

Depositum til besvær

Ukentlig får Juss-Buss nye henvendelser om urettmessig tilbakehold av depositumspenger som leietaker har stilt til sikkerhet i leieforholdet.

I husleierettslig sammenheng er et depositum de pengene leietaker setter inn på konto i bank til sikkerhet for sine forpliktelser etter leieavtalen. Depositumet skal stå i leiers navn på en særskilt konto med vanlig rentevilkår.

I flere av sakene Juss-Buss mottar har klienten satt pengene direkte inn på utleiers private konto. Dette er klart i strid med loven, og omtales som et irregulært depositum. Det svekker leietakers rettsstilling når utleier kan disponere over leietakers penger etter eget forgodtbefinnende. Lovens depositumsregler bestemmer derfor at ingen av partene skal kunne råde over beløpet på egen hånd.

Mange leietakere mangler kunnskap om regelverket. I andre tilfeller ser vi at leietaker har hatt kjennskap til regelverket, men har fått beskjed om at dette er den eneste måten utleier aksepterer depositumsinnbetaling på.

I tillegg er antakeligvis mangel på kunnskap, også fra utleiers side, en vanlig årsak til at det blir opprettet irregulære depositum. Vi ser imidlertid at enkelte utleiere bevisst forsøker å omgå reglene for lettere å få tilgang til leietakers penger. I et presset leiemarked vil mange leietakere følge utleiers krav. Mange har i tillegg en høy terskel for å ta saken videre til et tvisteløsningsorgan. Dette fører til at utleiere ofte i praksis tilegner seg leietakers depositumspenger uten å ha rettmessig krav på disse.

I mange leieforhold er det imidlertid opprettet regulære depositums-



kontoer. Dette er en særskilt konto i bank med klare retningslinjer for når og hvordan beløpet skal utbetales. I slike tilfeller står leietakere sterkere i prosessen for å kreve tilbake depositumet sitt gitt at banken følger husleielovens regler. Juss-Buss ser imidlertid ofte at bankene ikke har tilstrekkelig kjennskap til regelverket.

Banken «skal» varsle utleier når leietakeren ber om at depositumet utbetales. Da har utleier fem uker på seg til å gå til rettslige skritt. Hensynet til at utleier skal kunne fremsette krav er dermed ivaretatt. Ofte ønsker bankene imidlertid at utleier skriftlig samtykker til utbetaling. Dette kreves ikke av loven, men er gjerne en følge av at utleier er bankens tidligere kunde eller at banken har misforstått reglene. Dette er problematisk i de tilfellene der utleier ikke svarer banken, og

banken nekter å sette i gang utbetalingsprosessen før samtykke foreligger. Beløpet betales ikke ut til leietaker innen fristen, og banken trenerer på denne måten utbetalingsprosessen.

Med regulær konto i banken antar de fleste at deres interesser blir ivarettatt. Få tviler naturlig nok ikke på bankens kjennskap til depositumsreglene. Når profesjonelle aktører ikke klarer å forstå reglene korrekt, er det vanskelig å se for seg at reglene skal kunne forstås av private leietakere.

Leietaker har ingen sanksjonsmuligheter overfor banken ved brudd på husleielovens bestemmelser. Det er utfordrende å stå opp mot banken som er en sterk profesjonell aktør. Juss-Buss ser derfor et stort behov for et uavhengig organ som kan følge opp urettmessig tilbakehold av leietakers depositum.

Bankenes ulovlige praksis ved trening av utbetalingsprosessen er i de fleste tilfeller byrdefull for leietaker. Ofte skal pengene gå til depositum i nye leieforhold. På grunn av sin dårlige økonomiske situasjon må mange leietakere ta opp lån for å kunne betale depositum til den nye utleieren. De som ikke har mulighet til å ta opp lån står i verste fall uten bolig. Kommunal- og regionaldepartementet har sendt forslag til revidering av husleieloven på høring. Juss-Buss har tatt til ordet for en omstrukturering av lovens depositumsregler. Det er et stort behov for tydeliggjøring av regler og sanksjonsmuligheter, både for leietakere, utleiere og banker.

Endre Olderskog Waldal, Juss-Buss