GARANTI I HUSLEIEFORHOLD FRA OSLO KOMMUNE – INFORMASJON TIL UTLEIERE

# Hva er garanti i husleieforhold?

En kommunal garanti i et leieforhold betyr at kommunen (NAV lokalt) forplikter seg til å betale krav når leier ikke har betalt husleie, har skadet boligen, utgifter ved utkastelse («fravikelse») og andre krav som leiekontrakten dekker.

Dette skrivet er kun ment som en informasjon som gjør garantien lettere å forstå. Det er selve garantidokumentet som bestemmer hva som dekkes.

# Er kommunen en del av leieforholdet?

Nei.   
Leieforholdet er en avtale mellom utleier og den som leier. NAV lokalt er kun ansvarlig for å betale det som står omtalt i garantien. Dette gjelder også i de tilfellene der husleien utbetales direkte til deg fra kommunen.   
Husleieinnbetalinger fra kommunen er en sak mellom *leier* og NAV lokalt.   
Garantien er en sak mellom *deg som utleier* og NAV lokalt.

# Kan jeg henvende meg til NAV for å få opplysninger om leier, f.eks. for å få svar på om husleie er på vei?

Som hovedregel: Nei.   
NAV har taushetsplikt, og det betyr at man heller ikke har mulighet til å avsløre at noen får sosialhjelp. Selv om du vet at leieren din mottok sosialhjelp da garantien ble laget kan ikke NAV informere om status nå. Har du viktig informasjon å gi til NAV om leier i et leieforhold der det er gitt garanti kan du selvsagt gi disse opplysningene, men du kan i utgangspunktet ikke få noe svar.

Hvis leier har gitt samtykke til å utveksle informasjon med deg kan NAV snakke med deg om saken, men ikke gi flere opplysninger enn det leier har samtykket til.

# Når leieforholdet avsluttes og alt ikke er i orden

Først må du forsøke å få dekket dine krav fra leier. Dette gjelder uansett, selv om du vet eller tror at leier ikke selv kan betale. Fristene i garantien MÅ overholdes, og kravene må sendes på riktig måte. Hvis ikke dette er gjort riktig har ikke NAV lov til å utbetale penger etter garantien. Det betyr:

* Du må sende kravet ditt til leier innen 14 dager etter at leieforholdet er avsluttet. Kravet skal sendes som rekommandert brev. NAV skal samtidig få kopi av dette brevet.
* Dersom du ikke får dekket kravet fra leier må du sende krav til NAV innen 2 måneder etter at leieforholdet er avsluttet. Kravet skal sendes som rekommandert brev. Leier skal samtidig få kopi av dette brevet dersom ny adresse er kjent for deg.

## Hva kan jeg kreve? Hva kan jeg ikke kreve?

**Husleie:** Du har rett på husleie for den tiden leier har hatt tilgang til boligen, og i den avtalte oppsigelsestiden, forutsatt at dette er innenfor garantiperioden. Dersom leier flytter ut før oppsigelsestiden er over, og boligen er i orden må du forsøke å leie ut boligen med én gang. Du kan ikke velge å la boligen stå tom i oppsigelsestiden mens leier betaler husleie, og du kan heller ikke kreve husleie i oppsigelsestiden dersom du får inn ny leier.  
**Manglende utvask:** Du kan kreve å få dekket utgifter til manglende utvask. Dersom boligen ikke var skikkelig rengjort ved innflytting kan du ikke kreve skikkelig utvask ved utflytting heller.  
**Skader på boligen:** Du kan kreve å få dekket utbedring av skader som er påført boligen i løpet av leieforholdet.   
**Innbo:** Ved skader på innbo eller når innbo er borte brukes inventarlisten som utgangspunkt  
**Kunst, antikviteter, o.l.:** Garantien dekker ikke skader på særlig verdifulle gjenstander som kunst, antikviteter, o.l. Den dekker heller ikke f.eks. ubetalte strømregninger.  
**Slitasje o.l.:** Du kan ikke kreve å få dekket vanlig slitasje på f.eks. gulv/ tepper eller innbo som regnes som ubrukbart pga. vanlig slitasje og bruk.

## Leier eller NAV og jeg er uenige om kravet

Det er den som har kravet som må sannsynliggjøre at f.eks. husleie ikke er betalt eller at det er påført en skade som leier har ansvaret for, eller at rengjøring ved utflytting ikke er tilstrekkelig.

NAV skal lytte til innsigelser fra leier, og tar stilling til kravet etter en helhetsvurdering.

Den beste måten å sikre at du får det du har krav på er at du dokumenterer hvordan boligen så ut ved innflytting, gjerne ved hjelp av sjekkliste og bildedokumentasjon. Sjekkliste bør helst også være signert av leier og bilder bør være datert.   
Du bør også ha god oversikt over hvilke perioder det eventuelt ikke er betalt husleie for. Leier har alltid rett til å få betale husleie via bankkonto. Dette er også det letteste for at dere begge skal dokumentere at husleie er betalt eller ikke betalt.

## Garantisummen dekker ikke hele kravet mitt, hva gjør jeg?

Både garanti for depositum og kontant depositum er begrenset. Garantien har et maksbeløp, og depositumet er på et visst beløp. Hvis ditt krav til leier er større enn depositumsbeløpet eller garantisummen så har du ikke mistet kravet. Restkravet er i så fall mot leier, og du kan kreve det gjennom namsfogden. Dette finner du mer om i «tvangsfullbyrdelsesloven».

Det er for øvrig viktig at både du og leier vet at dere begge har en «tapsbegrensningsplikt». Dette betyr at dersom du vet at leier er i ferd med å bygge opp en gjeld til deg så må du gi beskjed slik at leier kan gjøre noe for å unngå at kravet blir større. Leier har også plikt til å gi deg beskjed dersom han/hun oppdager noe som vil påføre deg en utgift, f.eks. dersom han/hun oppdager at det er en vannlekkasje i boligen.