) fastslår at krav under garantien ikke kan fremmes senere enn to år etter at kravet mot leier forfalt. Dette for å være helt sikre på at dokumentet ikke bryter med garantiforskriften § 3 siste ledd som setter forbud mot at garantiperioden strekker seg ut over to år fra forfall av hovedfordringen. Departementet antar likevel at det vil være lite praktisk at utleier venter så lenge med å fremme et krav under garantien.

6. At garantien er uoppsigelig, representerer en svært viktig beskyttelse for utleier fordi oppsigelige garantier vanligvis også bestemmer at krav må fremsettes innen utløpet av garantiperioden. Garantien vil da bli sagt opp så snart leier får økonomiske problemer. Da haster det for utleier å fremsette krav, og det igjen er ikke mulig før kravet mot leier er brakt til forfall. I og med at utleier ikke kan fremme krav etter utløpet av oppsigelsesfristen, vil oppsigelige garantier føre til at utleier må være svært påpasselig og aktiv for å sikre sitt krav.

For ikke å være oppsigelig, må garantien inneholde en utløpsdato. Utløpsdato er satt til hele leieperioden med tillegg av tre måneder. Dette for å sikre at krav som oppstår mot slutten av leieperioden (for eksempel i forbindelse med utflytting) ikke blir stående udekket.

Selv om utgangspunktet er at garantien løper i hele leieforholdet, er det tatt inn et punkt om at garantien likevel ikke er gyldig utover et bestemt tidspunkt. Angivelse av et bestemt tidspunkt ivaretar kravet i garantiforskriften § 3 ved tidsbestemte leieavtaler. Når kommunen fastsetter garantiens varighet, vil kommunen også kunne ta høyde for at garantien gjelder ved forlengelse av en tidsbestemt husleieavtale, uten at det er nødvendig å utstede ny garanti. Dersom en forlengelse av leieforholdet medfører at det eksisterende leieforholdet opphører, og det inngås ny leieavtale, må det gis ny garanti.

7. Kommunen skal varsles ved salg eller annen overdragelse av eiendommen eller leieobjektet, og garantien gjelder overfor den nye utleieren for så vidt angår krav oppstått etter overdragelsen. Varslingsbestemmelsen er kun en ordensforskrift. Skifte på utleiersiden medfører som hovedregel ikke at garantien faller bort.

Ved skifte på leiersiden derimot, faller garantien som et utgangspunkt bort. Garantien er stilt for en bestemt leiers betalingsforpliktelse. Dersom utleier samtykker til overdragelse av leieavtalen, må han kreve ny garanti av den nye leieren.

Ved fremleie vil opprinnelig leier fremdeles være ansvarlig slik at garantien vanligvis løper videre.

Utgitt av:
Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Offentlige institusjoner kan bestille flere
eksemplarer fra:
Departementenes sikkerhets- og serviceorganisasjon
Internett: www.publikasjoner.dep.no
E-post: publikasjonsbestilling@dss.dep.no
Telefon: 22 24 00 00

Oppgi rundskrivkode: H-5/16

Trykk: DSS - 02/2016 - opplag 30