

Finans Norges innspill til husleielovutvalget ang. deponeringskonto

- **Finnes det finansinstitusjoner som i dag tilbyr produktet deponeringskonto til bruk i boligleieforhold?**

Vi har undersøkt dette blant flere av våre medlemmer. Vi har ikke fått tilbakemelding om at noen tilbyr deponeringskonto til bruk i boligleieforhold som en del av produktporteføljen.

En avgjørelse i [FinKn 2023-794](#) tyder også på at ingen tilbyr produktet.

- **Dersom det ikke finnes eller om det er få tilbydere, hva er grunnen til dette?**

Tilbakemeldingen fra våre medlemmer er at det er svært liten markedsetterspørsel etter produktet. Liten etterspørsel kan tyde på at produktet ikke er så praktisk. Tjenesten er ikke hensiktsmessig å tilby.

I tillegg kan enkelte banker være tilbakeholdne med å tilby produktet på grunn av risikoen for å bli involvert i tvister mellom to parter. Bankene ønsker ikke en situasjon hvor banken må foreta vurderinger av om penger skal utbetales. Det er vanskelig for finansinstitusjoner å fungere som mellomledd i tvister mellom leietakere og utleiere. Det vil typisk kunne knytte seg mye arbeid til opprettelse og krav på utbetaling fra konto, behov for konkrete vurderinger og risiko for feilbedømmelse av krav. For finansinstitusjoner utgjør det en risiko hvis finansinstitusjoner må gjøre vurderinger av partenes rettigheter i leieforholdet og rettsavgjørelser, hvilket ikke bør være finansinstitusjoners oppgave ettersom finansinstitusjoner ikke er part i det underliggende kontraktsforhold eller har forutsetninger for å bedømme konkrete tvister. En parallell er at depositumkonto, som opprettes uten at det foreligger noen tvist i utgangspunktet, men likevel er nokså komplisert og arbeidskrevende for finansinstitusjonene. Det er ikke grunn til å tro at deponeringskonto er noe mindre komplisert og arbeidskrevende. Risiko ved å ha en bestemmelse som ikke kan etterkommes i praksis er at markedet forespeiles en mulighet som ikke er aktuell. Finansinstitusjoners oppgave bør være å tilby finanstjenester, ikke å administrere eller bedømme krav etter leieavtaler. Det er ikke en risiko som det er rimelig å pålegge finansinstitusjoner.

Det er også en risiko for at kontoene ikke blir avsluttet fordi partene ikke blir enige eller ingen av dem tar ut søksmål.

Det er for øvrig noen problemstillinger knyttet til legitimasjonskontroll som ble påpekt av Finansnæringens Hovedorganisasjon under høring og er gjengitt i [forarbeidene til husleieloven kapittel 7](#) og som trolig er bakgrunnen for at leietaker på egenhånd kan opprette konto for deponering dersom utleier ikke vil medvirke.

- **Oppfatter dere at bestemmelsene i husleielovens § 3-8 om deponeringskonto er hensiktsmessig og tydelig formulert med tanke på finansinstitusjonenes administrering av ordningen? Hva er i så fall uklart eller uhensiktsmessig?**

Husleieloven § 3-8 har mindre spesifikke saksbehandlingsregler enn for eksempel husleieloven § 3-5 om depositum. Reglene fremstår greie å administrere. Bestemmelsen kan dog være tydeligere på

hvem som skal stå som kontohaver (vi antar at det er leietaker), samt at midlene på en slik konto er beskyttet mot kontohavers kreditorer (både enkeltforfølgende kreditorer og ved konkurs).

Vi tror ikke at det er hensiktsmessig at finansinstitusjoner skal være administratorer for deponeringskonto, jf. ovenfor. Vi viser også til at tjenester som er komplisert og arbeidskrevende å tilby, vil medføre mer omfattende kostnader enn mer ordinære tjenester som brukskontoer og sparekontoer; kostnader som i siste instans vil bli reflektert i pris til kunde.

- **Tror dere at bankene vil være villig til å tilby et slikt produkt – hva skal til**

Det ser ikke ut til å være et ønske om å tilby deponeringskonto. Det vil trolig være mye administrasjon i forhold til inntjening og behov. Erfaring viser at depositumskonto allerede krever mye administrasjon og oppfølging. Produktet fremstår lite praktisk i forbrukerforhold. Vi forstår det slik at problemstillingen ofte er manglende betalingsevne og ikke tvist om hvilken leie som skal betales.

Et tilbud om deponeringskonto vil til dels avhenge av økt markedsetterspørsel og dels avhenge av den enkelte banks strategi. Det er verdt å merke seg at banker er underlagt omfattende regulatoriske krav for risikovurdering som må gjennomgås før det kan tas stilling til om et produkt skal tilbys.