

Innspill til Husleielovutvalget

av Johannes Pippidis Lorentzen

I forbindelse med min forskning på økonomisk kriminalitet har jeg undersøkt utbredelsen av irregulære depositum i Norge. Forskningen på irregulære depositum vil bli publisert vitenskapelig i løpet av innværende år, men vil dessverre ikke være klar før fristen for innspill til utvalget, og jeg presenter derfor mine funn her.

Dette innspillet er delt i to deler. Først vil jeg presentere funnene av utbredelse av irregulære depositum, før jeg i andre del ytrer mine egne innspill til utvalget. Forskningen og meningen fremmer jeg som privatperson. Dette representerer ikke nødvendigvis meningene til min arbeidsgiver.

Utbredelsen av irregulære depositum i Norge

I denne seksjonen følger resultatet av min forskning på irregulære depositum basert på data fra SSB og interne data hos DNB, min arbeidsgiver. Formålet med forskningen var å undersøke utbredelsen av hva jeg beskriver som *depositumssvindel*, altså bedrageri etter straffeloven §§ 371-373 i forbindelse med depositum. Denne svindelen kan ta flere former:

1. At depositumet settes på utleiers konto, og med dette fører til fare for tap for leietaker¹.
2. At depositum urettmessig tilbakeholdes av utleier².
3. At depositumet betales tilbake uten renter.
4. At utleier krever at leietaker dekker kostnader med depositumkonto.
5. At utleier på annet måte benytter depositumet som pressmiddel mot leietaker.

Disse forskjellige typene lovbrudd kan diskuteres, men det er klart de fleste av disse av en karakter som i liten grad følges opp av politiet. Jeg har ikke vært i stand til å finne ett eksempel hvor politiet og påtalemyndighetene har straffeforfulgt noen for ett av tilfellene nevnt ovenfor. Uavhengig av dette, er det klart at samtlige vil være brudd på husleieloven § 3.5 slik den står i dag. Det har kun vært mulig med data jeg har tilgjengelig å prøve å estimere utbredelsen av depositum på utleiers konto (1), og tilbakebetaling av depositum uten opptjente renter (3).

Formålet for forskningen er ikke å etablere et presist tall, da dette er umulig grunnet mørketall, men å prøve å estimere utbredelsen ved hjelp av flere kilder.

¹Merk at dette også mulig kan falle under andre paragrafer i straffeloven, som ran og utpresning, avhengig av dynamikken mellom utleier og leietager, uten at jeg skal gå mer ned i denne diskusjonen her.

²Dette beskriver blant annet Øyvind Duesund på veiene av Gatejuristen at de har opplevd i sitt innspill til utvalget.

Metode og data

Uten å gå for mye i teknisk detalj³ har denne undersøkelsen blitt gjennomført på DNB sine databaser og ved bruk av SSB sine tabeller. Det er også en pågående spørreundersøkelse, men denne er ikke avsluttet. DNB har omtrentlig 40% av det norske personmarkedet og tilbyr depositumkonto og overføringer. Det er på bakgrunn av disse data analysen er gjennomført.

For å finne irregulære depositum har jeg sett på tekstmeldingen som medfølger overføringer mellom privatpersoner og filtrert disse iterativt. Tilsvarende har jeg estimert antall tilbakebetalinger ved å se på overføringer som indikerer tilbakebetaling av depositum, men runde tall. Ett rundt tall, ett som ender på '0,00', er en god indikator på om det er tilbakebetalt renter eller ikke da dette skjelendte fører til runde tall.

Funn

Antall legetime depositumkonto og egenskaper

I følge SSB⁴ leide 23,7 % av norske husholdninger, totalt 603 598, bolig i 2023. Samtidig hadde DNB på en gjennomsnittlig 74 213 aktive depositumkonto i sine systemer. Hvis vi antar at DNB sin 40 % markedsposisjon på privatmarkedet direkte kan overføres til depositumkonto, vil det gi ett estimert antall depositumkonto i Norge i 2023 som:

$$n = 74\,213 \cdot \frac{1}{0,4} = 185\,532 \quad (1)$$

Dette indikerer at det er omtrentlig 185 tusen depositumkonto i Norge⁵. Dette tilsvarer kun 31 % av SSB sitt antall av antall husholdninger som leies. Selv om man tar høyde for eventuelle feil i data, markedsskjevheter, studentsamskipnader og andre som opererer uten depositum, er det klart at det er et betydelig antall utleiende som tar depositum på en ikke-depositumkonto.

For de 24 tusen depositumskontoer lukket i DNB i 2023 var gjennomsnittlig levetid 750 dager (ca. 2 år), gjennomsnittlig beløp 32 tusen kroner, og hadde ett renteutbytte på 125 kroner.

Antall irregulære depositum

Som beskrevet over benyttet jeg en kombinasjon av meldingen som følger overføringer ved at ordet «*depositum*» var nevnt og strukturell informasjon⁶. Jeg filtrerte så ut transaksjoner som inkluderte ord som indikerte at det ikke var depositum på leieboli, slik som «*bobil*» og

³ Dette vil bli gjennomgått i detalj i den vitenskapelige artikkelen senere dette året

⁴ Tabell 11082: Husholdninger, etter region, husholdningstype, eierstatus, statistikkvariabel og år.

⁵ Jeg jobber med å verifisere dette tallet på tvers av banker.

⁶ 1) At det ikke var samme person, 2) At de ikke hadde samme etternavn da dette kan indikere familie, 3) At tekststrengen var på mer enn ett ord, og 4) At det ikke var depositumkonto hos DNB.

Tabell 1: Årlig statistikk over depositum betalt på ikke-depositumkonto. Kandidatbetalinger filtrert etter «*depositum*»-nevnelser og NOK-grenser, med ekskluderinger basert på struktur (samme avsender og mottaker, samme etternavn, og kontotype, og enkeltord) og tekst (ikke-relevante termer som «*bobil*» eller «*ferie*»). Inndelingen inkluderer tilbakebetalinger som signaliserer potensiell mangel på påløpte renter gjennom avrundede tall, og innskuddene er ytterligere kategorisert i L1 (boligrelatert tekst), L2 (transaksjoner innen DNB), og L3 (boligrelatert tekst og DNB-transaksjoner) med høyere sikkerhet. Innskytternes demografi er relatert til de totale depositumstallene.

Year	Cand.	Excluded		Repayments			Deposits					Depositors				
	Paym. #	Struct. #	Text #	Total #	Round #	Avg. NOK	Mdn. NOK	Total #	Mean NOK	Median NOK	L1 #	L2 #	L3 #	Sex ^{M/F}	M. Age years	Mdn. Age years
2014	19 684	11 092	852	1 486	423	22 326	18 035	7 137	17 495	14 481	1 252	1 049	244	0,95	29,92	25
2015	21 270	11 186	1 089	1 891	348	23 835	21 491	7 844	17 421	14 100	1 496	1 128	289	0,95	29,76	25
2016	24 511	13 405	1 246	1 608	350	23 558	20 973	9 030	16 908	13 540	1 774	1 251	319	0,93	29,98	25
2017	28 124	17 361	1 675	1 250	296	25 013	22 394	8 654	16 403	12 000	1 964	1 652	409	0,93	31,44	26
2018	36 055	19 667	2 600	1 254	487	20 615	16 500	13 452	13 645	10 000	2 955	2 275	492	0,94	31,67	27
2019	40 363	18 064	2 767	1 310	572	18 706	13 637	19 071	13 572	9 500	3 841	4 131	828	0,99	31,06	26
2020	48 812	17 625	4 639	2 009	1 009	18 103	13 153	25 386	14 172	10 000	5 924	6 225	1 450	0,96	31,96	27
2021	66 175	19 959	6 603	2 954	2 028	15 789	11 001	37 837	14 800	10 935	9 790	9 915	2 480	0,93	32,66	27
2022	59 170	18 367	5 426	2 888	1 996	17 559	13 000	33 687	15 041	10 750	8 435	8 357	2 054	0,92	32,81	27
2023	55 441	16 889	4 576	2 591	1 687	17 738	13 800	32 582	16 530	12 500	9 216	8 585	2 577	0,94	33,29	28
TOTAL	399 605	163 615	31 473	19 241	9 196	19 616	15 526	194 680	15 223	11 000	46 647	44 568	11 142	0,94	32,15	27

«*lån*», med over femti forskjellige ord og uttrykk. Dette inkluderte også indikatorer på at det var depositumkonto i andre banker.

Deretter identifiserte jeg tilbakebetalinger ved å se på ord og uttrykk som indikerte det, som jeg kommer tilbake til senere. Dette ga meg ett antall ett totalt antall antatte innbetalinger på ikke-depositumkonto av 32 tusen i 2023. Full statistikk er vist i Tabell 1. Jeg gjennomførte også strengere innskrenkninger (L1, L2, L3) hvor jeg så på kombinasjoner av positive ord som «*husleie*» og om begge sider av transaksjonen var DNB-konti.

Som nevnt innledningsvis er det ikke mulig å vite om hver enkelt transaksjon er et irregulært depositum, men dette gir en indikasjon på at det er svært utbredt.

Antall tilbakebetalinger uten renter

For å identifisere tilbakebetaling uten påløpte renter benyttet jeg meg av fremgangen nevnt over, og så etter runde betalinger. Det er svært usannsynlig at renter på ett depositum blir ett rundt tall og jeg har derfor antatt samtlige betalinger som indikerer depositum og har språk som indikerer tilbakebetaling er nettopp dette. Her fant jeg, i 2023, 1 687 slike transaksjoner, eller omtrentlig halv 65 % av tilbakebetalingene.

Kommentarer til funnene

Selv om denne forskningen fremdeles ikke er konkludert vil jeg påstå at den klart viser at det er ett betydelig antall irregulære depositum i det norske leiemarkedet. Hvor mange av disse har gode grunner og fører til utfordringer for leietaker eller utleier er ikke mulig å si. Spesielt ser jeg at irregulære depositum er betydelig mindre i størrelse noe som kan indikere mindre

enheter.

Mine personlige innspill til Husleielovutvalget

I denne seksjonen følger mine personlige innspill og forslag til lovendringer. Disse er uavhengige av forskningen ovenfor. Jeg har selv vært leietager i mange år, og studert i tre forskjellige byer. Jeg har også sittet i Veldferdstinget i Trondheim i flere år og har aktivt jobbet med denne problemstillingen der.

I det store og det hele stiller jeg meg helt bak forslagene Norsk studentorganisasjon (NSO) fremmer i sitt innspill til utvalget⁷. Jeg har også følgende forslag utover hva NSO foreslår vedrørende depositum:

Straffetrussel Jeg mener at det bør innføres en reell straffetrussel for utleiere som krever depositum på en ikke-depositum konto. Det er i dag svært liten reell fare for en utleier å ikke benytte en depositumkonto slik loven krever. Formålet vil være å gjøre det mindre attraktivt for utleiere å bruke denne løsningen ved at det skal føles uttrykt og ulønnsomt.

Dette kan for eksempel gjennomføres ved en forenklet prosess i husleieutvalget og enkle eller doble morarenter på depositumet, frafall av retten til å innkreve kompensasjon for skader under et vist beløp, eller andre reaksjoner som bøter.

Lovfeste tilbakebetalingsfrist Jeg mener at det skal innskrenkes tiden huseier har til å legge inn krav i depositumet. Per i dag kreves det at utleier dokumenterer at søksmål er reist innen fem uker. Dette er for lenge for mange leietakere som er avhengig av å ta depositumet til neste bolig.

Jeg foreslår at fristen reduseres til én uke for å varsle om søksmål eller krav, og at fristen for å reise søksmål tilpasses etter hva som er rimelig. Jeg mener at hvis utleier ikke har fremsatt krav innen én uke skal depositumet tilbakebetales og hvis skader har oppstått må beløpet kreves inn utenom depositumet. Dette vil gi en større mobilitet og trygghet for leietaker uten en større ulempe for utleier.

Bedre løsning for utenlandske statsborgere En av utfordringene jeg har observert går ut på utfordringer med utenlandske statsborgere. Det er behov for D-nummer for å opprette depositumkonto, men dette kan ta noe tid. Samtidig er det for personer med svak knytning til Norge viktigst med depositum ettersom det er svært vanskelig å kreve inn penger når de har forlatt landet.

Jeg har ingen løsninger på denne problematikken, men ønsker å fremme utfordringen.

⁷<https://student.no/om-nso/dokumenter/20240418-innspill-husleielovutvalget>

Valg av depositumkonto Slik husleieloven § 3.5 lyder i dag, kan utleier velge hvilken bank hvor depositumkonto skal opprettes så lenge det ikke er vesentlig ulempe for leietager. Samtidig er det store forskjeller på både rente og gebyr ved opprettelse av disse kontoene⁸. Dette skaper en interessekonflikt hvor utleier ønsker lavest mulig gebyr mens leietaker naturligvis ønsker høyest mulig rente.

Jeg mener at denne interessekonflikten bør vurderes. Dette kan for eksempel være ved at leietaker gis rett til å kreve depositumkonto i den bank leietaker har sitt primære kundeforhold. Det kan også løses ved å standardisere avgifter eller renter.

Rente på depositumkonto Det er i dag slik VG skriver 3. mars⁹ svært lav rente på depositumkonto hos flere banker, gjerne svært mye lavere enn sammenliknbare sparekonto i samme bank. Ettersom depositumkonto er sperret og varer i snitt i ca. 2 år finner jeg dette urimelig. Jeg mener at renten på depositumkonto må bli bedre og at leietaker skal kunne forvente en rente tilsvarende en vanlig sparekonto.

Det er flere mulige løsninger på dette, som for eksempel å binde depositumsrenten til styringsrenten eller gi leietaker rett til å kreve at depositumskontoen flyttes til en annen bank hvis renter faller urimelig lavt sammenliknet med sparekonto.

Johannes Pippidis Lorentzen

2024-04-30, Oslo

⁸<https://www.smartepenger.no/96-bolig/426-depositum>

⁹<https://www.vg.no/nyheter/innenriks/i/Q7QG3V/nesten-null-prosent-rente-paa-depositum-bankene-faar-refs-av-forbrukerraadet>