

Kommunal- og Regionaldepartementet, Bolig- og  
Bygningsavdelingen  
Postboks 8112 Dep  
0032 OSLO

Vår ref: /  
Vår dato: 26.05.09  
Deres ref: Mars 2009 Snr. 08/1886  
Deres dato:

## Høring - Utkast til forskrift om unntak fra depositumsbestemmelsen i husleieloven

Det vises til høringsbrev fra departementet av 2. april d.å., der det bes om kommentarer til utkast til forskrift om unntak fra depositumsbestemmelsen i husleieloven.

Uttalelsen er også sendt til følgende e-postadresse : [postmottak@krd.dep.no](mailto:postmottak@krd.dep.no).

\*\*\*\*\*

### I. Innledning

Jussformidlingen er av den oppfatning at unntaket dekker et reelt og praktisk behov for studentsamskipnadene, og at forskriften derfor bør vedtas. Vi kan i det vesentlige slutte oss til departementets utkast, men vil i det følgende knytte noen bemerkninger til dette.

#### *Unntaksregelen*

Husleieloven § 3-5 regulerer depositum i husleieforhold. Fra andre ledd fremgår at slikt depositum skal settes på "særskilt konto". Etter lovendring 16. januar 2009, som per brevs dato ikke er trådt i kraft, skal depositumskontoen stå i leietakers navn. Dersom en utleier har flere leieforhold, må det derfor opprettes en depositumskonto per leieforhold.

Fra § 3-5 åttende ledd fremgår at "[d]epartementet kan i forskrift gjøre unntak fra bestemmelsene i paragrafen her". Den foreslåtte forskriften vil frita studentsamskipnader for plikten til å opprette én depositumskonto per leieforhold.

Unntaket er begrenset til å gjelde for studentsamskipnader. En så konkret avgrensning gir lite rom for analogisk anvendelse av unntaket. En analogisk eller utvidet anvendelse av forskriften på andre utleiere enn studentsamskipnader synes heller ikke tiltenkt fra departementets side, og bør, etter Jussformidlingens oppfatning, ikke under noen omstendighet være aktuelt.

Når det gjelder depositumets størrelse vil dette begrenses til maksimalt tre måneders leie i forskriften. Slik Jussformidlingen har forstått det, opererer de fleste studentsamskipnader med depositum som ligger godt under dette. Som eksempel kan nevnes studentsamskipnaden i Bergen som har depositum på kr 2.500,- for hybel/hybelleilighet, og kr 4.000,- for leilighet, hvilket tilsvarer omtrentlig én måneds husleie. Også ved Studentsamskipnaden i Trondheim, og Studentsamskipnaden i Oslo, ligger depositum på rundt én måneds leie. Husleien hos de forskjellige studentsamskipnadene varierer noe med type leilighet eller hybel.

Etter Jussformidlingens oppfatning vil det være mindre betenkelig å samle depositumene fra de forskjellige leietakerne på én felles depositumskonto jo lavere depositumsbeløpet er. Det gjennomgående lave depositumsbeløpet hos de forskjellige studentskipnadene gjør det, etter Jussformidlingens oppfatning, mindre betenkelig å samle depositum fra de forskjellige leietakerne på én felles depositumskonto. Vi ser derfor ingenting i veien for at det foreslåtte beløpet på maksimalt tre måneders leie kan reduseres ytterligere.

Behovet for dispensasjon fra de vanlige regler om adskilte depositumskontoer i husleieforhold som følger av husleieloven § 3-5 annet ledd, er begrunnet i praktiske hensyn for samskipnadene. Samskipnadene har et stort antall leietakere, og utskiftning av leietakere foregår hyppig. Behovet for å kunne ha felles konto synes derfor reelt, og kan etter Jussformidlingens vurdering også føre til reduserte kostnader for samskipnadene, som igjen kan komme studentene til gode.

#### *Disposisjonsrett*

Jussformidlingen slutter seg til departementets syn om at studentskipnadene ikke skal ha adgang til å disponere over felles depositumskonto. Det synes ikke å være tilstrekkelig grunnlag for å tillate en disposisjonsrett for samskipnadene. Tvert imot synes dette betenkelig av flere grunner.

For det første vil en disposisjonsrett være betenkelig i forhold til eventuelle tvister mellom leietaker og studentsamskipnadene. En adgang til å disponere over kontoen vil kunne medføre at studentsamskipnadene benytter depositumsmidler til å dekke omstridte krav, uten at leietakerne får mulighet til å uttale seg. Selv om dette vil kunne omgjøres ved en senere klage eller eventuelt rettslig behandling, er det likevel betenkeligheter ved en slik ordning. En disposisjonsrett vil følgelig etter vår oppfatning kunne være proposskapende.

Studentene som bor i studentboliger kan ikke regnes som en særlig ressurssterk gruppe som følge av at mange av dem er unge, og at flere bor alene for første gang. Risikoen er at omstridte krav blir dekket av depositumsmidler, uten at leietakerne klarer å gjøre noe med dette.

Et annet tilfelle som gjør det betenkelig med en økt disposisjonsadgang er, som påpekt av departementet, dersom en studentsamskipnad mot formodning skulle gå konkurs. Så fremt pengene står på den særskilte depositumskontoen vil studentene være sikret mot konkurs. Dette fordi det fremdeles er studentene som eier pengene. Dersom studentskipnadene gis disposisjonsrett over depositumpengene, har man imidlertid ingen garanti for at disse ikke sammenblander depositumene med egne midler. Studentenes depositumpenger vil i slike

tilfeller ikke nødvendigvis være vernet mot konkurs. Det å åpne for at samskipnadene får disposisjonsrett over depositumspengene vil dermed påføre studentene en betydelig risiko for tap dersom samskipnaden går konkurs. I tillegg vil en slik disposisjonsrett kunne åpne for kreditorsvik i form av at samskipnadene bruker depositumsmidlene på å dekke annen kreditorgjeld og dermed fratrukker studentene mulighet til dekning i disse midlene.

Dersom studentskipnadene går konkurs, er Jussformidlingens oppfatning, at en disposisjonsrett vil påføre studentene en stor risiko for å tape hele eller deler av depositumet, noe som bør veie tungt i vurderingen om en disposisjonsrett bør tillates.

#### *Avslutningsvis*


Jussformidlingen er av den oppfatning at unntaket har de beste grunner for seg. Det vil kunne føre til besparelser for studentsamskipnadene, som igjen kan føre til billigere boliger for studentene.

Når det gjelder selve utformingen av forskriften, finner ikke Jussformidlingen grunn til å tilføye noe utover det som følger av departementets eksempel. Etter vår oppfatning er forskriftens ordlyd egnet til å innfri formålet med forskriften.

Jussformidlingen slutter seg til departementets utkast.

Med vennlig hilsen  
for Jussformidlingen

  
Ingve Larsen  
daglig leder

  
Arve Bjørndahl  
leder rettspolitisk utvalg