

Kommunal- og
distriktsdepartementet
v/ Oda Egeberg

Dato: 13.03.2026
Deres ref 24/3541-20

Sendes elektronisk

Regulering av deponeringskonti i ny boligleielov

Finans Norge viser til departementets epost 29. januar 2026 og brev 31. oktober 2025, samt tidligere kontakt om arbeidet med revisjon av husleieloven. Oppsummert har vi følgende merknader til Husleieutvalgets forslag til deponeringskonti i utkast til ny boligleielov § 6-8:

- Finans Norge støtter Husleielovutvalgets intensjon om å gjøre det enklere for banker å etablere, håndtere og avvikle deponeringskonti. Vi ønsker derfor velkommen de materielle og redaksjonelle endringene som foreslås i utkastet til ny lovtekst i NOU 2024:19 *Ny boligleielov*.
- Bankenes hovedutfordring knyttet til håndtering av deponeringskonti er fortsatt legitimasjonskontroll og øvrige kundetiltak etter hvitvaskingsloven, gitt at leietaker og utleier skal disponere konto i fellesskap. Konkret gjelder problemet at enhver som skal disponere en konto må være gjenstand for kundetiltak i banken, også utleier.
- Vi har på denne bakgrunn noen forslag til konkrete presiseringer i Husleielovutvalgets utkast til lovtekst som følger vedlagt her. Nedenfor gis en nærmere omtale og begrunnelse for disse forslagene.

I. Bakgrunn

Innledningsvis vil Finans Norge takke for anledningen til å kommentere på forslaget til regulering av deponeringskonto i utkastet til revidert husleielov. Lovutkastet – som er publisert i NOU 2024:19 - ble overlevert departementet høsten 2024 og sendt på høring ut januar 2025. Som departementet er kjent med, ga Finans Norge i forkant av dette et skriftlig innspill til den rettslige og redaksjonelle utformingen av deponeringskonto i ny lov. Finans Norge sto imidlertid ikke på listen over høringsinstanser og våre systemer fanget dessverre heller ikke opp den ordinære høringsrunden for utredningen, samt departementets oppfølging av saken. Det er derfor positivt at departementet nå gir næringen en mulighet for å gi innspill til lovutvalgets utkast til ny lovtekst.

Generelt støtter vi lovutvalgets intensjon om å gi reguleringen av deponeringskonti i ny husleielov en redaksjonell utforming som medfører at prosessene for utbetaling av omtvistet husleie fra deponeringskonti forenkles. Som departementet selv har vist til, er hovedinnvendingen mot gjeldende regulering fra bankenes side at regelverket oppleves som uklart og at det innebærer en regulatorisk risiko for bankene ved å bli involvert i tvister mellom utleier og leietaker. I tillegg krever hvitvaskingsloven §§ 12 (1) og 13 (1), som alle finansforetak er underlagt, at banken utfører kundetiltak på personer som innehar bankkonto og personer med disposisjonsrett eller som er

Side 1 av 5

rettighetshavere til midler på konto. Bankene kan ikke opprette en konto før kundetiltak etter hvitvaskingsloven er utført, jf. hvitvaskingsloven § 11 (1). Dette innebærer at dersom utleier ikke samarbeider med banken og gir de nødvendige opplysningene som kundetiltakene krever, slik som legitimering, kan utleier effektivt hindre at leietaker får opprettet deponeringskonto ved å ikke samarbeide med banken. Utleier kan dermed frata leietaker muligheten til å sikre seg mot oppsigelse av husleieforholdet ved bruk av deponeringskonto.

Våre merknader til lovutkastet, ref. nedenfor, gjelder bestemmelsene i ny § 6-8 annet til fjerde ledd. I tillegg vil Finans Norge støtte at mindretallets forslag til nytt femte ledd tas inn i bestemmelsen. Det vises til mindretallets begrunnelse i NOU 2024:19 punkt [18.7.7](#), som Finans Norge kan slutte seg til.

Avslutningsvis finner vi det naturlig å kommentere et forhold knyttet til forståelsen av en del av lovteksten i ny § 6-8 annet ledd som henger tett sammen med ny § 6-5 annet ledd. Etter begge bestemmelsene (altså både deponerings- og depositumskonto) følger det av både gjeldende lov og forslaget til ny lovtekst at midlene skal plasseres på konto i finansforetak til "vanlige rentevilkår". Etter hva vi forstår bygger ordlyden på en forutsetning om at finansinstitusjoner normalt gir rente på innskuddskonti, se Ot.prp.nr. 82 (1997-1998) side 170. Samtidig fremgår det her at "skulle det alminnelige rentenivået utvikle seg slik at finansinstitusjoner ikke gir renteavkastning på tilsvarende innskudd, bør heller ikke leieren kunne kreve slik avkastning; det ville innebære et krav om å stille leieren gunstigere enn andre innskytere, og det har ikke vært meningen."

Hva som nærmere ligger i "vanlige rentevilkår" fremgår utover dette ikke av forarbeidene. Spørsmålet er heller ikke (etter det vi er kjent med) kommentert i retts- eller nemndspraksis. I NOU 2024:19 tas det ikke stilling til om det skal være et spesielt sammenlikningsgrunnlag for denne vurderingen, f.eks. om dette er markedspraksis for henholdsvis depositums- eller deponeringskonto på tidspunktet, for innskuddskonto generelt eller eventuelt en annen type konto, jf. her også skriftlig spørsmål til Stortinget nr. 201.¹ Finans Norge vil på denne bakgrunn be departementet vurdere om det i den pågående lovprosessen bør foretas en vurdering mht. «rentebærende» og «vanlige rentevilkår», særlig hvis det skal være et særskilt sammenlikningsgrunnlag. Dette bør i så fall fremgå av selve lovteksten.

II. Merknader til utkast til ny lovbestemmelse

Utkast til ny § 6-8 annet ledd:

Etter bestemmelsen skal «Deponeringen gjennomføres ved at beløpet settes på særskilt sperret konto i leierens navn med vanlige rentevilkår i finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge». Utrykket «finansinstitusjon» benyttes ikke lenger i norsk finansregulering. I finansforetaksloven fra 2015, benyttes begrepet "finansforetak". I praksis er det banker som har monopol på innskudd i Norge, jf. finansforetaksloven [§ 2-7 første ledd](#).

¹ <https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Sporsmal/Skriftlige-sporsmal-og-svar/Skriftlig-sporsmal/?qnid=111040>

Med "sperret" må tydeligvis forstås sperret for utbetalinger, ikke innbetalinger, ettersom det er uttalt i NOU 2024:19 at flere innbetalinger kan foretas jf. spesialmerkningen til annet ledd annet punktum.

Bestemmelsen regulerer for øvrig ikke gebyr ved etablering av deponeringskonto. Det fremgår av NOU 2024: 19 punkt [18.7.7](#) at leietakeren skal betale etableringsgebyret ved opprettelse av deponeringskonto. Finans Norge reiser spørsmål ved om dette også bør fremgå av selve lovteksten, jf. tilsvarende regulering av depositumskonto i utkastet til ny § 6-5 syvende ledd.

Om forståelsen av «vanlige rentevilkår», jf. ny § 6-5 annet ledd, se våre merknader ovenfor.

Utkast til ny § 6-8 tredje ledd:

Det kan se ut som at ordet «med» er utelatt i utkastet til lovtekst. Etter vår vurdering er dette en inkurie og vi foreslår at ordet tas inn i ordlyden (se forslag nedenfor).

Bestemmelsen innebærer at "innestående beløp bare kan disponeres av leieren og utleieren i fellesskap" og at "Både leier og utleier kan kreve utbetaling, så lenge ett av disse vilkårene foreligger", jf. NOU 2024:19 kapittel [36](#) i utkast til merknader (i pdf-versjonen står dette på side 287). Det fremstår av omtalen her som en forutsetning at det ikke kreves at utleier medvirker ved kontoopprettelsen, se NOU 2024:19 punkt [18.7.7](#).

Finans Norge minner om at dersom noen skal disponere en konto er det en forutsetning at det er gjort kundetiltak med vedkommende, jf. hvitvaskingsloven §§ 12 (1) eller 13 (1). For øvrig må banken kunne kontrollere at den som ber om utbetaling, er berettiget til midlene. Dersom det er lagt opp til at utleier *ikke* skal medvirke ved opprettelsen av konto for at banken skal registrere utleier og foreta kundetiltak, forutsetter dette en nærmere avklaring mot hvitvaskingsloven. Konkret må det eksplisitt avklares at det (mot normalt) ikke skal gjøres kundetiltak på utleier før utbetaling av deponert beløp. Vi vil derfor stille spørsmål ved om man ved den foreslåtte utforming i praksis unngår kravene til kundetiltak med både leietaker og utleier. Problemstillingen er nærmere omtalt i forarbeidene til husleieloven, se Ot.prp. nr. 74 (2007-2008) punkt [7.4](#) og [7.3](#), hvor det bl.a. refereres til FNHs innspill i høringen (T.O. er FNH forløperen til det som i dag er Finans Norge).

Utkast til ny § 6-8 fjerde ledd:

Etter fjerde ledd skal banken utbetale det gjenstående beløpet på en deponeringskonto etter tre år. Vi antar at denne presiseringen er tatt inn i bestemmelsen for å imøtekomme Finans Norges bekymring for at slike kontoer ikke blir avsluttet. Her bør det etter vår vurdering tilføyes "uten utleierens samtykke".

Videre er vår vurdering at "skal" bør erstattes med "kan". Det bør ikke kreves at bankene *skal* avslutte kontoen etter tre år, men bestemmelsen bør gi bankene en mulighet slik at de *kan* gjøre dette, dersom banken ser behov for å avvikle kontoen. Bakgrunnen er at det kan være et omfattende arbeid for banken å avslutte en konto uten kundens forutgående forespørsel. Finans Norge legger til grunn at bankene ikke har etablert rutiner og manuell overvåking av hvor lenge beløp har stått inne på hver enkelt konto, for å kunne ta kontakt med leietaker for å få et samtykke til utbetaling og et kontonummer å utbetale til.

Det kan for øvrig reises spørsmål om når fristen på "tre år" løper fra. Siden det skal kunne foretas flere innbetalinger til kontoen etter kontoopprettelse, vil en nærliggende tolkning være at treårsfristen regnes fra sist deponerte beløp, i de tilfellene hvor det er deponert beløp flere ganger etter kontoopprettelse.

Utkast ny § 6-8 femte ledd (mindretallets forslag):

Slik vi oppfatter mindretallets forslag gir dette leietaker en alternativ mulighet for å opprette en separat, ordinær konto i leietakers navn, jf. NOU 2024:19 punkt [18.7.7](#). Som nevnt støtter vi forslaget. Vi vil anta at dette kan avhjelpe situasjoner der konto ikke kan opprettes f.eks. som følge av at utleier ikke er registrert og legitimert i banken. Det kan derfor være nødvendig å inkludere femte ledd i bestemmelsen for at ikke utleier skal kunne hindre leietaker deponering ved å nekte å legitimere seg etter hvitvaskingsloven. Vi vil videre foreslå at det presiseres at det gjelder en egen «ordinær» konto.

Dersom det er ønskelig med ytterligere innspill til lovutkastet eller det er spørsmål til våre ovennevnte merknader, står vi gjerne til disposisjon.

Med vennlig hilsen

Finans Norge

Carl Flock
juridisk fagdirektør/advokat

Vedlegg: *Finans Norges innspill til lovtekst*

Vedlegg:

Finans Norges innspill til lovtekst i ny boligleielov § 6-8

§ 6-8 Deponering av omtvistet leie

(1) Er partene uenige om hvilken leie som skal betales, kan avtalen ikke sies opp eller heves på grunn av manglende leiebetaling hvis leieren deponerer den omtvistede delen av leien i samsvar med annet ledd. Det samme gjelder hvis leieren vil motregne med krav som reiser seg av leieavtalen, og utleieren ikke godtar motregningen.

(2) Deponeringen gjennomføres ved at beløpet settes på særskilt sperret konto i leierens navn med vanlige rentevilkår i *finansforetak* som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge. *Leieren dekker kostnadene ved å opprette deponeringskonto.*

(3) Det deponerte beløpet, inkludert renter, utbetales med frigjørende virkning etter krav fra en av partene i tråd *med* den annen parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

(4) Hvis det er gjenstående beløp på kontoen tre år etter beløpet sist har blitt deponert, *kan finansforetaket* utbetale dette til leieren *uten utleiers samtykke* og deretter avvikle kontoen.

(5) Hvis det ikke er mulig å deponere beløpet etter annet ledd på grunn av forhold som ikke berør på leieren, kan avtalen ikke sies opp eller heves på grunn av manglende leiebetaling hvis leieren setter beløpet inn på egen *ordinær* konto atskilt fra leierens øvrige midler. Hvis det senere blir mulig å deponere beløpet etter annet ledd, plikter leieren innen rimelig tid å overføre beløpet til konto som nevnt i annet ledd. *(Forslag fra mindretallet i Husleielovutvalget)*