

## **Veiledning til garantien**

Garantien er ikke del av husleieavtalen, og regulerer i utgangspunktet bare rettsforholdet mellom kommunen som garantist og utleier. 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 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 kommunen sammen med leier for kravet. Utleier behøver ikke søke dekning hos leier før han retter krav mot kommunen. Dette betyr at utleier ikke plikter å få dom og/eller forsøke tvangsinndrivelse av kravet 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. 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 og veiledning til utfylling til de enkelte punktene i garantidokumentet:**

1. Garantien punkt 1 oppfyller kravene til innholdet i vedtak om garantier etter garantiforskriften (2019) § 2 første ledd bokstav a til d. Det maksimale beløpet som kommunen garanterer for må angis i kroner. Departementet anbefaler at kommunen garanterer for et beløp tilsvarende et bestemt antall måneders husleie. Maksimalt garantibeløp er tilsvarende seks måneders husleie. Maksimumsgrensen gjelder summen av depositum og garanti, jf. husleieloven § 3-6.
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 (2019) § 2 første ledd bokstav d 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 prosent 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 har forfalt. Dette for å sikre at dokumentet ikke bryter med garantiforskriften (2019) § 3 tredje 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. Se også punkt 6 om at krav må fremsettes innen utløpet av garantitiden.

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. Garantiforskriften (2019) § 2 første ledd bokstav d stiller krav om at garantiens varighet skal angis i vedtaket med både starttidspunkt og sluttidspunkt. Det må derfor også skrives inn konkrete datoer i garantien.

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. Det følger av garantiforskriften (2019) § 3 annet ledd at garantien ikke kan gis for mer enn fem år. Dette er derfor den maksimale varigheten til garantien, uavhengig av lengden på leieforholdet. Når kommunen fastsetter garantiens varighet, kan kommunen ta høyde for at garantien gjelder ved forlengelse av en tidsbestemt husleieavtale, uten at det er nødvendig å utstede ny garanti. Det må likevel utstedes ny garanti dersom leieforholdet varer mer enn fem år. 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 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.

8. Garantiforskriften (2019) § 2 første ledd bokstav f stiller krav om at garantivedtaket må angi om vedtaket må godkjennes av departementet etter kommuneloven § 14-19. Denne myndigheten er delegert til statsforvalteren. Beløpsgrensen for kommuner av ulik størrelse er angitt i garantiforskriften (2019) § 4 annet ledd. Den laveste beløpsgrensen er kr 800 000. Departementet legger til grunn at det i praksis aldri vil være aktuelt å gi en husleiegaranti som overstiger dette beløpet, og har derfor tatt inn en bestemmelse om at garantien ikke må godkjennes av departementet (statsforvalteren). Kommunen er likevel selv ansvarlig for å kontrollere at dette er riktig i den enkelte sak.

Garantiforskriften (2019) § 2 femte ledd stiller krav om at garantivedtaket må presisere at garantitilsagnet likevel er ugyldig hvis mottakeren av garantien forsto eller burde forstått at den er i strid med kommuneloven § 14-19 annet ledd første punktum. Dette er derfor presisert i garantien.