

Mottaker: Forbrukertilsynet
Postboks 2862 Kjørbekk, 3702
Skien

Dato: 20.03.2026
Vår ref.:
Deres ref.:

Svarbrev til Forbrukertilsynet

1. Innledning

Vi viser til Forbrukertilsynets brev 6. februar d.å. «Veiledning om grunnleggende krav til bankenes vilkår og praksis for depositumskontoer i boligleieforhold». I brevet tar Forbrukertilsynet opp fire sentrale plikter. Generelt synes vi at det er bra og det kan være nyttig at Forbrukertilsynet ønsker å komme med veiledning der lov eller praksis er uklar. Brevet fra Forbrukertilsynet er distribuert til våre medlemmer.

Finans Norge vil imidlertid knytte noen kommentarer til brevet. Finans Norge er ikke involvert i bankenes beslutninger om fastsettelse av renten. Rente blir fastsatt av hver enkelt bank i et marked preget av sterk konkurranse. Hvordan bankene fastsetter sine renter er opp til den enkelte bank. Et fellestrekk er at det er en rekke parametere som spiller inn, se f.eks. Finans Norge sine nettsider hvor vi har en artikkel om dette.¹ Selv om Finans Norge ikke er involvert i rentefastsettelsen, vil vi gjerne på generelt grunnlag kommentere noen forhold ved den lovtolkningen av «vanlige rentevilkår» i husleieloven § 3-5 som Forbrukertilsynet gir uttrykk for i sitt brev. Vi vil også kommentere enkelte av de andre temaene i brevet som reiser spørsmål som er viktige i praksis.

2. Hvordan skal «vanlige rentevilkår» i husleieloven § 3-5 annet ledd forstås?

Forbrukertilsynet har konkludert med at «vanlige rentevilkår» i husleieloven § 3-5 annet ledd skal forstås som at depositumskontoer må ha en rente som minimum tilsvarer bankens rente på den vanligste sparekontoen med flytende rente som banken tilbyr. Etter vår oppfatning har ikke denne konklusjonen rettslig grunnlag. Husleieloven skal nå oppdateres og det er naturlig at spørsmålet om renter på depositumskontoer tas opp i dette arbeidet.² Dersom renten på depositumskonto skal tilsvare renten på bankens vanligste sparekonto med flytende rente må dette fremgå av loven.

Det følger av husleieloven § 3-5 annet ledd at «Det deponerte beløp skal settes på særskilt konto i leierens navn med vanlige rentevilkår i finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge».

¹ <https://www.finansnorge.no/tema/personlig-okonomi/slik-setter-bankene-boliglansrenten/>

² <https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Sporsmal/Skriftlige-sporsmal-og-svar/Skriftlig-sporsmal/?qid=111040>

Ordlyden «vanlige rentevilkår» tilsier at kontoen skal ha de rentevilkårene som normalt følger den aktuelle kontotypen, altså depositumskontoer. «Vanlige rentevilkår» forstås som en henvisning til at vilkårene skal være et resultat av bankenes vanlige rentefastsettelsespraksis for den aktuelle innskuddskontotypen, slik at rentefastsettelsen tar i betraktning bankens egen kapital situasjon, markedssituasjonen, konkurransesituasjonen, samt særegenhetene ved den aktuelle innskuddskontotypen. Det finnes ikke holdepunkter i lovens ordlyd for at «vanlige» rentevilkår innebærer at vilkårene skal sammenlignes med vilkår på andre kontotyper eller at renten på kontoen skal samsvare med renten på en annen kontotype.

Det er presisert i forarbeidene til husleieloven at «Bakgrunnen for reglene er å sikre leieren en normal avkastning av depositumet».³ «Normal avkastning» må, etter vårt syn, forstås som den avkastning som er normal for *denne kontotypen*, slik den fastsettes etter bankenes ordinære og kontospesifikke rentefastsettelsespraksis — ikke avkastningen på bankens beste eller vanligste sparekonto. En depositumskonto er først og fremst en sikkerhetsstillelse for utleiers krav, ikke en spareordning for leier. Midlene settes på en sperret konto i leiers navn, og kan ikke disponeres fritt. Depositumskontoer er kostnadskreven for banken å opprette og å drifte, blant annet på grunn av tvister knyttet til midlene og krav til kontroll ved kontoopprettelse og før uttak kan gjennomføres. Disse momentene tas i betraktning når bankene fastsetter rentevilkår for depositumskontoer.

Videre fremgår det av forarbeidene at leieren «vanligvis vil få renter som kompensasjon for den likviditetsbelastning han påføres».⁴ Forarbeidsuttalelsen må sees i sammenheng med de forutgående setningene som presiserer at leieren bør ha krav på at pengene plasseres på en «økonomisk forsvarlig måte» og at unntak fra renteplikten bare bør godtas «dersom det generelle rentenivået skulle utvikle seg slik at det ikke blir gitt renter på slike konti».⁵ Forarbeidene tar dermed eksplisitt høyde for at det kan forekomme perioder hvor det ikke vil påløpe renter på «slike konti», altså depositumskontoer. En slik situasjon er dermed forutsatt og akseptert av lovgiver. Dette taler mot at renten på depositumskontoer skal knyttes til en ekstern referanse (som bankens vanligste sparekonto), og taler heller for at bankene har fleksibilitet til å fastsette renten på kontoen etter en konkret vurdering av de vanlige momentene som spiller inn når renten skal fastsettes.

Dette underbygges ytterligere av at det fremgår av forarbeidene at «skulle det alminnelige rentenivået utvikle seg slik at finansinstitusjoner ikke gir renteavkastning på tilsvarende innskudd, bør heller ikke leieren kunne kreve slik avkastning».⁶ Uttalelsen illustrerer at renten på depositumskontoer kan settes lavt – også helt ned mot 0 % – når dette er resultatet av bankens normale vurderinger av likviditet, risiko og kostnader knyttet til drift av slike kontoer. Lovgiver har bevisst åpnet for fleksibilitet, og ikke ment å binde renten på depositumskontoer til nivået på andre typer innskuddskontoer.

Verken lovens ordlyd eller forarbeidene gir støtte for premisset Forbrukertilsynet bygger sin tolkning på – nemlig at fordi en alminnelig, velinformert forbruker i et hypotetisk alternativt scenario ville valgt å plassere midlene på en sparekonto, må renten på depositumskontoer tilsvare renten på bankens vanligste sparekonto med flytende rente.

³ Ot.prp.nr.82 (1997-1998) s. 170

⁴ Ot.prp.nr.82 (1997-1998) s. 45

⁵ Ot.prp.nr.82 (1997-1998) s. 45

⁶ Ot.prp.nr.82 (1997-1998) s. 170

I tillegg, vil Forbrukertilsynets forståelse i realiteten fastsette et rentenivå som banker må følge, uavhengig av egne likviditets- og risikovurderinger, som innebærer en innfortolkning av en prisreguleringsmekanisme i husleieloven. Forbrukertilsynet tolker «vanlige rentevilkår» som tilsvarende renten på bankens vanligste sparekonto med flytende rente, men de mener også at dersom banken ikke tilbyr sparekontoer må depositumskontoen holde et rentenivå «på nivå med andre bankers lovlige rentenivå på depositumskontoer». Finanstilsynet har nettopp kommet med rapporten «Forbrukernes situasjon i innskuddsmarkedet». Rapporten sier lite om hvilke krav husleieloven § 3-5 stiller til rentevilkår/rentenivået på depositumskontoer. Finanstilsynet nøyer seg med å påpeke at «Forbrukertilsynet har i brev til bankene 6. februar 2026 veiledet om at **deres forståelse** av «vanlige vilkår» er at renten minimum må tilsvare den til enhver tid gjeldende renten på bankens vanligste sparekonto med flytende rente» [vår uthevelse]. Deretter innleder Finanstilsynet punkt 5 «Rettslige rammer for bankens tilbud av innskuddsprodukter» med at «Tilbudet av banktjenester i Norge er ikke underlagt prisregulering».⁷ Utdragene fra Finanstilsynets rapport tas til inntekt for at når depositumskontoen skal ha «vanlige rentevilkår» betyr ikke dette at renten på den aktuelle kontoen skal bindes til rentenivået på en annen kontotype i den samme banken eller nivået på en depositumskonto i en annen bank, ettersom dette kan anses som om en form for prisregulering av produktet.

Oppsummert mener Finans Norge at det er riktig at ordlyden og forarbeidene gir uttrykk for at depositumskontoer i prinsippet skal være rentebærende, men vi kan ikke se at lovens ordlyd eller forarbeidene gir uttrykk for at loven forplikter banker til å sette renten på depositumskontoer tilsvarende renten på bankens vanligste sparekonto med flytende rente. Tvert imot synes både loven og forarbeidene å gi bankene fleksibilitet til å fastsette rentevilkårene på depositumskontoer etter sin egen alminnelige praksis for den aktuelle kontotypen. Tolkningen til Forbrukertilsynet er en helt ny tolkning og det er klart at bankene ikke kan klandres for ikke å ha lagt denne tolkningen til grunn tidligere. Det må, som nevnt, fremgå av loven dersom det er meningen at «vanlige rentevilkår» skal forstås som at rentene på en depositumskonto skal tilsvare rentene på bankens vanligste sparekonto med flytende rente. Finans Norge er positive til at spørsmålet om hvordan «vanlige rentevilkår» skal forstås tas opp i arbeidet med ny husleielov.

3. Kan banken sette formkrav til leietakers krav på utbetaling fra depositumskontoen?

Det følger av husleieloven § 3-5 (6) at «Hver av partene kan kreve utbetaling av det deponerte beløpet i samsvar med den annen parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom. Krever leieren utbetaling av depositum ut over opptjente renter, skal finansinstitusjonen varsle utleieren skriftlig om kravet og opplyse om at beløpet vil bli utbetalt til leieren hvis uteleiren ikke innen fem uker etter at varslet ble sendt, fremmer krav etter bestemmelsene i fjerde ledd eller dokumenterer å ha reist søksmål».

Det fremgår ikke av husleieloven hvorvidt det stilles formkrav til leietakers krav på utbetaling fra depositumskontoen, men det fremgår heller ikke at det *ikke* er tillatt å stille formkrav til leietakers krav på utbetaling fra depositumskontoen.

⁷ <https://www.finanstilsynet.no/contentassets/8765573deb55464dafb59acb2210b6ec/forbrukernes-situasjon-i-innskuddsmarkedet.pdf> s. 11.

Et krav om utbetaling fra en depositumskonto vil være et krav om belastning av en konto i banken. Ved belastning av konto krever finansavtaleloven at kontohaveren eller den/de som er berettiget til å belaste kontoen skal samtykke til det, jf. finansavtaleloven § 4-2 første ledd. Dette skal skje på den måten som er avtalt med banken, jf. § 4-2 annet ledd. Ved belastning av konto vil banken trenge nødvendig informasjon for å kunne vurdere om den som ber om belastning (her: leietaker eller utleier) er rette vedkommende, et beløp og angivelse av en mottakerkonto som beløpet skal overføres til. I henhold til finansavtaleloven og avtalene med kundene, skal banken kontrollere at vedkommende er berettiget til å belaste kontoen ved kontroll av kontohavers/den berettigedes signatur, alternativt sterk kundeautentisering der betalingsforespørselen kommer elektronisk, jf. kontoavtalens generelle vilkår punkt 5. Videre tilkommer til dette at banken har plikt til å dokumentere overfor kontohaver/de berettigede, at betalingstransaksjonen er autorisert (godkjent) av rette vedkommende, i tilfelle betalingstransaksjonen blir bestridt (reklamasjon på uautorisert betalingstransaksjon), jf. her finansavtaleloven § 3-7.

Etter vårt syn kan ikke husleielovens manglende krav om skriftlighet for å rette krav om utbetaling til banken, forstås slik at banken ikke kan stille de formkrav som er nødvendig etter finansavtaleloven. Vår forståelse av husleieloven er videre generelt at selv om det ikke oppstilles formkrav alle steder, så betyr ikke det nødvendigvis at det ikke kan kreves skriftlighet der det er nødvendig av hensyn til å sikre dokumentasjon som bevis i tilfelle f.eks. tvist.

Dersom banken ikke hadde kunnet stille formkrav, ville det kunne åpne for svindel. Videre vil det kunne oppstå uklarheter hvis informasjon kun utveksles muntlig, samt mangel på dokumentasjon på om og når og for hvilket beløp som er krevd utbetalt etter avtalen mellom partene, og hvor banken i tilfelle tvist ikke kan fremlegge dokumentasjon på at et krav er korrekt fremmet og på hvilket tidspunkt. At banken kan fremlegge slik dokumentasjon mener vi at er i kundenes interesse så vel som bankens.

Samtidig vil vi presisere at bankene generelt er opptatt av at alle kunder skal bli godt ivaretatt og at kunder ikke skal avvises når de vil fremme et krav. Det vil være opp til den enkelte bank å sørge for god veiledning og gjøre det enkelt for leietaker og utleier å rette krav, og så snart dette er mottatt, ta kravet til behandling. Finans Norge er helt enig i Forbrukertilsynets poeng om at bankene burde sørge for rask varsling til den annen part i leieforholdet, slik at det ikke oppstår unødig tidsspill.

De fleste banker har utarbeidet et skjema i papirform eller på nett/webskjema for å fremme et krav. Meningen med dette er rimeligvis å gjøre det enklere og mer effektivt både for kundene og for banken, slik at man slipper unødvendig «frem-og-tilbake» for å gi nødvendig informasjon. Det kan også tilføyes at Forbrukerrådet har i mange år praktisert og anbefalt et såkalt «tilbakeleveringsskjema» som også kan sendes til banken.⁸ Mange banker godtar også at krav kommer på annet format, f.eks. brev form. Finans Norge har vanskelig for å se at husleieloven er til hinder for dette, men vi forutsetter naturligvis at bankene må bestrebe seg på å gjøre det enkelt å rette et krav.

4. Banken må varsle om hvem som kan gå til søksmål når banken mottar krav om utbetaling av depositum

⁸ Skjemaet ligger her: <https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/husleie/depositum/>

Finans Norge merker seg at Forbrukertilsynet går ganske langt i detalj på dette punkt. Finans Norge har ikke konkret innsikt i alle bankers rutiner og har på nåværende tidspunkt nøyd oss med å videreformidle informasjonen til bankene.

5. Banken kan bare hindre utbetaling av depositum når lovens vilkår er oppfylt

Vi tror veiledningen på dette punkt kan være nyttig og vi har ingen prinsipielle bemerkninger på dette tidspunkt. Det er kommet inn noen spørsmål knyttet til potensielle praktiske utfordringer:

Husleietvistutvalget (**HTU**) har i utgangspunktet en fulldigital saksbehandling. Det fungerer slik at en part kan sende inn en klage via HTUs webskjema. Klager får da et referansenummer. Det er ikke det samme som saksnummer. Først etter ca. en uke (behandlingstid per i dag) vil HTU sende ut et brev med bekreftelse på mottatt klage og faktura for betaling av saksbehandlingsgebyr. Av brevet vil det fremgå klagers fulle navn, saksnummeret, leieforholdets adresse, og etternavnet til innklagede. Etter hva Finans Norge forstår er det typisk dette bekreftelsesbrevet som vil tjene som dokumentasjon som bevis på anlagt klagesak. Våre spørsmål er som følger:

1. Hvordan skal banken stille seg i de tilfeller en part har bragt inn sak for HTU innen fem ukersfristen, men ikke får en bekreftelse på at klagen er tatt under behandling før etter fem ukersfristen? Skal banken:
 - (a) utbetale på grunn av manglende dokumentasjon, selv om den ene part formidler at hen har sendt inn sak til HTU og kan fremlegge referansenummer, eller
 - (b) legge til grunn at epost med referansenummer er tilstrekkelig dokumentasjon for å hindre utbetaling inntil formell bekreftelse foreligger?

Som tilleggsopplysning vil erfaringsvis taushetsplikten være til hinder for at banken får informasjon fra HTU per telefon, som kunne bekreftet mottatt klage.

2. Dersom HTU avviser saken, f.eks. hvis faktura ikke blir betalt, men også av andre grunner: skal banken utbetale når en part dokumenterer overfor banken at saken er avvist eller skal banken avvente i tilfelle parten eventuelt kan rette opp feilen (hvis den lar seg rette), f.eks. betale fakturaen?

Med vennlig hilsen
Finans Norge

Nils Henrik Heen
juridisk direktør

Tale Tvedt
juridisk rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og inneholder derfor ingen signatur(er)