



Sparebankforeningen
The Norwegian Savings Banks Association

Kommunal- og regionaldepartementet
Postboks 8112 Dep

0032 OSLO

Deres ref:
07/994-17 MRB

Vår ref:
2007/00659(FNH)
200700119 (Spafo)

Dato
Oslo, 12. februar 2008

Endring i husleieloven – høringsuttalelse

Det vises til Kommunal- og regionaldepartementets brev av 11. november 2007 der departementets notat med forslag til endringer i husleieloven ble oversendt til uttalelse.

Finansnæringens Hovedorganisasjon (FNH) og Sparebankforeningen vil med dette avgi felles høringsuttalelse.

1. Foreningenes hovedsynspunkter

De to foreninger begrenser sin uttalelse til å gjelde de endringsforslagene som direkte berører bankenes tjenester til leier og/eller leietaker. Dette er endringsforslagene i husleieloven § 3-5 om depositumskonto og § 3-8 om deponeringskonto.

Vi er svært opptatt av at bankene i minst mulig grad skal måtte vurdere privatrettslige forhold mellom leier og utleier før de kan utbetale fra en depositumskonto. Vi ser at departementet ved sitt forslag har hatt som mål å imøtekomme dette ønsket, men uten helt å ha lykket. Det kan blant annet synes som at bankene er tiltenkt en rolle som mottaker/utveksler av protestbrev i tilfelle utleier krever ensidig utbetaling av depositumbeløpet. Denne rollen fremgår ikke særlig klart av lovforslaget og er ikke nærmere omtalt i notatet for øvrig. Fra vårt ståsted synes denne nye rollen for bankene ikke å være særlig gjennomtenkt.

2. Forslagets § 3-5 Depositum

Det er de to foreningers prinsipielle syn at bankene ikke skal behøve å ta stilling til privatrettslige forhold mellom to kunder for å kunne avgjøre om penger kan utbetales fra en konto eller ikke. Vi ønsker derfor velkommen alle forslag som kan lette bankenes arbeid med husleiedepositumskontoer. I dag må bankene forholde seg til et til dels komplisert regelverk samt gjennomføre en rekke faktaundersøkelser og rettslige vurderinger for å kunne avgjøre om det er utleier eller leietaker som skal få utbetalt depositumsbeløpet der partene ikke er enige. Ofte kan resultatet bli at bankene av forsiktighetshensyn ikke utbetaler etter krav fra kun den ene, men krever at partene først må bli enige – noe som kan ta tid. Bankenes arbeid

med disse kontoene gjenspeiles naturlig nok også i prisene bankene krever for å opprette slike kontoer.

Etter lovutkastet skal bankene fortsatt ha en aktiv rolle som avgjørelsesinstans for å kunne avgjøre hvilken av partene som har rett til utbetaling fra depositumskontoen der partene ikke er enige. I tillegg synes bankene å skulle innta en mer aktiv rolle som "saksbehandler" der banken skal være mottaker og distributør av varsler og protester og angi frister for besvarelser. Det er vår oppfatning at en depositumskonto for husleie først og fremst skal være en sikkerhet for leietakers betalingsvilje. Dersom det skorter på leietakers betalingsvilje eller partene ikke er enige om hvem som har krav på depositumsbeløpet, er vår oppfatning at dette i utgangspunktet er et spørsmål som bør bli avgjort av domstolene. I denne sammenheng viser vi til at det med ny tvistelov er kommet nye og forutsetningsvis forenklete prosessregler for små krav. Eventuelt kunne man i tillegg vurdere å innføre en regel der banken kan utbetale til en av partene dersom banken først har sendt varsel til den annen part til folkeregistrert adresse og det deretter har gått svært lang tid (flere måneder) uten at vedkommende har reagert. Dette siste som en utvei i tilfelle en av partene (normalt leietaker) ikke er å få tak i, ikke besvarer henvendelser og så videre.

Selv om vi altså primært ønsker en sterk forenkling av bankenes rolle i forbindelse med utbetaling fra depositumskontoen vil vi likevel knytte følgende kommentarer til det konkrete lovforslaget:

Til forslaget (nytt) fjerde ledd:

Dersom leietaker etter leieforholdets opphør krever utbetaling (ut over opptjente renter), foreslås at banken skal varsle utleier om at depositumsbeløpet vil bli utbetalt til leieren hvis utleier ikke innen en måned etter at varselet ble mottatt, dokumenterer å ha reist søksmål eller igangsatt rettslig prosess etter tvangsfullbyrdsloven. Vi har følgende kommentarer til dette:

- *At månedsfristen for utleier til å reise søksmål starter ved at utleier har "mottatt" varselet fra banken*, er også regelen etter dagens lov. Denne bestemmelse har imidlertid skapt noe usikkerhet. Dels kan det være uklart når utleier faktisk har mottatt varselet, hvilket igjen skaper usikkerhet om når fristen for å utbetale depositumsbeløpet til leier starter sitt løp. Problemet kan neppe avhjelpes ved å sende varselet rekommandert da dette vil medføre økte kostnader samt at rekommanderte sendinger ofte kommer senere fram enn ordinær post. Banknæringen har søkt å finne en avtaleløsning på problemet ved å ta inn i bankenes standard depositumsavtale en bestemmelse om at uten andre holdepunkter, vil banken legge til grunn at varsel er mottatt av utleier innen en uke etter at banken har sendt varselet.

Man kan imidlertid enkelte ganger oppleve at banken vitterlig vet at utleier *ikke* har mottatt varselet. Det kan være ulike grunner til dette, alt ifra at utleier konsekvent ikke henter rekommandert post og til at han er på en lengre utenlandsreise uten mulighet til å ta i mot slike varsler. Det må her kunne legges til grunn at bankens varsel anses som et påbud som etter avtalerettslige regler anses som mottatt når det er kommet fram på en slik måte at utleier/mottakeren kunne gjøre seg kjent med det. Dersom utleier/mottaker ikke er skyld i at han ikke er blitt kjent med varselet, anses det ikke som mottatt av ham. Det er utleier som har bevisbyrden for at det forligger slike

”befriende” umulighetsgrunner. Det vil imidlertid kunne være vanskelig for bankene å vurdere hva som er ”befriende” umulighetsgrunn.

Det er på denne bakgrunn banknæringens ønske at fristen for utleier til å reagere regnes fra varselet er sendt. Det må gjerne også presiseres i loven om det er til den adresse kunden har oppgitt til banken eller til folkeregistrert adresse varselet skal sendes. I så fall kan fristen før utleier må reagere gjerne forlenges noe. Alternativt anbefaler vi at det på annen måte angis et mer objektivt konstaterbart utgangspunkt for fristen.

- Dersom den foreslåtte månedsfristen for å gi tilbakemelding med dokumentasjon for å ha reist søksmål oversittes, legger vi til grunn at banken vil kunne utbetale depositumsbeløpet til leietaker. Slik regelutkastet er formulert må dette også gjelde selv om søksmål faktisk er reist innen fristen, men banken ikke får melding/dokumentasjon om dette før etter fristens utløp. Og selv om banken ennå ikke har utbetalt depositumsbeløpet til leietaker før mottak av melding/dokumentasjon om at søksmål er reist, må banken kunne utbetale selv etter at den har mottatt melding/dokumentasjon for eksempel etter 35 dager.
- Det er noe uklart etter loven hva banken må kreve for å kunne legge til grunn at det er ”dokumentert” at søksmål er reist el. Vi legger til grunn at disse sakene normalt starter i forliksrådet. Bankene vil ofte godta en kopi av forlikssklagen dersom det er en advokat som på vegne av utleier henvender seg til banken og bekrefter at forlikssklagen er sendt forliksrådet. Derimot kan en kopi av forlikssklage neppe være tilstrekkelig dersom den sendes inn av utleier, da dette ikke er noen dokumentasjon for at klagen virkelig er sendt til forliksrådet. Etter det vi kjenner til, har ikke forliksrådene noen rutiner for å bekrefte mottak av forlikssklager, men det er på den annen side heller ikke ønskelig at banken skal behøve å kontakte forliksrådet med sikte på å innhente slik bekreftelse.
- Det er ikke uten videre klart hva som ligger i begrepet å ha ”igangsatt rettslig prosess etter tvangsfullbyrdelsesloven”. Merknadene til lovforslaget inneholder heller ingen anvisning på dette. Også her er vi usikker på hva som skal til for at dette skal anses dokumentert.

Er det *utleier som krever utbetaling*, foreslås det at banken skal varsle leietaker og spørre om utleier godtar dette. Protesterer leietaker innen to uker etter mottak av varselet, må utleier reise søksmål eller igangsette rettslig prosess etter tvangsfullbyrdelsesloven innen en måned etter at ”protesten er mottatt”. Kan ikke utleier dokumentere overfor banken å ha reist søksmål/igangsette rettslig prosess innen fristen, kan banken utbetale depositumsbeløpet til leietaker. Til dette vil vi bemerke:

- Det er *tidspunktet for når varselet ble ”mottatt” som er utgangspunktet for beregning* av leietakers toukersfrist for å protestere mot utbetaling. Vi viser til det vi har sagt over om at det er ønskelig med en mer objektivt konstaterbart utgangspunkt for fristen enn når den ene parten har ”mottatt”. Hva spesielt gjelder at varselet skal være ”mottatt” av leietaker, er det lett å tenke situasjoner der banken vitterlig vet at utleier ikke har mottatt varselet. Det forekommer fra tid til annen at leietaker flytter fra leiligheten med en husleierestanse som overstiger depositumsbeløpet og uten å etterlate seg noen ny adresse. Det er bankenes erfaring at leietaker i slike tilfeller kan være i en slik

økonomisk og ”sosial” situasjon at han ikke har noe ønske om å gjøre kjent for verken bank eller utleier hvor han befinner seg. Følgelig vil den foreslåtte regel kunne medføre at toukersfristen ikke begynner å løpe (eller at det er uklart om den har begynt å løpe) – og derfor heller ikke utløper.

- Etter forslaget skal månedsfristen for utleier til å dokumentere at han har reist søksmål, regnes fra *protesten* ble mottatt av utleier. Lovforslaget inneholder ingen klare bestemmelser om hvor leietaker skal sende sin protest mot utbetalingen eller hvordan utleier skal bli gjort kjent med denne. En nærliggende mulighet er at finansinstitusjonen/banken skal stå som ”utsendings-/utvekslingssentral” for slike meldinger, da det jo er finansinstitusjonen som må føre kontroll med at fristene begynner å løpe og når de løper ut. Vi viser også her til det som er sagt foran om en regel der en av partenes mottak av et varsel danner utgangspunkt for den frist som banken skal føre kontroll med er overholdt. Sender leietaker protesten også direkte til utleier, vil det slik forslaget lyder dessuten lett bli uklart når fristen for å utbetale til leietaker er inntrådt. Dersom finansinstitusjonen skal være ”utvekslingssentral” for meldingene, bør dette dessuten stå tydelig i lovteksten. Vi gjør i denne sammenheng oppmerksom på at det i så fall også vil måtte påregnes noen dagers saksbehandlingstid hos banken/finansinstitusjonen som kan forsinke prosessen noe.

Til forslagets (nytt) femte ledd:

I høringsnotatet foreslås det å innta en uttrykkelig bestemmelse i nytt femte ledd om at *det er utleier som skal dekke kostnadene med å opprette en depositumskonto*. Dette følger for så vidt også av dagens lovregler, se § 3-7 første ledd. Vi er noe usikre på behovet for å gjenta denne regelen i § 3-5, selv om vi for så vidt er enig med departementet om at en klar og entydig bestemmelse om dette i ”depositumsparagrafen” vil kunne gjøre regelen enda bedre kjent.

Det er ofte leietaker som gjør den første kontakt mot banken i forbindelse med opprettelse av en depositumskonto. Vi legger til grunn at regelen slik den er foreslått ikke er til hinder for at banken i første omgang krever kostnadene dekket av leietaker, og slik at det blir et etteroppgjør mellom leietaker og utleier med det resultat at utleier til slutt dekker kostnadene.

Det foreslås at *utleier kan anvise hvilken finansinstitusjon depositumskontoen skal opprettes i*. Vi forutsetter at finansinstitusjonen som oppretter kontoen ikke har noen kontrolloppgave mht at utleiers anvisning er blitt fulgt.

3. Husleieloven § 3-8 Deponering av omtvistet leie

Det foreslås å åpne for at *leietaker i visse tilfeller alene skal kunne opprette en konto for deponering av omtvistet husleie*. Forslaget baseres på at hvitvaskingslovverket tolkes slik at ved leietakers opprettelse av deponeringskonto, må også utleier anses å etablere et kundeforhold i bank, se hvitvaskingsloven § 5 og forskriften § 2. (Vi nevner for ordens skyld at departementet i sitt høringsnotat har gjort lovhenvvisninger til det tidligere hvitvaskingsregelverket.)

Vi tror som departementet at det ofte vil kunne by på problemer for leietaker å få utleier til å medvirke til opprettelse av depositumskonto i en slik situasjon. Av denne grunn kan det være hensiktsmessig med en særlig regel om at legitimasjonskontroll av utleier ikke behøver

gjennomføres ved kontoopprettelsen. Vi er imidlertid skeptiske til de foreslåtte "vilkårene" for at legitimasjonskontroll kan unnlates, nemlig at "manglende medvirkning fra utleier er den eneste grunnen" og at "utleier må få rimelig tid til å medvirke til formriktig deponering". Det kan for eksempel ikke være bankenes oppgave å kontrollere at disse "vilkårene" er oppfylt.

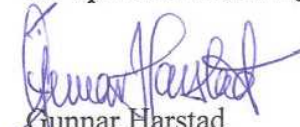
Det er grunn til å tro at opprettelse av deponeringskonto av leietaker alene vil bli den store hovedregel og at man like gjerne kan uttrykke dette som den generelle regel, eventuelt med en bestemmelse om at banken må legitimasjonskontrollere utleier før utbetaling til ham.

Med vennlig hilsen

for Finansnæringens Hovedorganisasjon


Tore Hauglie
Fagdirektør

for Sparebankforeningen i Norge


Gunnar Harstad
Advokat