

Rettleiing til garantien

Garantien er ikkje ein del av husleigeavtalen, og regulerer i utgangspunktet berre rettsforholdet mellom kommunen som garantist og utleigaren. Garantien er ein *sjølvskuldgaranti*. Det er nødvendig å presisere det fordi ein garanti etter alminnelege garantirettslege reglar blir rekna som «simpel» om ikkje anna kjem fram. Utleigaren føretrekkjer gjerne ein sjølvskuldgaranti framfor ein simpel garanti. Ein sjølvskuldgaranti inneber at garantisten pliktar å betale ut garantibeløpet sjølv om det skulle vere usemje mellom utleigaren og leigaren i det underliggjande husleigeforholdet. Ein sjølvskuldgarantist har rett til å gjere ei sjølvstendig vurdering av om det ligg føre eit misleghald i husleigeforholdet, men dersom vurderinga i ettertid viser seg å vere feil, vil ei eventuell tilbakehalding vere garantisten sin risiko.

Når kommunen stiller sjølvskuldgaranti, heftar kommunen saman med leigaren for kravet. Utleigaren treng ikkje søkje dekning hos leigaren før han rettar krav mot kommunen. Det betyr at utleigaren ikkje pliktar å få dom og/eller forsøkje tvangsinnndring av kravet før garantien blir utløyst. Ein slik prosess krev mellom anna at ein får dom for kravet og deretter går til namsmannen for å få det tvangsinnkravd etter tvangsfullbyrdingslova. Ved sjølvskuldgarantiar kan ein noko forenkla seie at garantisten må betale først, og krangle seinare. Dersom garantien hadde vore simpel, kunne kommunen ha kravd at utleigaren først hadde gått gjennom den nemnde prosessen for om mogleg å få dekning for kravet sitt hos leigaren.

Merknader og rettleiing til utfylling til dei enkelte punkta i garantidokumentet:

1. Garantien punkt 1 oppfyller krava til innhaldet i vedtak om garantiar etter garantiforskrifta (2019) § 2 første ledd bokstav a til d. Det maksimale beløpet som kommunen garanterer for, må først opp i kroner. Departementet anbefaler at kommunen garanterer for eit beløp tilsvarande husleiga i eit bestemt antal månader. Maksimalt garantibeløp er tilsvarande seks månaders husleige. Maksimumsgrensa gjeld summen av depositum og garanti, jf. husleigelova § 3-6.
2. Her må leigeobjektet spesifiserast.

3. Utleigaren kan krevje å få garantibeløpet oppjustert forholdsmessig når husleiga aukar. Dette punktet er tatt med fordi det erfaringsvis blir tvist om størrelsen på garantibeløpet når husleiga aukar.

Etter garantiforskrifta (2019) § 2 første ledd bokstav d skal maksimumsansvaret til kommunen talfestast. For å unngå at kommunen må skrive ut ein ny garanti ved oppjustering av leiga, og dermed garantibeløpet, er det tatt inn ei føresegn om at ansvaret til kommunen ikkje under nokon omstende skal overstige eit nærmare angitt beløp. Beløpet i punkt 3 bør setjast høgare enn beløpet i punkt 1, for eksempel 20 prosent høgare, slik at ein har ei viss moglegheit for oppjustering utan at det må skrivast ut ny garanti. Vidare er det tatt inn ei føresegn om at krav om oppjustering må fremjast skriftleg, for å sikre dokumentasjon for kva beløp kommunen til kvar tid er ansvarleg for. Dersom det ikkje blir fremja skriftleg krav om oppjustering, vil ansvarsbeløpet vere som angitt i punkt 1.

4. Berre tre eksempel på forplikingar er tatt inn i teksten. Dette punktet må uansett alltid fortolkast og utfyllast i samsvar med husleigelova og den konkrete husleigeavtalen.
5. Føresegna i bokstav a) er rettsleg sett strengt tatt overflødig fordi krav på husleige og avtalte tillegg blir rekna for å vere gjorde gjeldande allereie ved avtaleinngåinga. Det er derfor ikkje noko krav om at utleigaren må purre på ubetalt leige før kravet kan meldast til kommunen. Likevel vil ein regel om at krav mot kommunen ikkje kan setjast fram før betalingsfristen (forfallstidspunktet) er overskriden med ti dagar, hindre ein del unødvendige krav som følgje av at krav blir sette fram idet (forseinka) leigebetaling er på veg.

Føresegna i bokstav b) er viktig. Krav i samband med skadar, manglar og liknande må fremjast skriftleg overfor leigaren. To veker er vurdert som ein passende frist. Utleigaren kan altså ikkje krevje oppgjør frå kommunen før fristen er ute og leigaren ikkje har betalt.

Føresegna i bokstav c) er strengt tatt unødvendig i eit garantidokument idet ho regulerer forholdet mellom partane i leigeavtalen. Når føresegna likevel er tatt inn, er det for å gjere tydeleg for utleigaren at krav mot leigaren må rettast mot leigaren innan rimeleg tid etter at leigeforholdet er opphøyr. Det er for å sikre at utleigarar som har

garanti ikkje misforstår og trur at det er tilstrekkeleg å halde seg til kommunen som garantist.

I bokstav d) er det presisert at det ikkje kan fremjast krav under garantien for krav i leigeforholdet som har oppstått før garantien blei gitt. Det kan vere ei problemstilling dersom kommunen tar på seg garantiansvar for eit leigeforhold som allereie er etablert.

Bokstav e) slår fast at krav under garantien ikkje kan fremjast seinare enn to år etter at kravet mot leigaren har forfalle. Det er for å sikre at dokumentet ikkje bryt med garantiforskrifta (2019) § 3 tredje ledd som set forbod mot at garantiperioden strekkjer seg ut over to år frå forfall av hovudfordringa. Departementet antar likevel at det vil vere lite praktisk at utleigaren ventar så lenge med å fremje eit krav under garantien. Sjå også punkt 6 om at krav må setjast fram innan utløpet av garantitida.

6. At garantien er uoppseieleg, representerer ein svært viktig beskyttelse for utleigaren fordi oppseielege garantiar vanlegvis også bestemmer at krav må setjast fram innan utløpet av garantiperioden. Garantien blir då sagt opp så snart leigaren får økonomiske problem. Då hastar det for utleigaren å setje fram krav, og det igjen er ikkje mogleg før kravet mot leigaren er sendt til forfall. I og med at utleigaren ikkje kan fremje krav etter utløpet av oppseiingsfristen, vil oppseielege garantiar føre til at utleigaren må vere svært påpasseleg og aktiv for å sikre kravet sitt.

For ikkje å vere oppseieleg må garantien innehalde ein utløpsdato. Utløpsdato er sett til heile leigeperioden med tillegg av tre månader. Det er for å sikre at krav som oppstår mot slutten av leigeperioden (for eksempel i samband med utflytting), ikkje blir ståande udekte. Garantiforskrifta (2019) § 2 første ledd bokstav d stiller krav om å angi i vedtaket kor lenge garantien varer, med både start- og sluttidspunkt. Det må derfor også skrivast inn konkrete datoar i garantien.

Sjølv om utgangspunktet er at garantien gjeld i heile leigeforholdet, er det tatt inn eit punkt om at garantien likevel ikkje er gyldig utover eit bestemt tidspunkt. Det følgjer av garantiforskrifta (2019) § 3 andre ledd at garantien ikkje kan givast for meir enn fem år. Dette er derfor den maksimale varigheita til garantien, uavhengig av lengda på leigeforholdet. Når kommunen set fast kor lenge garantien skal vare, kan kommunen

ta høgde for at garantien gjeld ved forlenging av ein tidsbestemd husleigeavtale, utan at det er nødvendig å skrive ut ein ny garanti. Det må likevel skrivast ut ein ny garanti dersom leigeforholdet varer i meir enn fem år. Dersom ei forlenging av leigeforholdet fører til at det eksisterande leigeforholdet opphøyrer, og det blir inngått ein ny leigeavtale, må det givast ein ny garanti.

7. Kommunen skal varslast ved sal eller anna overdraging av eigedommen eller leigeobjektet, og garantien gjeld overfor den nye utleigaren for krav som har oppstått etter overdraginga. Varslingsføresegna er berre ei ordensforskrift. Skifte på utleigarsida fører som hovudregel ikkje til at garantien fell bort.

Ved skifte på leigarsida, derimot, fell garantien i utgangspunktet bort. Garantien er stilt for betalingsforpliktinga til ein bestemd leigar. Dersom utleigaren samtykkjer til overdraging av leigeavtalen, må han krevje ein ny garanti av den nye leigaren.

Ved framleige er den opphavlege leigaren framleis ansvarleg slik at garantien vanlegvis gjeld vidare.

8. Garantiforskrifta (2019) § 2 første ledd bokstav f stiller krav om at garantivedtaket må angi om vedtaket må godkjennast av departementet etter kommunelova § 14-19. Denne myndigheita er delegert til statsforvaltaren. Beløpsgrensa for kommunar av ulik størrelse er angitt i garantiforskrifta (2019) § 4 andre ledd. Den lågaste beløpsgrensa er kr 800 000. Departementet legg til grunn at det i praksis aldri vil vere aktuelt å gi ein husleigegaranti som overstig dette beløpet, og har derfor tatt inn ei føresegn om at garantien ikkje må godkjennast av departementet (statsforvaltaren). Kommunen er likevel sjølv ansvarleg for å kontrollere at dette er rett i den enkelte saka.

Garantiforskrifta (2019) § 2 femte ledd stiller krav om at garantivedtaket må presisere at garantitilsegna likevel er ugyldig dersom mottakaren av garantien forstod eller burde forstått at ho er i strid med kommunelova § 14-19 andre ledd første punktum. Dette er derfor presisert i garantien.