

Depositumsgaranti

En Depositumsgaranti er et alternativ til depositum ved leie av bolig for privatpersoner. Garantien er omfattet av husleieloven og gir utleier samme sikkerhet som ved et tradisjonelt depositumsforhold. Den tilfredsstiller også alle standard leiekontrakter i Norge hvor leietaker er en privatperson

Kostnad og varighet?

Det er ingen kostnad for utleier å opprette en Depositumsgaranti og garantien betales som en engangskostnad av leietaker. Garantien sikrer leieforholdet for tre år og dersom leieforholdet ikke avsluttes innen garantiens utløpsdato må det bestilles en ny garanti.

Er garanti en forsikring?

En Depositumsgaranti er ikke en forsikring, men en selvskyldnerkausjon. Garantien er omfattet av Husleieloven og **krav vurderes på samme grunnlag som ved et depositumsforhold i bank**. Dersom leietaker ikke klarer å betale et rettmessig krav til utleier, vil garantien utløses slik at utleier får dekt sitt krav. Det betyr at leietaker må tilbakebetale utbetalt beløp til garantisten.

Hva skjer når det oppstår et krav?

Når leieforholdet er avsluttet og Leier har misligholdt leiekontrakten ved utestående husleie eller skader på utleieobjektet, rettes krav mot Leietaker på samme måte som ved en tradisjonell depositumskonto.

Hvis Leietaker er uenig i kravet forsøkes det å komme til enighet med leietaker før varselbrev sendes.

Sende varselbrev/påkrav til Leier

Dersom det er et ubetalt krav etter endt leieforhold, må utleieforvalter av leieforholdet sende varselbrev til samtlige leietakere.

Mal for varselbrev må benyttes og hvis det er usikkerhet rundt innholdet og oppsett i varselbrevet, ta kontakt med Claims Link.

2 ukers varsel sendes til leietakere som har akseptert kravet.
5 ukers varsel skal sendes til leietakere som ikke har akseptert kravet.

Hva skjer hvis Leietaker ikke aksepterer kravet?

Husleielovens §3-5. skiller mellom krav som gjelder husleie, og det som gjelder andre forhold enn husleie.

Ikke akseptert husleie:

Hvis leietaker bestrider husleiekravet før fristen på varselbrevet har utløpt må Leier sørge for å dokumentere at Leier har tatt ut søksmål mot Utleier innen fristen. Claims Link bør i disse tilfeller få beskjed om at kravet er oversendt Husleietvistutvalget (også kalt HTU).

Hvis Leier betaler etter fristen, må Claims Link få umiddelbar beskjed og innbetalt krav til utleier skal da ikke tilbakeføres til leietaker.

Hvis leietaker ikke dokumenterer å ha tatt ut søksmål, eller ikke betalt/delbetalt kravet innen fristen, kan kravet oversendes Garantist v/Claims Link.

Dersom leietaker ikke aksepterer andre krav:

For krav som ikke gjelder husleie må det foreligge skriftlig aksept fra leietaker, eller en rettskraftig avgjørelse for at det skal gi grunnlag for utbetaling.

Ifølge husleielovens §3-5 Depositum, sjette ledd; «Hver av partene kan kreve utbetaling av det deponerte beløpet i samsvar med den annen parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.», må det tas ut rettslige skritt.

Dersom leietaker ikke aksepterer kravet, må utleier klage inn leietaker til HTU og få tilkjent dom før garantist kan utbetale kravet.

Etter at kravet er ferdigbehandlet i HTU, sendes det en betalingsoppfordring (2-ukers varsel) fra HTU. Dersom leietaker unnlater å betale kravet før fristens utløp, kan kravet oversendes til Claims Link.

Alle krav som er akseptert av leietaker, kan utbetales av garantist v/ Claims Link i henhold til vilkår.

Hvilken dokumentasjon må sendes inn til Claims Link?

Når kravet er dokumentert, og fristen på varselbrevet har utløpt kan kravet oversendes Garantist v/Claims Link. Dokumenter som skal oversendes er følgende:

- Kravbrev / Spesifisert kravoppstilling
- Kopi av 5- eller 2-ukers varsel
- Leiekontrakt
- Garantiavtalen
- Kopi av kredittsjekk
- Kopi av dom/avgjørelse eller skriftlig aksept om dette foreligger
- Utflyttingsprotokoll om det foreligger

Krav under garantien skal være dokumentert og sendes til Garantist v/Claims Link så snart som mulig, og senest ett år etter at misligholdet ble eller burde blitt oppdaget.

Hva Claims Link gjør med kravet

Når alle dokumenter tilhørende kravet er sendt inn, behandler Claims Link kravet i henhold til vilkårene.

Utbetaling av krav skjer en gang i uken (fredager).

Garantist v / Claims Link kan utbetale opp til maks garantibeløp til utleier / Utleieforvalter. Claims Link vil deretter oversende informasjonen om kravet mot leietaker til Vimsa som overtar regressprosessen mot leietaker.