

05

Nyttig å vite om husleieloven:

Depositum



KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENTET

Hva er depositum?

Hva er et depositum? Et depositum er et pengebeløp som leier setter inn på en bankkonto som er adskilt fra leiers og utleiers midler for å sikre utleier mot økonomisk tap i leieforholdet. Dersom leier for eksempel ikke betaler husleien, kan utleier kreve sitt økonomiske tap dekket av depositumet.

Hvordan skal en depositumskonto opprettes? Vanligvis må både leier og utleier gå sammen i banken for å opprette en depositumskonto.

Depositumet skal:

- innbetales på en særskilt konto i leiers navn, og
- beløpet skal maksimalt tilsvare summen av seks måneders husleie.



– Hmpf! Det må Eiern lenger ut på landet med... kæsj?! Pøh!

Ulovlig depositum Et depositum skal aldri betales kontant til utleier eller settes inn på hans private konto. Det er ulovlig, og kan være straffbart for utleier. Hvis leier har betalt depositumet på denne måten, kan han når som helst kreve det tilbakebetalt med tillegg av lovbestemte forsinkelsesrenter.

Hva dekker depositumet? Er det ikke avtalt noe i leieavtalen, skal depositumet dekke:

- skyldig husleie
- skader på boligen
- utgifter i forbindelse med utkastelse, og
- andre krav etter leieavtalen.

Hvem skal betale gebyret for opprettelse av depositumskontoen? Utleier skal betale gebyret for å opprette depositumskonto.

Hvem kan bruke depositumskontoen? Verken leier eller utleier kan bruke depositumet på egenhånd. Depositumet skal heller ikke brukes mens leieforholdet varer. Men leier kan kreve å få utbetalt opptjente renter i løpet av leietiden og etter leieforholdets opphør.

Viktig om depositum:



– Hvis jeg som leier skal betale depositum, må det være avtalt på forhånd. Og maks summen av seks måneders husleie!



– Viktig! Depositumet skal ikke røres før leieforholdet mellom meg og Leiern avsluttes.

– Det er jeg som utleier som skal betale for åpningen av depositumskontoen vår!



Leier du av en studentsamskipnad? Her kan det avtales at utleier, og ikke leier, får opptjente renter av depositumet. Depositumet kan stå på en felles depositumskonto adskilt fra utleiers midler. Sjekk leieavtalen din!

Andre former for sikkerhet? Garanti betyr at en tredjeperson forplikter seg til å betale eventuelle krav utleier har mot leier. Dette er en annen form for sikkerhet for utleier enn depositum. Garantien kan brukes istedenfor eller i tillegg til et depositum. Summen av garanti og depositum skal ikke overstige seks måneders husleie.

Leieforholdet er avsluttet

– Hva gjør jeg??

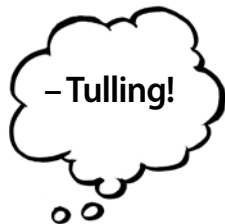


Leier: Jeg vil ha depositumet mitt utbetalt – hva gjør jeg?

Samtykker utleier skriftlig i at du skal ha depositumet ditt tilbake, utbetaler banken pengene til deg. Hvis ikke utleier er enig, må du gå i banken og kreve depositumet utbetalt. Banken gir da utleier et skriftlig varsel, hvor det står at depositumet vil bli utbetalt til deg hvis ikke utleier innen fem uker fra varsellet ble sendt dokumenterer:

- at du skylder ham husleie og depositumskontoen er i samme bank som du betaler husleien til, eller
- at han har reist søksmål om kravet, for eksempel for forlikrådet eller Husleietvistutvalget.

– Hva gjør jeg?



Utleier: Jeg har krav mot leier – hva gjør jeg?

Samtykker leier skriftlig i at du skal ha deler av eller hele depositumet, utbetaler banken pengene til deg. Hvis leier ikke er enig og skylder deg husleie, må du ta kontakt med banken. Banken har plikt til å betale ut det leier skylder deg i husleie hvis:

- depositumskontoen dere har er i samme bank som leier betaler husleien til, og
- du kan dokumentere når leien skulle vært betalt og når leieavtalen opphørte.
- leier ikke dokumenterer å ha reist søksmål innen fem uker etter at banken har sendt ham varsel om utbetaling.

Hvis du har andre krav mot leier enn skyldig husleie, må du gå til sak og få dom for kravet ditt. Det gjelder også husleien hvis depositumskontoen ikke er i samme bank som leier betaler husleien til. Først når du har fått dom for kravet eller leiers samtykke, kan banken utbetale beløpet til deg.

Hvis leier har bedt om å få depositumet sitt utbetalt, se under punkt "Leier: jeg vil ha depositumet mitt utbetalt – hva gjør jeg?".

Hefter i serien:

1: Når gjelder husleieloven? | **2:** Diskriminering på leiemarkedet |
3: Leieavtaler | **4:** Husleie | **5:** Depositum | **6:** Vedlikehold |
7: Feil ved boligen – hva kan leier gjøre? | **8:** Leier misligholder leieavtalen |
9: Kan leier ta opp andre i husstanden eller framleie? | **10:** Jeg leier – og vil
si opp leieavtalen | **11:** Jeg vil si opp leier | **12:** Leier skal flytte – hvilke
regler gjelder? | **13:** Vi er uenige – hvem kan hjelpe? | **14:** Obligasjonsleiligheter

Du finner også alle heftene på: www.husleie.dep.no

Utgitt av:
Kommunal- og regionaldepartementet

Offentlige institusjoner kan bestille flere
eksemplarer av denne publikasjonen fra:
Departementenes servicesenter
Post og distribusjon
E-post: publikasjonsbestilling@dss.dep.no
Telefaks: 22 24 27 86

Oppgi publikasjonskode: H-2208
Design: Grafia Kommunikasjon AS/Marianne Bøen
Tegneserie: Tore Strand Olsen
Ajournert pr. 1. september 2009

