



Fellesskriv til bydelene

Til:	Byrådsavdelingene og bydelene	Fellesskriv nr.:	6/2017
Fra:	Byrådsavdeling for eldre, helse og sosiale tjenester	Saksnr.:	201700947-7
Saksbeh.:	Ketil Wendelbo Aanensen	Arkivkode:	300
Telefon:	913 14 270	Utsendt dato:	03.10.2017
		Gjelder fra:	11.09.2017
		Gjelder til:	
		Erstatter:	6/2010

GARANTI OG DEPOSITUM I HUSLEIEFORHOLD

I INNLEDNING

1. Hjemmel og formål

Fellesskrivet er vedtatt i byrådets sak 17/2017, jf. Reglement for bydelene vedtatt 15.10.2003 § 3-2 og § 3-4 første ledd siste punktum

Sosialstønad kan gis bl.a. som bidrag, lån eller garanti for lån. Dette fremgår av sosialtjenesteloven § 21.

Etter bystyresak 409/97 kan sosialhjelp til sikkerhetsstillelse i husleieforhold gis i form av en garanti eller i form av lån til dekning av depositum. I begge tilfeller kan hjelpen gis inntil en sum tilsvarende seks måneders husleie, jf. bystyremelding 2/2008 om sosiale boligvirkemidler i Oslo kommune samt lov om husleieavtaler av 26.03.1999 nr. 17 (husleieloven) §§ 3-5 og 3-6.

Om depositum het det videre i bystyresak 409/97:

«Beløpet skal settes inn på sperret konto i henhold til husleielovens bestemmelser om depositum. Ved opphør av leieforholdet, overføres beløpet ev. restbeløpet direkte fra banken til kommunen. Renteinntekten tilfaller kommunen.»

Det er forutsatt i saken at depositum kun skal ytes når garanti ikke fører frem som virkemiddel i boligfremskaffelse.

Formålet med fellesskrivet er å gi retningslinjer og standarddokumenter for stønad i form av lån til *depositum og garanti i husleieforhold*, jf. henholdsvis § 3-5 og § 3-6 i husleieloven.

Bydelenes praksis med depositum og garanti skal:

- Bidra til at den enkelte som ikke selv kan stille depositum kan bo godt og trygt.

- Bidra til å opprettholde gode relasjoner med utleiere.

Det er viktig med likest mulig praksis i kommunen ved vurdering av depositum og garanti, slik at mottakerne behandles likt, uavhengig av bydelstilhørighet.

Det skal alltid gjøre en individuell vurdering av hva som er hensiktsmessig virkemiddel i den enkelte sak.

Bydelene må sikre gode rutiner for saksbehandling av krav i garanti, slik at saksbehandlingen ikke bidrar til urimelig byrde for utleiere og leietakere.

Videre må bydelene sørge for at både leietakere og utleiere har fått forståelig informasjon, slik at begge parter er klar over sine rettigheter og plikter.

I forbindelse med overtakelse bør utleier og leietaker ha en felles befaring. Denne kan gjerne gjennomføres med samtidig fotografering og bruk av sjekkliste for å dokumentere boligens tilstand. Befaring kan foregå både med og uten tilstedeværelse av representant fra bydelen.

Det enkelte NAV-kontor må til enhver tid ha oversikt over antallet depositum og garantier, og det økonomiske omfanget av dem.

2. Husleielovens regler om depositum og garanti

Depositum er regulert i husleieloven § 3-5.

Hensikten med depositumet er at utleier skal ha noe å søke dekning i hvis leier misligholder leieavtalen, f.eks. ikke betaler husleie eller påfører eiendommen skade. Depositumet skal stå på egen konto i leierens navn i bank, jf. § 3-5 annet og tredje ledd. Utbetaling skal normalt skje ved samtykke fra begge parter. Kun skyldig husleie kan kreves utbetalt, og bare når det er skriftlig avtalt at leien skal godskrives konto i samme bank og utleieren kan dokumentere misligholdet.

Bankene har standardblanketter for opprettelse av depositum.

Garanti er regulert i husleieloven § 3-6, hvor det fremgår at partene i et leieforhold kan avtale at tredjepart, f.eks. Oslo kommune, kan stille garanti i stedet for at leietaker deponerer penger. Det kan også stilles garanti ved siden av depositum, men da kan ikke den samlede summen overstige seks måneder. Det anbefales at man kun bruker én av formene, ikke en kombinasjon av begge to.

II GARANTI

Det er laget en standard garanti, jf. *vedlegg 1*. Denne skal brukes når bydelene gir garanti i husleieforhold.

1. Dokumenter i forbindelse med utstedelse av garanti

I tillegg til selve garantidokumentet må det lages et gjeldsbrev som slår fast hva som skjer dersom garantien kommer helt eller delvis til utbetaling. Dette er vedlagt som *vedlegg 2*.

Gjeldsbrevet skal signeres i to eksemplarer, ett til leier og ett til NAV-kontoret. For regler om arkivering viser vi til fellesskriv om arkiveringsregler for tjenester med personrettede tiltak.

Det følgende er en gjennomgang av garantiteksten.

Identifisering av leieforholdet

Det skal fremgå hvilket leieforhold det dreier seg om, det vil si hvem som står som leier og utleier, hva som er leieobjekt og varighet av kontrakten.

Garantibeløpet

Størrelsen på garantibeløpet skal vurderes individuelt. I bystyremelding 2/2008 om sosiale boligvirkemidler i Oslo er det bestemt at garanti kan gis med en sum tilsvarende maksimalt seks måneders husleie, jf. husleieloven § 3-6.

Garantiens varighet

Når det blir gitt garanti for en tidsbegrenset leiekontrakt skal garantien ha varighet for den samme periode som leiekontrakten gjelder for, med tillegg av tre måneder, dog ikke for mer enn totalt tre år og tre måneder. Ved forlengelse av leieforholdet kan garantien fornyes, men ikke for mer enn tre år og tre måneder av gangen. Det er en forutsetning for fornyelsen at leietakeren fortsatt har rett til økonomisk sosialhjelp.

Tillegget på tre måneder er ment å dekke situasjoner der leietaker ikke flytter ut innen dato for utløp av kontrakt og/eller påfører boligen skade e.l. etter dato for utløp.

Er leieforholdet tidsubestemt skal garantien være så lenge som leieforholdet består, dog ikke for mer enn tre år (og tillegg på tre måneder). Garantien kan fornyes for inntil tre år (og tillegg på tre måneder) av gangen når leieforholdet fortsatt består og leietakeren fortsatt har rett til økonomisk sosialhjelp.

Utleier skal i forbindelse med utstedelse av garantien få uttrykkelig informasjon om at det kun kan reises krav om forhold som er oppstått innenfor garantitiden. Denne informasjonen skal gis skriftlig i forbindelse med at garantien utstedes, og ved eventuell fornyelse.

Hva garantien dekker

Det er tatt utgangspunkt i ordlyden i husleieloven § 3-6. Depositumet skal være utleiers sikkerhet for «*krav på skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved fraviking og for andre krav som reiser seg av leieavtalen*».

Etter husleieloven § 10-2 annet ledd har leier ved leieforholdets opphør plikt til å overlevere utleieboligen i samme stand som ved overtagelse, med unntak av forringelse som følge av elde, alminnelig slitasje eller mangler det påhviler utleier å utbedre.

Dersom leieobjektet var mangelfullt rengjort ved leieforholdets inngåelse, har utleier f.eks. ikke krav på å få dekket utgifter til nedvasking av boligen. Utleier har heller ikke krav på av utskifting av f.eks. alminnelig nedslitte tepper, eller innbo som på grunn av alder og alminnelig bruk og slitasje ikke lenger er brukbart.

Dersom leier har påført boligen eller innbo skade kan utleier likevel ha krav på erstatning.

Garantien er begrenset til ikke å gjelde skade på innbo/gjenstander av spesiell verdi, f.eks. kunst. Innbo bør uansett forsikres. Utleier skal gjøres oppmerksom på at garantien ikke er en erstatning for forsikring. Det er uttrykkelig slått fast at garantien ikke dekker udekkede strøm- eller telefonregninger, som faller utenfor det depositum er ment å være sikkerhet for etter husleielovens regler.

Vilkår for at garantien er gyldig

Leieforholdet skal være basert på en gyldig leiekontrakt hvor blant annet rette eier eller fullmaktshaver har gitt tillatelse til eventuell fremleie. Utleier kan ikke forvente å få dekket krav som bygger på betingelser i leiekontrakten som strider mot ufravikelige bestemmelser i husleieloven.

Det må kreves fremlagt spesifisert inventarliste hvis boligen leies ut møblert.

Garantiansvaret gir *ikke* utleier ubetinget rett til å søke dekning for utestående krav direkte til kommunen. Leieforholdet er et forhold mellom leier og utleier, og krav mot leier skal først søkes dekket hos leier. Garantistens ansvar utløses normalt først når det ikke er mulig å få dekning for berettigede krav hos leier.

Ved eventuelt krav som følge av leieforholdet, må utleier framsette kravet overfor leier ved rekommandert sending innen 14 dager etter leieforholdets opphør. Mener utleier at kravet eller deler av kravet dekkes av garantien, skal NAV-kontoret orienteres ved kopi av den rekommanderte sendingen.

Bydelen skal kontrollere om fremsatte krav er berettiget, det vil si om kravet omfattes av garantien.

I de tilfellene der kravet ikke gjelder manglende husleie, men f.eks. skade eller manglende utvask, skal bydelene vurdere kravets størrelse opp mot det relevante prisnivået. Bydelene bør ikke kreve mer dokumentasjon og kostnadsoverslag enn det som er rimelig. En enkel vurdering bør i de fleste tilfeller være tilstrekkelig, men i mer omfattende saker kan det kreves at det innhentes ett til to kostnadsoverslag. Dersom overslagene fremstår som urimelige, kan det vurderes å innhente flere overslag. Utleier har anledning til å utføre reparasjon eller vask på egen hånd, selv om det utbetales et beløp i tråd med et kostnadsoverslag.

Kravet skal i utgangspunktet aksepteres både av NAV-kontoret og leier, jf. husleieloven § 3-6, hvor det heter:

«Det kan ikke avtales med virkning for leierens regressansvar at garantisten skal ha rett til å utbetale garantien uten hensyn til leierens innsigelser mot utleierens krav.»

Har leieren innsigelser mot utleierens krav, kan ikke kommunen innfri garantien og deretter kreve regress hos leieren. Det vil si at kommunen ikke kan utbetale garantien i form av lån til leieres, uten samtykke fra vedkommende. NAV-kontoret bør derfor være tilbakeholden med å innfri garantien dersom leieren har innsigelser til utleierens krav. Dersom NAV-kontoret mener at kravet åpenbart er berettiget, kan garantien likevel utbetales. Skal kommunen få pengene tilbake fra leieren i et slikt tilfelle, må dette skje ved å søke regress gjennom søksmål.

Bortfall av garantiansvaret

Utleiers frist for å framsette et eventuelt krav overfor leietaker er 14 dager etter leieforholdets opphør. NAV-kontoret skal orienteres om dette ved en kopi av den rekommanderte sendingen. Hvis leietaker ikke betaler kravet må utleier sette frem et skriftlig krav til NAV-kontoret innen 2 måneder etter garantitidens utløp, og innen 2 måneder etter leieforholdets opphør.

Overholdes ikke ovennevnte tidsfrister, faller garantiansvaret bort.

Dette betyr ikke at gjelden slettes, kun at utleier ikke har et gyldig krav i garantien. Dersom utleier har fulgt lovens frister om inndrivning av betaling overfor leier vil vedkommende likevel ha et krav mot leier som han/hun kan forfølge.

2. Oppgjørssituasjonen

Partsforholdene

Det er normalt leier og utleier som er parter i leieforholdet. Dette endres ikke selv om NAV-kontoret eventuelt betaler stønad til husleie direkte til utleier. Dette er vanligvis et resultat av en avtale mellom leieren og NAV-kontoret. Utleier skal derfor forholde seg direkte til leier når det gjelder spørsmål om krav etter leieavtalen. Kommunens ansvar som garantist utløses først når det er klart at utleier ikke kan få dekket berettigede krav direkte hos leier.

Bevisbyrdereglene og bevisvurdering

Det er den som reiser kravet som i utgangspunktet har bevisbyrden for at kravet er berettiget. Det vil si at utleier må sannsynliggjøre at det foreligger en mangel som leier er ansvarlig for, for eksempel at husleie ikke er betalt eller at rengjøring ved utflytting er mangelfull.

Det må anses sannsynlig at det foreligger en mangel, og at det er leier som er ansvarlig for denne. Mener NAV-kontoret at kravet ikke er berettiget, skal det avvises. Utleier har fremdeles mulighet til å gå til søksmål for å få fastslått eventuelle rettigheter.

Nærmere om bevisvurderingen

Manglende husleieinnbetaling kan utleier dokumentere for eksempel via bank dersom leien normalt har vært overført slik. At økonomisk sosialhjelp til husleie er utbetalt til leieren, er *ikke* et argument for å avvise kravet. Det sentrale er om leien har blitt overført fra leier til utleier. Etter husleieloven § 3-3 første ledd har leier *rett til* å betale leien gjennom bank. Slik oppgjørsmetode bør anbefales overfor leierne. Kontoutskrift med manglende innbetalt husleie anses som dokumentasjon dersom utleier har opprettet en konto til innbetaling av husleien. Ved manglende renhold og rydding ved utflytting, er leierens plikter først og fremst knyttet til at leieforholdet skal forlates slik det var ved innflytting, jf. husleieloven § 10-2.

Også ved påstand om skade på leieobjektet er leierens ansvar i utgangspunktet begrenset til at leieobjektet skal overleveres i samme stand som ved overtagelse, bortsett fra forringelse som følger av elde, alminnelig slitasje og mangler som det påhviler utleieren å utbedre, jf.

§ 10-2 annet ledd. Det er annerledes dersom leier ved uaktsomhet eller bevisst handling f.eks. har påført leieobjektet skade, som ikke er blitt reparert eller utbedret, eller har unnlatt å utbedre mangler som leier etter kontrakten er ansvarlig for.

Hvis NAV-kontoret ikke har gjort seg kjent med leieobjektets tilstand ved leieforholdets begynnelse kan det være vanskelig å vurdere om skader o.l. skyldes alminnelig slitasje eller elde, eller om det skyldes forhold leier er ansvarlig for. Utleier skal normalt levere dokumentasjon for disse forholdene, men i praksis er det ofte vanskelige tvils- og grensetilfeller. En besiktigelse hvor NAV-kontoret, leier og utleier deltar, eller krav om tilstandsrapport fra leier og utleier ved innflytting kan være egnede forholdsregler. For både utleier og leietaker kan dette være en grei måte å ivareta egne interesser på, og unngå konflikt om bevisspørsmål.

For å unngå uoverensstemmelser om boligens tilstand ved leieperiodens begynnelse og slutt anbefales det å bruke sjekkliste, eventuelt kombinert med fotografering.

3. Informasjon til partene i leieforholdet

For at garantiordningen skal fungere etter intensjonen er det vesentlig at både leietaker og utleier er kjent med ordningens innhold. Bydelene må særlig påse at utleier og leietaker er kjent med følgende:

Leieforholdet er et forhold mellom de parter som har inngått kontrakten. Oslo kommune er ikke part i leieforholdet. Dette gjelder også der kommunen har gitt garanti i leieforholdet, og i de tilfeller hvor kommunen betaler husleie direkte til utleier.

Hva slags krav som kan fremmes og ikke fremmes etter garantien, både med hensyn til type krav og innenfor hvilket tidsrom.

Eventuelle deler av krav som overstiger garantien dekkes ikke av kommunen. Gitt at utleiers restkrav er gyldig, kan det begjæres innkrevet fra leietaker. Denne problemstillingen opptrer også i forbindelse med kontant depositum, uavhengig av om det er kommunen eller leietaker som står for innskuddet.

Det er laget et eget skriv som informasjon til utleiare. Dette er vedlagt som *vedlegg 9*.

III DEPOSITUM

Depositum er den vanlige måten å sikre krav etter husleieavtalen. Ordningen har både ulemper og fordeler i forhold til garantiordningen. Den er godt kjent, og foretrekkes derfor av mange utleiare. For mottakere av sosialhjelp kan depositum være å foretrekke, fordi han/hun ofte slipper å stå frem som mottaker av økonomisk sosialhjelp overfor utleier. Ved bruk av depositum er det banken som tar stilling til eventuelle krav fra utleieren.

Ulempen med utstrakt bruk av depositum er først og fremst at den kan binde svært store beløp for kommunen. Derfor er det forutsatt at garanti skal være utgangspunktet når NAV-kontoret skal yte sosialhjelp til sikkerhet i leieforhold. Det må imidlertid foretas en konkret vurdering av om garanti er et egnet virkemiddel for boligfremskaffelse i det enkelte tilfellet.

Bystyret har vedtatt at depositum ytes som lån, og at depositumsbeløpet med renter skal tilbakeføres til kommunen når depositumskontoen opphører. For å sikre at dette skjer anbefaler vi at det tas pant i depositumskontoen. Pantsettelsen innebærer at leier ikke kan råde over depositumet, jf. panteloven § 4-6 (1). Det er utarbeidet en standard panteerklæring, hvor det fremgår at leieren har frasagt seg retten til å disponere over depositumet og påløpte renter, at lånet anses forfalt ved leieforholdets opphør, og at Oslo kommune da kan kreve depositumet og påløpte renter utbetalt.

Pantsettelsen gir Oslo kommune sikkerhet mot andre kreditorers utlegg i depositumsbeløpet. For at pantsettelsen skal få rettsvern må det gis melding til banken, jf. panteloven § 4-5 (panteretten skal ikke tinglyses.) Panteretten vil kun vike for utleierens rettigheter etter husleieloven § 3-5.

1. Vedtaket

Ved vedtak om lån til depositum skal det fremgå av vedtaket at låntaker må undertegne et gjeldsbrev og en panteerklæring. Det må også fremgå at låntakeren ikke kan råde over depositumet eller påløpte renter, heller ikke etter at leieforholdet opphører.

Videre må det fremgå av vedtaket hvordan utbetaling av pengene skal skje.

2. Effektivering av vedtaket

Effektivering omfatter flere enkeltoperasjoner. Pengene skal utbetales, det skal inngås låneavtale og avtale om pantsettelse, og melding om pantsettelsen skal sendes til banken. Banken må bekrefte at pantsettelsen er notert. Som det fremgår nedenfor, er det viktig at flere av disse operasjonene blir foretatt samtidig.

Utbetaling av depositumsbeløpet

Det er viktig å ha rutiner som sikrer at depositumsbeløpet kommer inn på en egen sperret konto. Bankene håndterer dette spørsmålet ulikt. Opprettes en depositumskonto i forkant slik at beløpet kan overføres direkte, anbefales dette. Har bydelen ikke grunn til å tro at utbetalingen benyttes til annet formål, kan beløpet utbetales leier som setter dette inn på konto selv. Det må da kontrolleres i ettertid at beløpet er kommet frem.

Undertegning av gjeldsbrev, pantsettelseserklæring og samtykkeerklæring

Senest samtidig med utbetaling av beløpet skal låntakeren undertegne gjeldsbrev (*vedlegg 3 eller 4*, se neste punkt), og erklæring om pantsettelse av depositumet inklusive påløpte renter (*vedlegg 5*), begge i to eksemplarer. NAV-kontoret beholder det ene eksemplaret av hvert dokument. Låntaker får ett eksemplar av gjeldsbrev, og kan få kopi av pantsettelseserklæring. Låntakeren må også signere samtykkeerklæring (*vedlegg 7*).

Vurdering av tilbakebetalingsevne

Låntakerens tilbakebetalingsevne på vedtakstidspunktet skal vurderes. Det er utarbeidet standard gjeldsbrev med tanke på hvert av disse tilfellene, jf. *vedlegg 4 og 5*.

Forventes det at låntakeren vil få tilbakebetalingsevne mens leieforholdet består, benyttes *vedlegg 3*. Tilbakebetalingsplan tas inn i gjeldsbrevet. Renten settes lik renten på depositumskontoen. Eventuell restgjeld forfaller ved leieforholdets opphør. Fra dette tidspunkt beregnes renten tilsvarende Oslo kommunes gjeldende rente for sosiallån. For tiden er sosiallån rentefritt.

Har låntakeren ikke tilbakebetalingsevne benyttes gjeldsbrev i *vedlegg 4*. Da forfaller lånet i sin helhet ved leieforholdets opphør. Renten tilsvarende den til enhver tid gjeldende innskuddsrente på depositumskontoen. I disse tilfellene anses imidlertid renten betalt ved at pantsettelsen av depositumskontoen også omfatter renter av innskuddet, og dermed overføres kommunen ved oppgjør av depositumskontoen, se nærmere under pkt. 3.

Ved begge gjeldsbrevene forplikter låntaker seg til å gi NAV-kontoret melding ved oppsigelse av leieavtalen. To vitner skal skriftlig bekrefte at låntaker er over 18 år og har signert avtalen.

I tillegg til gjeldsbrev må låntakeren skrive under på en panteerklæring, se *vedlegg 5*. Dette skal skje samtidig med undertegning av gjeldsbrevet.

Er leieren gift eller samboende skal vedkommende som hovedregel oppføres som medlåntaker. Låntakerne er solidarisk ansvarlig for lånet, inklusive påløpte renter.

Melding til banken

NAV-kontoret må sende melding om pantsettelsen til banken samme dag som pengene utbetales/overføres til banken. Det er utarbeidet en standard for oversendelsesbrev, jf. *vedlegg 6*. Panteerklæringen og kopi av gjeldsbrevet legges ved.

Kontroll med at banken har notert pantsettelsen

Banken skal bekrefte at pantet er notert. Det må påses at slik melding er mottatt innen rimelig tid.

3. Oppgjørssituasjonen

Oppgjør skjer enten ved at hele lånet blir tilbakebetalt mens leieforholdet består eller ved dekning i depositumskontoen når leieforholdet opphører, da (rest)gjelden forfaller.

Fullstendig tilbakebetaling mens leieforholdet består

Når lånet er tilbakebetalt skal pantsettelsen slettes. Dette gjøres ved et brev fra NAV-kontoret til banken. Låntakeren gis kopi av brevet. Etter dette er kommunens tilgodehavende gjort opp, og leier disponerer en helt ordinær depositumskonto sammen med utleier.

Oppgjør ved leieforholdets slutt

Når leieforholdet opphører skal depositumskontoen gjøres opp. Når banken får melding om leieforholdets opphør, skal den varsle Oslo kommune om dette. Dette er inntatt i «varsel om pantsettelse».

NAV-kontoret tar ikke del i vurderingen av om utleier skal få dekket eventuelle krav fra depositumskontoen. Banken skal på vanlig måte vurdere eventuelt krav fra utleier i medhold av husleieloven § 3-5.

Dersom det etter bankens saksbehandling fortsatt står et (rest)beløp på kontoen innebærer gjeldsbrevet og panteerklæringen at Oslo kommune har rett til å få dette utbetalt. Bydelen retter et krav til banken om utbetaling. Det er utarbeidet et standardbrev for dette, se *vedlegg 8*.

I de tilfeller hvor leieren ikke har betalt tilbake noe av gjelden mens leieforholdet fortsatt besto, skal kommunen få overført det innestående beløpet inklusive renter, etter at utleieren har fått det han/hun har krav på.

Har leier betalt tilbake deler av gjelden mens leieforholdet fortsatt besto, kan kommunen kreve restgjelden dekket. Kommunen kan kun kreve gjeldsrenter en gang. Leietaker har betalt renter i forbindelse med nedbetalingen, og har derfor betalt de renter kommunen har krav på for denne perioden. Er ikke innskuddet på kontoen tilstrekkelig til å dekke kommunens tilgodehavende, kan NAV-kontoret også ta dekning i påløpte renter. Innestående renter tilfaller ellers låntakeren.

Restgjeld etter oppgjør av depositumskontoen

Er ikke beløpet på depositumskontoen tilstrekkelig til å dekke det låntakeren skylder kommunen, må det vurderes om lånet skal bestå eller omgjøres til bidrag, jf. sosialtjenesteloven § 21, annet

ledd. Hvis lånet opprettholdes, fastsettes en tilbakebetalingsplan for restbeløpet. Denne skal utarbeides i samarbeid med låntakeren. Renten beregnes tilsvarende den gjeldende rente for sosiallån i Oslo kommune. For tiden er sosiallån rentefritt.

4. Bruk av felleskonto

Alle utleiery, med unntak av studentsamskipnader, må opprette egne depositumskontoer for hver enkelt leier. Om studentsamskipnader, se forskrift om unntak fra husleieloven § 3-5. Leieforhold inngått før 1. september 2009 kan fortsatt ha depositumet stående på felleskonto.

IV OPPSUMMERING

Utgangspunktet og hovedregelen er at Oslo kommune skal bruke garanti i husleieforhold når mottakere av sosialhjelp skal gis hjelp til å stille sikkerhet overfor utleier. Garantibeløpet beror i utgangspunktet på en individuell vurdering, men skal være begrenset til seks ganger månedlig husleie.

Vurderes ikke garanti som et egnet virkemiddel, kan NAV-kontoret etter en individuell vurdering i enkeltsak yte lån til depositum for inntil seks måneders husleie. Den enkelte søkers situasjon må vurderes særskilt, jf. sosialtjenesteloven § 18.

Både av hensynet til leiere og utleiere er det sentralt at behandlingen innad i kommunen er så lik som mulig, uavhengig av bydelsgrenser, og at saksbehandlingen er profesjonell og effektiv. På denne måten kan garantiordningen fortsette å være et godt virkemiddel for å sikre boliger til vanskeligstilte.

Behandling av søknad om garanti eller lån til depositum forutsetter rask saksbehandling, slik at man ikke risikerer å unødig miste leiemuligheter. Likeledes bør krav om utbetaling av garanti avklares og behandles så fort som mulig.

Inga Marte Thorkildsen
byråd

Endre Sandvik
kommunaldirektør

Godkjent elektronisk

- Vedlegg:**
1. Garantidokument
 2. Gjeldsbrev garanti
 3. Gjeldsbrev ved tilbakebetalingsevne
 4. Gjeldsbrev depositum
 5. Pantsettelseserklæring
 6. Varsel om pantsettelse depositum
 7. Samtykke
 8. Inndrivelse av pantekrav
 9. Informasjon til utleiere
 10. Sjekkliste