



Guiden til lovlig
depositum i
husleieforhold

Innholdsfortegnelse

1. Innledning.....	3
2. Forholdet mellom husleieavtalen og husleieloven	3
3. Hva er et depositum?	3
3.1 Hvor kan en depositumskonto opprettes?.....	4
3.2 Hvem skal betale gebyret for opprettelse av depositumskonto?	4
3.3 Hvem kan disponere depositumskontoen?.....	4
3.4 Er det en øvre grense for hvor mye depositum leietakeren kan betale?	4
4. Er depositumskontoen lovlig opprettet?	4
4.1 Lovens vilkår for opprettelse av depositumskonto	4
4.2 Følgen av at vilkårene ikke er fulgt	5
4.3 Leietakers rett til forsinkelsesrenter ved ulovlig innbetalt depositum	5
5. Jeg får ikke utbetalt depositumet – hva gjør jeg?	6
5.1 Ulovlig innbetalt depositum: Krav på tilbakebetaling	6
5.2 Lovlig depositum: Leietaker ønsker depositumet utbetalt	6
5.3 Lovlig depositum: Utleier mener å ha krav mot leietaker	6
5.4 Hva er et søksmål og hvem kan søksmål sendes til?.....	7
6. Unntak fra depositumsreglene.....	7
7. Garanti.....	7
8. Øvrige tips i husleieforhold	7
Tips nr. 1: Sørg for å ha en skriftlig husleieavtale.....	8
Tips nr. 2: Gjennomgå innholdet før signering av leieavtalen	8
Tips nr. 3: Ha en åpen og god dialog med leieparten.....	8

1. Innledning

Formålet med denne brosjyren er at den skal være en lettfattelig guide til hvordan depositum lovlig kan opprettes. Brosjyren er av generell karakter, og fremstillingen er ikke ment å være uttømmende.

Bakgrunnen for opprettelsen av denne brosjyren er at Jusshjelpa i Nord-Norge får inn mange saker som omhandler ulovlig innbetalt depositum. Vår erfaring er at leiepartene ikke har tilstrekkelig kunnskap om reglene for depositum i leieforhold, noe som ofte fører til konflikter mellom leietaker og utleier ved leieforholdets slutt. Vi ønsker å bedre denne situasjonen.

Brosjyren er utarbeidet av Jusshjelpa i Nord-Norge ved medarbeider Marcus Veinan høsten 2018. Jusshjelpa i Nord-Norge tar forbehold om eventuelle endringer og understreker at brosjyren kun er ment for veiledning. Sist oppdatert 22.11.2018.

2. Forholdet mellom husleieavtalen og husleieloven

Hovedregelen i norsk rett er at det er avtalefrihet. Det vil si at to eller flere parter i utgangspunktet kan avtale det de ønsker, når de ønsker og på hvilken måte de ønsker.

I husleieforhold er det enkelte unntak fra avtalefriheten. Husleieloven § 1-2 bestemmer at det ikke kan avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er mindre gunstig for leietakeren enn det som følger av bestemmelsene i husleieloven. Det innebærer at husleieloven setter grenser for hva partene har adgang til å avtale.

Unntakene fra avtalefriheten finnes i de enkelte paragrafene i husleieloven. De aktuelle bestemmelsene åpner som regel for avtalefrihet når de inneholder ordlyden «når ikke annet er avtalt» eller lignende. Om det er full eller begrenset avtalefrihet må vurderes konkret ut fra de enkelte paragrafene.

Husleielovens regler om depositum åpner i liten grad for avtalefrihet. Det finnes imidlertid to forhold som kan avtales, se husleieloven § 3-5 første avsnitt.

1. **For det første kan det avtales om leietakeren skal betale depositum eller ikke.** Det er dermed ikke et krav om at det må opprettes depositumskonto. Andre former for sikkerhetsstillelse vil omtales nærmere i punkt 7.
2. **For det annet kan det avtales at depositumet skal endres i takt med endringer i leien.** Endring av depositumsbeløpet kan kun gjøres dersom det foretas lovlig indeksjustering etter husleieloven § 4-2 eller justering av leiepris til gjengs leie etter husleieloven § 4-3.

3. Hva er et depositum?

Et depositum er et pengebeløp som leietakeren setter inn på en bankkonto for å sikre utleier mot økonomisk tap i leieforholdet, se husleieloven § 3-5 første avsnitt. Dersom leietaker for eksempel ikke betaler husleien eller skader boligen, kan utleier kreve sitt økonomiske tap dekket av depositumet.

3.1 Hvor kan en depositumskonto opprettes?

En depositumskonto kan opprettes både i bank og i nettbank. Dersom depositumskontoen opprettes i en bank, vil leietaker og utleier vanligvis gå sammen i banken. Utleieren kan også opprette en depositumskonto i sin nettbank, hvor leietakeren i etterkant vil få tilsendt en elektronisk link for signering og utfylling av informasjon. Hvilken informasjon leiepartene må oppgi kan du finne ved å kontakte den aktuelle banken depositumskontoen skal opprettes i.

3.2 Hvem skal betale gebyret for opprettelse av depositumskonto?

Utleier skal betale gebyret for å opprette depositumskonto, se husleieloven § 3-5 syvende avsnitt.

Det er ikke adgang til å avtale at leietaker skal betale for opprettelsen av en depositumskonto. Utleieren kan selv velge i hvilken finansinstitusjon depositumskontoen skal opprettes, med mindre dette er til vesentlig ulempe for leietakeren.

3.3 Hvem kan disponere depositumskontoen?

Verken leietaker eller utleier skal bruke depositumet mens leieforholdet varer, se husleieloven § 3-5 tredje avsnitt.

3.4 Er det en øvre grense for hvor mye depositum leietakeren kan betale?

Det er ikke adgang til å avtale at leietaker skal betale et depositumsbeløp som tilsvarer mer enn seks måneders husleie, se husleieloven § 3-5 første avsnitt.

Eksempel: Peder Ås betaler en månedlig husleie på 5000 kr. I dette tilfelle kan det ikke avtales at han skal betale mer enn 30 000 kr (seks måneders husleie) i depositum.

4. Er depositumskontoen lovlig opprettet?

4.1 Lovens vilkår for opprettelse av depositumskonto

Husleieloven § 3-5 annet avsnitt bestemmer at depositumet skal settes inn på en «særskilt konto i leietakers navn med vanlige rentevilkår i finansinstitusjon som har rett til å tilby en slik tjeneste i Norge.»

Begrepet «særskilt konto» innebærer at kontoen skal være adskilt fra utleierens øvrige kontoer, slik at ingen av partene kan disponere over beløpet i leieperioden. Dette fremgår av forarbeidene til husleieloven § 3-5.¹

Både leietaker og utleier må dermed samtykke ved opprettelsen av kontoen, samt ved utbetaling av depositumet ved leieforholdets slutt. Er du usikker på om kontoen er lovlig opprettet, anbefaler vi at du undersøker det. Noen ganger kaller utleier depositumet for

¹ Ot.prp.nr. 82 (1997-98) s. 171

andre ting, for eksempel «sikkerhetsstillelse», «garanti», «forskuddsleie» eller lignende. Dersom det i realiteten er et depositum, er det ikke lov å kalle sikkerhetsbeløpet for dette.

4.2 Følgen av at vilkårene ikke er fulgt

Etter husleieloven § 3-7 første avsnitt kan det ikke avtales at leietaker skal betale blant annet «andre pengebeløp» enn angitt i husleieloven §§ 3-1 og 3-4 til 3-6. Det kan dermed ikke avtales at leietaker skal betale annet enn husleie (§ 3-1), elektrisitet (§ 3-4), depositum (§3-5) eller garanti (§ 3-6).

Dersom depositumet ikke er innbetalt i samsvar med vilkårene i § 3-5 annet avsnitt, er depositumet å anse som «andre pengebeløp» som beskrevet i husleieloven § 3-7 første avsnitt. Det betyr at depositumet er ulovlig innbetalt.

Husleieloven § 3-7 annet avsnitt gir anvisning på hva leietakeren kan gjøre dersom depositumet er ulovlig innbetalt. I bestemmelsen står det at den som har betalt beløp i strid med første avsnitt, alltid kan kreve beløpet tilbakebetalt eller erstattet av utleieren.

Uttrykket «alltid» innebærer at leietakeren kan kreve tilbakebetalt eller erstattet det innbetalte pengebeløpet. Dette gjelder uavhengig av om han visste at depositumet var ulovlig innbetalt, eller at utleieren mener å ha et krav på skyldig pengebeløp overfor leietakeren.

Eksempel: Peder Ås har betalt inn et depositum på 20 000 kr til sin utleier, Lars Holm, på hans private konto. Depositumet er dermed ikke innbetalt i samsvar med vilkårene i husleieloven § 3-5. Etter husleieloven § 3-7 første avsnitt er beløpet å anse som «andre pengebeløp». Peder Ås kan derfor kreve tilbake pengebeløpet fra Lars Holm etter husleieloven § 3-7 annet avsnitt.

Det er viktig å bemerke at husleieavtalen mellom leiepartene **fortsatt vil være bindende** dersom leietakeren krever depositumet tilbakebetalt eller erstattet, se husleieloven § 3-7 annet avsnitt.

4.3 Leietakers rett til forsinkelsesrenter ved ulovlig innbetalt depositum

Husleieloven § 3-7 tredje avsnitt gir leietakeren rett til forsinkelsesrenter fra den dagen depositumet ble ulovlig innbetalt.

Retten til forsinkelsesrenter kan imidlertid falle bort dersom leietakeren «i vesentlig grad» må anses å ha medvirket til overtredelsen. Hva som ligger i dette er en konkret vurdering, og vil ikke omtales nærmere.

Størrelsen på forsinkelsesrenten fremgår av forsinkelsesrenteloven § 3 med tilhørende forskrift. Forsinkelsesrentene vil som regel være høyere enn andre typer rente. Det betyr at dersom utleieren ikke følger vilkårene for opprettelse av depositumskonto etter husleieloven § 3-5 annet avsnitt, kan han risikere å måtte betale mye i forsinkelsesrenter. Dersom depositumsbeløpet ved inngåelsen av husleieavtalen hadde vært plassert på en lovlig depositumskonto, vil dette trolig være billigere for utleieren.

For å regne ut forsinkelsesrenter kan du gå inn på Regjeringens kalkulator for forsinkelsesrenter: <https://www.regjeringen.no/no/tema/okonomi-og-budsjett/renter/kalkulator-for-forsinkelsesrenten>

5. Jeg får ikke utbetalt depositumet – hva gjør jeg?

5.1 Ulovlig innbetalt depositum: Krav på tilbakebetaling

Vi anbefaler at du først kontakter din utleier selv for å påpeke at depositumet er ulovlig innbetalt og be om at det blir tilbakebetalt/erstattet, og at dere oppretter en lovlig depositumskonto der pengene innbetales.

Lykkes du ikke med å få svar fra din utleier, kan du iverksette en prosess for å få depositumet ditt tilbakebetalt. Jusshjelpa i Nord-Norge har utarbeidet en «Pengekravsbrosjyre» som beskriver hvordan du kan sette i gang denne prosessen. Jusshjelpa i Nord-Norge kan også i bistå i en slik prosess.

5.2 Lovlig depositum: Leietaker ønsker depositumet utbetalt

Dersom depositumet er plassert på en lovlig depositumskonto, kan leietakeren blant annet kreve tilbake depositumet dersom utleieren skriftlig samtykker til dette. Dette følger av husleieloven § 3-5 sjette avsnitt.

Banken vil da sende et skriftlig varsel til utleier, hvor det opplyses om at depositumet vil bli utbetalt til leietakeren hvis han ikke innen fem uker fra varselet ble mottatt fremmer krav etter bestemmelsene i husleieloven § 3-5 fjerde avsnitt, eller dokumenterer at det er reist søksmål.

Dersom banken ikke mottar slikt krav eller dokumentasjon innen fristen, vil depositumsbeløpet utbetales til leietakeren.

5.3 Lovlig depositum: Utleier mener å ha krav mot leietaker

Hvis depositumet er plassert på en lovlig depositumskonto, kan utleier dersom leieforholdet har opphørt, sende krav til banken for de krav han mener å måtte ha overfor leietakeren. Dette følger av husleieloven § 3-5 fjerde avsnitt.

Utleier kan imidlertid ikke kreve hva som helst fra leietaker. Etter bestemmelsen kan det kun fremmes krav dersom:

- Det er avtalt at depositumet skal flyttes til en annen konto i samme finansinstitusjon,
- Utleieren har dokumentert skyldig leie, og
- Leietakeren ikke dokumenterer å ha reist søksmål innen fem uker etter at varselet etter § 3-5 femte avsnitt er sendt

Dersom leietakeren ikke dokumenterer å ha reist søksmål innen fem uker, vil utleiers krav bli utbetalt til utleieren, se husleieloven § 3-5 femte avsnitt.

5.4 Hva er et søksmål og hvem kan søksmål sendes til?

Med søksmål menes at det reises sak for domstolene om «rettskrav», se tvisteloven § 1-3. Med rettskrav menes at det må dreie seg om et krav som er underlagt rettslig regulering, herunder hovedsakelig rettsregler. Husleielovens regler er for eksempel rettsregler som det kan reises søksmål om for domstolene.

I forarbeidene til husleieloven § 3-5² fremgår det at kopi av forliksklage, stevning eller bekreftelse fra forliksråd eller retten av at søksmål er reist, vil være tilfredsstillende dokumentasjon for å reise søksmål. I første omgang vil søksmål kunne reises for forliksrådet eller tingretten.

6. Unntak fra depositumsreglene

For elev- og studentboliger bestemmer husleieloven § 11-2 sjette avsnitt at det uten hensyn til § 3-5 tredje avsnitt, kan avtales at rentene av depositumskonto skal tilfalle utleier. Dette gjelder typisk studentsamskipnader. En viktig bemerkning er at bestemmelsen ikke uten videre gir utleier rett til renter av depositumskonto, men at det må avtales. Dersom det ikke er inngått slik avtale skal rentene tilfalle leietakeren, se husleieloven § 3-5 tredje avsnitt.

7. Garanti

Etter husleieloven § 3-6 kan det stilles sikkerhet i form av garanti. Garanti betyr at en tredjeperson forplikter seg til å betale eventuelle krav utleier har mot leietaker. I likhet med depositumsreglene i § 3-5 kan det avtales at leietaker skal stille sikkerhet for krav som gjelder:

- Skyldig husleie
- Skader på boligen
- Utgifter i forbindelse med utkastelse, og
- Andre krav etter leieavtalen, som betaling av strøm og brensel

Videre fremgår det at garantibeløpet sammen med depositum etter § 3-5 ikke kan overstige summen av seks måneders leie.

Eksempel: Peder Ås betaler 10 000 kr i husleie hver måned. Sammen med sin utleier, Lars Holm, inngår de en avtale om at Peder Ås skal betale 30 000 kr i husleie og stille garanti på 70 000 kr slik at det totale beløpet blir 100 000 kr. I dette tilfelle ville det maksimale beløpet Lars Holm kan kreve, være på 60 000 kr (seks måneders husleie). Det avtalte sikkerhetsbeløpet er dermed ikke lovlig.

8. Øvrige tips i husleieforhold

Husleierett er ett av Jusshjelpa i Nord-Norges største fagområder. Vi får ofte inn tvister mellom leietakere og utleiere, og vi ser at noen av disse tvistene går igjen. Her er derfor noen konkrete tips som kan forhindre at det oppstår problemer i ditt leieforhold!

² Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 171

Tips nr. 1: Sørg for å ha en skriftlig husleieavtale

Husleieloven § 1-4 bestemmer at en avtale om leie av husrom kan gjøres skriftlig eller muntlig. Dersom leieavtalen er muntlig, skal den likevel settes opp skriftlig dersom en av partene krever det.

En skriftlig husleieavtale bidrar til at partene enkelt kan undersøke hvilke regler som gjelder i husleieforholdet. Som nevnt under punkt 2, er det avtalefrihet i husleieforhold. Dersom partene har avtalt noe som er nedskrevet i leieavtalen, vil dette være det partene skal forholde seg til, med mindre det strider mot reglene i husleieloven. En skriftlig husleieavtale kan også brukes som bevis dersom det skulle oppstå tvister mellom leiepartene.

Eksempel: Peder Ås har fått muntlig tillatelse av sin utleier til å henge opp to hyller på kjøkkenet. Han erfarer etter hvert at hans utleier klager mye på hva han skal og ikke skal gjøre, og krever derfor at den muntlige tillatelsen blir inntatt som et punkt i leieavtalen. Etter endt leieforhold sier Peders utleier at han må erstatte hullene i veggen som hyllen har forårsaket. Peder viser til leieavtalen og avviser utleierens krav på erstatning.

Tips nr. 2: Gjennomgå innholdet før signering av leieavtalen


Før signering av leieavtalen, bør partene gjøre seg kjent med innholdet i den for å unngå at det senere oppstår problemer. Mange benytter standard husleieavtaler, som kan være mer eller mindre utførlige. Ved at leieparten setter seg godt inn i innholdet i leieavtalen, blir partene sikre på hvilke rettigheter og plikter som tilhører dem.

Leiepartene bør også gjennomføre en grundig gjennomgang av leieobjektet før signering av leieavtalen. Det bør undersøkes om husrommet har noen mangler slik at det ikke oppstår problemer på et senere tidspunkt. Dokumentasjon i form av bilder og/eller et skriftlig dokument bidrar til at partene unngår eventuelle tvister.

Eksempel: Peder Ås undersøker leieobjektet før innflytting. Han oppdager at det er en ripe på cirka 20 cm på gulvet i stua. For å unngå at hans utleier retter et krav mot han etter endt leieforhold, tar han bilde av ripen og skriver det ned på et ark som han beholder under hele leieforholdet.

Tips nr. 3: Ha en åpen og god dialog med leieparten

Til slutt anbefaler vi at partene opprettholder en god dialog, som nevnt tidligere i denne brosjyren. Mange problemer i husleieforhold kan løses ved at leiepartene selv blir enige om hvordan de skal håndtere situasjonen. Skulle det likevel ikke være mulig å løse problemene, kan Jusshjelpa i Nord-Norge vurdere hvilke rettigheter og plikter som påligger partene.



Jusshjelpa i Nord-Norge
UiT Norges arktiske universitet
Breivika Senter
9037 Tromsø

Telefon: 776 44 559
www.jusshjelpa.no