



DET KONGELIGE  
KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENT

Rundskriv H-2/11

# Garantidokument i husleieforhold



DET KONGELIGE  
KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENT

## Rundskriv

---

### Kommunene

Nr.	Vår ref	Dato
H-2/11	10/2889	02.05.2011

### Forord

Kommunal- og regionaldepartementet har utarbeidet et standard garantidokument som kommunene kan bruke når de skal garantere for oppfyllelse av leiers betalingsforpliktelser etter en husleieavtale. Et slikt standarddokument har lenge vært etterspurt. I praksis har kommunene 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 utydelige/uklare. Private utleiery har som følge av dette vært skeptiske til tilbudte kommunale garantier. De har kanskje selv erfart, eller hørt om andre utleiery, som har hatt problemer med å få oppgjør fra kommunen ved mislighold. Garantidokumentene har rett og slett ikke sikret utleiers interesser godt nok.

Vi har innhentet synspunkter på garantidokumentet fra blant annet KS, Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd, Huseiernes Landsforbund og Leieboerforeningen. Departementet håper det er blitt et praktisk og godt hjelpemiddel som vil bli brukt av kommunene. Departementet håper videre at garantidokumentet, som i større grad enn tidligere brukte dokumenter sikrer utleier mot økonomisk tap, vil bidra til at flere vanskeligstilte kommer inn på det private leiemarkedet.

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 utleiery som har garanti ikke misforstår og tror at det er tilstrekkelig å holde seg til kommunen som garantist.

Departementet viser for øvrig til husleieloven § 3-6 vedrørende garantier. Det fremgår av bestemmelsen at "det kan avtales at leieren til sikkerhet for krav på skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved fraviking og for andre krav som reiser seg av leieavtalen, skal stille garanti". I bestemmelsen presiseres det at garantibeløpet ikke kan overstige summen av seks måneders husleie. Det er ikke noe i veien for at utleier krever både depositum og garanti, men

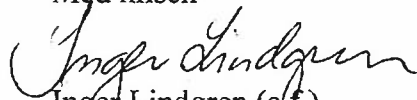
maksimalbegrensningen på seks måneders husleie skal i tilfelle vurderes under ett. For kommunen vil det være en fordel å slippe å legge kontanter på bordet til depositum.


Garantien er, jf. overskriften, en *selvskyldnergaranti*. Det er nødvendig å presisere dette fordi en garanti etter alminnelige garantirettslige regler regnes som "simpel" om ikke annet eksplisitt fremgår. For uleier vil en selvskyldnergaranti være å foretrekke fremfor en såkalt 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. Ved simpel garanti derimot, blir garantien først aktuell på det tidspunktet leier ikke oppfyller sin forpliktelse. 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. Ved utformingen av dette dokumentet er selvskyldnervarianten bevisst valgt ettersom det har vært et hovedformål med dokumentet i større grad å sikre utleier mot økonomisk tap.

Garantidokumentet kan lastes ned i ulike formater på <http://www.regjeringen.no/krd-garantidokument>.

Med hilsen

  
Inger Lindgren (etf.)  
ekspedisjonssjef

  
Harald Åssev  
avdelingsdirektør

## SELVSKYLDNERGARANTI FOR HUSLEIEAVTALE

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

NOK

som sikkerhet for riktig og rettidig oppfyllelse av husleieavtale med ( ) ("utleier") datert xx.xx.xxxx.

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.
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.
6. Denne garantien er uoppsigelig og uoverdragelig og løper i hele leieperioden med tillegg av tre måneder. Dersom et konkret krav ikke er fremsatt innen utløpet av garantitiden, anses kommunens ansvar etter garantien som bortfalt.
- Ved forlengelse av leieforholdet, forlenges garantien automatisk for samme periode med tillegg av tre måneder.
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 de enkelte punktene i garantidokumentet:

1. Beløpsangivelsen er satt åpen. Vi anbefaler at garantibeløpet angis i kroner og at det som hovedregel garanteres for et beløp tilsvarende et bestemt antall måneders husleie. Maksimalt garantibeløp er tilsvarende seks måneders husleie.
2. Her må det tas inn en nøyaktig spesifisering av leieobjektet.
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.
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.

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.

I annet avsnitt er det presisert at garantien automatisk forlenges ved forlengelse av leieforholdet. Garantien forlenges da for samme periode med tillegg av tre måneder.

7. Det presiseres her at kommunen skal varsles ved salg eller annen overdragelse av eiendommen eller leieobjektet, og at 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 regionaldepartementet

Offentlige institusjoner kan bestille flere  
eksemplarer fra:

Departementenes servicesenter

Post og distribusjon

E-post: [publikasjonsbestilling@dss.dep.no](mailto:publikasjonsbestilling@dss.dep.no)

[www.publikasjoner.dep.no](http://www.publikasjoner.dep.no)

Oppgi rundskrivkode: H-2/11

Trykk: Departementenes servicesenter - 05/2011 - 2500

