

FAGFELLEVDERT ARTIKKEL

Er student-samskipnadenes depositumspraksis lovlig?

MARIUS STORVIK

*Ph.d. og førsteamanuensis ved Det juridiske fakultet ved UiT Norges arktiske universitet
marius.storvik@uit.no*

SAMMENDRAG I artikkelen redegjøres det for kritikk i media av samskipnadenes depositumspraksis. Med utgangspunkt i kritikken undersøkes depositumspraksis i alle landets studentsamskipnader. Undersøkelsen viser at depositumspraksis hos 8 av 14 samskipnader avviker fra husleielovens normalordning. Samskipnadene, som bryter med husleielovens normalordning, hevder at en forskrift gir hjemmel for avvikene. Med rettsdogmatisk metode undersøkes først hovedregelen om depositum i husleielovens § 3-5. Deretter undersøkes om en forskriftsbestemmelse unntar samskipnadene fra hovedregelen i husleieloven. Det konkluderes med at samskipnadenes praksis med selv å gjennomføre depositumsavregning og utbetaling av depositum etter flytting er ulovlig. I det siste punktet diskuteres mulige virkninger av og årsaker til lovbruddet, og det oppfordres til en opprydning.

NØKKELOD husleierett, depositum, praksis, studentsamskipnad, rettssosiologi

ABSTRACT Deposit practices of Student welfare organizations have been criticized in the media. First, all the student organizations' deposit practices are examined. Deposit practices from 8 of 14 organizations deviate from the Norwegian Rent Act's normal scheme. The organizations in question claim that a regulation provides a legal basis for the deviations. With this as a background, the applicable law is examined. First, the deposit rule in section 3-5 of the Rent Act is analysed. It is then analysed how far the regulation exempts the organizations from the deposit rule. It is concluded that the organizations' practices of carrying out deposit settlement and payment of deposit themselves are illegal. Finally, possible effects and causes are discussed. Then, a clean-up is called for.

KEYWORDS tenancy law, deposit, practice, student organization, sociology of law

«Kvaal påpeker at Storviks spesialfelt er helserett og at dette uansett ikke er en sak for jussen.»¹

1. Bakgrunn

I et boligmarked drevet av profitt lyser studentsamskipnadene opp som fristeder for fattige studenter. Stortinget har pålagt studentsamskipnadene å ta seg av studentenes velferdsbehov ved de ulike studiestedene.² Velferdsbehovene sikres blant annet ved at samskipnadene driver ulike virksomheter som bolig, kantiner og treningstilbud for studentene. Finansieringen skjer dels gjennom alminnelig forretningsdrift, dels gjennom at semesteravgiften går til samskipnadene, og dels ved at samskipnadene har noen lovfestede privilegier.³ Drevet med lovbestemte privilegier, velferdsformål istedenfor profittformål, er samskipnadene en slags Robin Hood i leiemarkedet. Samskipnadene har fått stor makt, og med stor makt følger stort ansvar.⁴

Under pandemien ble det reist kritikk mot blant annet depositumspraksis hos Norges arktiske studentsamskipnad.⁵ Den aktuelle samskipnaden fikk depositum innbetalt på en alminnelig bedriftskonto uten særlige begrensninger. Samskipnaden ble kritisert for å være overivrig etter å trekke fra depositumet for den minste ting.

Normalordningen for depositum etter husleielovens § 3-5 krever at utleier må fremme sine krav om trekk i depositum overfor banken. Loven gjør banken til en nøytral mellommann, som begrenser overivrige utleiere fra å trekke fra depositumet for den minste ting.⁶

-
1. Hans Petter Kvaal, direktør i Norges arktiske studentsamskipnad, til avisa *iTromsø* 13.01.2021.
 2. Lov nr. 116 av 14.12.2007 om studentsamskipnader (studentsamskipnadsloven) § 3.
 3. Studentsamskipnadslovens § 10 pålegger utdanningsinstitusjonene å kreve inn semesteravgift fra studentene. Avgiften er et vilkår for eksamensrett, og utbetales til samskipnaden. Semesteravgiftens størrelse fastsettes av styret i den enkelte samskipnad. Forskrift nr. 828 av 22.07.2008 om studentsamskipnader § 11 pålegger utdanningsinstitusjonene å stille egnede lokaler med nødvendig basisutstyr kostnadsfritt til rådighet for samskipnaden. Samskipnadene har også en særlig depositumsregel som behandles her.
 4. Ordene Stan Lee la i munnen til Peter Parkers onkel Ben, var ikke originale. De har blitt brukt av både Winston Churchill og Voltaire. Ideen, om enn ikke formuleringen, kan spores i evangeliet etter Lukas 12:48: «Av den som har fått mye, skal det ventes mye, og av den som mye er betrodd, skal det kreves desto mer.»
 5. Brynjar Andersen Saus, «På tide at Samskipnaden blir påminnet hvem de er til for», publisert i *iTromsø* 14.01.21, tilgjengelig her: <https://www.itromso.no/meninger/2021/01/14/P%C3%A5-tide-at-Samskipnaden-blir-p%C3%A5minnet-hvem-de-er-til-for-23323857.ecc>
 6. Se kapittel 3 i denne artikkelen.

I møte med kritikken hevdet Samskipnaden at en forskrift unntar fra lovens hovedregel slik at deres praksis er lovlig, dessuten at dette uansett ikke er en sak for jussen.⁷ Denne responsen gav kimen til denne artikkelen. Hovedproblemstillingen er om studentsamskipnadenes depositumspraksis er lovlig. For å ta stilling til det undersøkes i punkt 2 hvilken depositumspraksis samskipnadene har. I punkt 3 undersøkes husleielovens normalordning for depositum. I punkt 4 undersøkes om forskriften gir samskipnadene det unntaket som de har hevdet. Endelig, i punkt 5, oppsummeres forholdet mellom fungerende og gjeldende rett.

2. Samskipnadenes praktisering

Det finnes 14 studentsamskipnader i Norge som praktiserer depositum i husleieforhold på ulike måter. Samskipnadenes praksis er undersøkt ved søk på samskipnadenes nettsider.⁸ Bare unntaksvis har jeg vært i kontakt med samskipnadene eller deres banker. Det tas derfor et forbehold for diskrepans mellom opplysningene på nettsidene og praksis.

Undersøkelsen har vist at samskipnadene i hovedsak regulerer depositumet på to måter.

Den første måten er å ikke kreve depositum. Totalt 6 samskipnader opplyser at de ikke krever depositum. Dette er Samskipnaden i Volda, Studentsamskipnaden i Sørøst-Norge, Studentsamskipnaden i Agder, Studentsamskipnaden i Innlandet, Studentsamskipnaden i Stavanger og Studentsamskipnaden i Ås.

Den andre måten er å kreve at depositumet betales til samskipnadens konto. Samskipnaden gjennomfører depositumsavregning og utbetaling av depositum etter flytting. Ingenting tyder på at banken er noen nøytral mellommann. Denne ordningen finnes hos totalt 8 samskipnader. Disse er Studentsamskipnaden Nord,⁹ Studentsamskipnaden i Trondheim,¹⁰ Studentsamskipnaden i Molde,¹¹ Student-

7. Johannes Ytreberg Meløe, «Rettsforsker mener Norges Arktiske Studentsamskipnad bryter loven: – De har skaffet seg et rør inn i depositumskassa» – <https://www.itromso.no/pluss/eksklusiv/2021/01/17/Rettsforsker-mener-Norges-Arktiske-Studentsamskipnad-bryter-loven-%E2%80%93-De-har-skaffet-seg-et-r%C3%B8r-inn-i-depositumskassa-23331969.ece?rs2267541629787584879&t=1> I e-post bekrefter Hans Petter Kvaal, direktør i Norges arktiske studentsamskipnad, at han er korrekt sitert.

8. Søket er gjennomført høsten 2021.

9. Studentsamskipnaden i Nord skriver på sine nettsider: «Vi utbetaler depositum så fort vi kan, men i perioder med mange utflyttinger samtidig trenger vi ekstra tid og da kan det ta opptil 2 måneder før vi utbetaler.» <https://www.studentinord.no/huskeliste-ved-utflytting>, sist sjekket 10.04.2022.

10. SiT skriver på sine nettsider at «[d]e depositumet ditt tilbakebetales tidligst i midten av måneden etter utflytting.» <https://www.sit.no/hybel/oppsigelse-og-utflytting>, sist sjekket 10.04.2022.

11. Studentsamskipnaden i Molde skriver på sine nettsider: «Depositum utbetales i sin helhet om alt er

samskipnaden i indre Finnmark,¹² Studentsamskipnaden i Østfold,¹³ Student-samskipnaden på Vestlandet (Sammen),¹⁴ Norges arktiske studentsamskipnad og Studentsamskipnaden i Oslo (SIO).¹⁵

Norges arktiske studentsamskipnad og SIO må særlig kommenteres. Styret i Norges arktiske studentsamskipnad har både gitt direktør fullmakt til å etablere klageutvalg for boligsaker og bedt om utredning om fjerning av depositum.¹⁶ Her kan det altså være endringer på gang.

Studentsamskipnaden i Oslo (SIO) skiller seg negativt ut ved at de har flere problematiske bestemmelser i reglementet. Ett eksempel finnes i «Generelle bestemmelser vedrørende leieforholdet» punkt 8, der det står: «Dersom leietaker ikke er enig i de husleiekravene som er angitt i avregningen, må leietaker reise søksmål og sende utleier dokumentasjon på søksmålet innen 5 uker fra avregningen er sendt, jfr. Husleieloven § 3-5 (5). Ved søksmål vil utbetaling bli utsatt til rettskraftig avgjørelse foreligger.»¹⁷

Avsnittet er rettslig problematisk på minst tre måter. For det første angir bestemmelsen en særlig preklusjonsfrist på 5 uker for krav om depositum. Studentens krav på innbetalt depositum er imidlertid et pengekrav. Pengekrav kan prekluderes etter prosessuelle, materielle og avtalerettslige avskjæringsfrister. Felles for preklusjonsreglene er at de krever hjemmel i lov eller avtale.

Det er vanskelig å se hvilken lovbestemmelse som kan være aktuell. Foreldelseslovens treårsfrist er opplagt ikke aktuell som lovhjemmel for denne 5-ukersfristen.¹⁸ Det kan tenkes at SIO har ment at husleielovens § 3-5(5) er den relevante lovbestemmelsen. Problemet er at SIO anser seg løst fra husleielovens § 3-5 gjen-

i orden med boligen i løpet av 1 måned etter at du er utflyttet NB! Noe lengre ventetid kan forventes om sommeren og i jula pga. ferieavvikling.» <https://www.simolde.no/bolig/flytte-ut>, sist sjekket 10.04.2022.

12. Studentsamskipnaden i Indre Finnmark skriver på sine nettsider: «Når du flytter ut og leiligheten er i den stand når du flyttet inn får du tilbakebetalt depositumet.» https://ssosamas.no/nb/bolig_no/, sist sjekket 10.04.2022.
13. Studentsamskipnaden i Østfold (SiØ) skriver på sine nettsider: «Etter godkjenning returneres depositumet. For retur av depositum må vi ha ditt kontonummer.» https://www.sio.st.hiof.no/side-struktur/bolig/dokumenter/20210407_generellinfo_vedlegg1.pdf, sist sjekket 10.04.2022.
14. Sammen skriver: «Depositumet blir tilbakebetalt 4-6 uker etter kontraktslutt. Det forutsetter at utvask av rommet ditt er godkjent og at alle husleier er betalt. Husk å sjekke at bankinformasjon er oppdatert på Min Side, slik at vi vet hvor beløpet skal.»
15. Jeg har også spurt to banker om den oppgitte depositumskontoen har noen særlige klausuler. Bankene har oppgitt at det i deres systemer er ordinære bedriftskontoer.
16. Styremøte 1/2021 i Norges arktiske studentsamskipnad, Sak S7/2021, og Styremøte 2/2021 i Norges arktiske studentsamskipnad, Sak S16/2021. Det er ikke dokumentert oppfølging av sakene i styreprotokollene til og med styremøte 1/2022.
17. https://www.sio.no/bolig/hverdagen-i-studentbolig/_attachment/14842?_ts=178fe5adfdc
18. Se lov nr. 18 av 18.05.1979 om foreldelse av fordringer (foreldelsesloven) §§ 1 og 3.

nom en forskrift.¹⁹ Dermed begrunnes avvisningsregelen i en lovbestemmelse de anser seg fritatt fra.

Uavhengig av den logiske bristen må klausulen uansett falle. Lovbestemmelsen, som behandles mer inngående senere, regulerer trepartsrelasjonen mellom utleier, leietaker og banken. I denne relasjonen skal depositum kontrolleres av banken. Denne skal utbetale krav om depositum dersom søksmål ikke reises innen 5 uker. SIOs depositumsordning er en topartsordning der SIO kontrollerer depositumet. Uten banken som tredjepart faller begrunnelsen og relevansen for lovens 5-ukersfrist bort. Denne lovbestemmelsen er derfor ikke relevant rettsgrunnlag for preklusjonsfristen.

Selv om det ikke finnes relevant lovhjemmel, kan preklusjonsfristen ha grunnlag i avtale. I denne avtalen er banken som tredjepart tatt bort samtidig som preklusjonsfristen er beholdt. Dette er opplagt mindre gunstig for leieren enn lovens ordning, og noe som ikke kan avtales etter husleielovens § 1-2. Dermed er avtaleklausulen ulovlig og må sees bort fra.²⁰ Begrensningen er imidlertid egnet til å skape tvil hos studentene, som igjen reduserer sjansen for søksmål mot SIO.

Det andre problematiske forholdet er at SIO vil utsette utbetaling av depositum dersom det tas ut søksmål om husleiekravene. Klausulen må forstås slik at SIO også stanser utbetaling av uomtvistet depositumsbeløp. Obligasjonsrettslige prinsipper gir rett til tilbakehold av omtvistet beløp. Det er klart ikke anledning til å holde tilbake mer enn det som åpenbart vil gi betryggende sikkerhet for kravet.²¹ SIO varsler tilbakehold ved ethvert søksmål om avregningen.

Vi kan tenke oss at leietaker hevder det er krevd ulovlig høy leie, og med grunnlag i husleielovens § 4-4 krever tilbakebetalt differansen til lovlig vederlag. Et søksmål om dette vil være tvist om avregningen, og kan omfattes av klausulen. Ved slikt søksmål vil klausulen kunne utsette utbetaling av ordinært og uomtvistet depositum. Igjen synes bestemmelsen å være utformet for å redusere sjansen for søksmål mot SIO.

Det tredje problemet med klausulen er forholdet til Husleietvistutvalget.²² Husleieloven § 12-5 (4) stiller som prosessforutsetning at saken har vært behandlet i Husleietvistutvalget. Søksmål som fremmes i henhold til SIOs husleiereglement,

19. Jeg vil senere vise at en slik forståelse av forskriften ikke er i tråd med gjeldende rett.

20. Eventuell revisjon etter avtalelovens § 36 faller utenfor formålet for denne fremstillingen.

21. Se eksempelvis forbrukerkjøpslovens §§ 20 og 28.

22. Reglene om Husleietvistutvalget er endret med virkning fra 1. juli 2022. Her er SIOs kontrakt vurdert etter de nye reglene. SIOs kontrakt har også vært vurdert etter de gamle reglene, med samme konklusjoner.

skal derfor avvises av domstolene. SIOs reglement pålegger altså utleier å ta ut søksmål – som en unødvendig, forlengende og fordyrende prosesshandling.

Disse særlige prosessbestemmelsene i SIOs reglement er ubalanserte til ulempe for leietaker. Klausulen griper inn i ellers lovbestemte rettigheter, mangler holdbart rettslig grunnlag og er unødvendig prosessdrivende. Det er lite trolig at noen domstol vil anerkjenne disse bestemmelsene.

SIO skiller seg negativt ut fra de andre samskipnadene ved å påføre leietakere de har uenigheter med, urimelige, ubalanserte og ulovlige ulemper. SIO er en av Norges største utleiere, med 814 ansatte²³ og en omsetning på over én milliard kroner.²⁴ Det er ingen holdepunkter for at klausulen er et utslag av et uhell eller inkompetanse.

3. Husleielovens depositumsregel

3.1 Hva er depositum?

I det følgende punktet vil husleielovens normalordning for depositum undersøkes. Depositum er en form for sikkerhet for bestemte krav. Tidligere kunne sikkerhet for lån oppnås ved å deponere verdipapirer.²⁵ I romersk obligasjonsrett ble depositum og håndpant omtalt sammen.²⁶ Ved bestilling av kostbare varer, som bil, er det fortsatt vanlig å kreve et depositum ved kontraktsinngåelse.

Depositum er svært vanlig ved utleie av bolig, og har hjemmel i husleielovens § 3-5.²⁷ Formålet er å gi sikkerhet for krav fra utleier mot leietaker som reiser seg fra leieavtalen. I loven er depositum definert som deponering av et beløp til sikkerhet for skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved fraviking og andre krav som reiser seg fra leieavtalen.²⁸ Så lenge leieforholdet varer, skal en finansinstitusjon (heretter bank) sikre at ingen av partene på egen hånd disponerer over beløpet. Videre sier bestemmelse at utleier skal bære kostnadene ved opprettelsen av depositumskonto. Depositumet gir altså utleiere sikkerhet for risikoen og kostnaden ved å inndrive krav som krever særlig kunnskap.

23. Flertallet av de ansatte arbeider neppe med utleie, men antallet indikerer en profesjonalitet.

24. Tallene gjelder til og med 2020, og er hentet fra regnskapstall.no med følgende URL: <https://www.regnskapstall.no/regnskapstall-for-studentsamskipnaden-sio-100166337S51>

25. Se eksempelvis «Tønsberg Sparebank gjennom hundre år 1847–1947», Oslo 1951, s. 185.

26. Se Edward Hambro, *Den romerske obligasjonsrets spesielle del*, Kristiania 1921, s. 30 og 45. Nå er håndpant og depositum kodifisert i ulike bestemmelser og har dermed utviklet seg til ulike rettslige størrelser. Sammenlign eksempelvis pantelovens § 3-2 med husleielovens § 3-5.

27. Depositum er for så vidt vanlig også ved andre leieforhold. Eksempelvis krever hoteller at kredittkort skal dras ved innsjekk, og bilutleiefirmaer holder av et kredittbeløp ved utlevering av bilen.

28. Denne definisjonen kan leses ut av husleielovens § 3-5.

3.2 Eiendomsretten til depositumbeløpet

Deponering endrer ikke eiendomsforholdene for det deponerte. I husleieforhold er depositumet fortsatt leietakers penger. Etter husleielovens § 3-5 kan ikke det deponerte beløpet, med unntak for renteinntekter, disponeres av partene. Det er dermed innført en separasjonsplikt. Høgetveit Berg peker på at begrunnelsen for separasjonsplikten er å sikre en separatistrett som går foran kreditorers rett.²⁹

Høgetveit Berg skiller mellom regulært og irregulært depot, der separatistretten vil kunne tapes i sistnevnte.³⁰ Det irregulære depot kjennetegnes ved at midlene *kan* trekkes inn i virksomheten. Ved en slik konstruksjon byttes eiendomsretten til det deponerte, med krav på tilbakebetaling av tilsvarende beløp. Rettspraksis har ansett krenkelse av depositum som kontraktsbrudd som har gitt grunnlag for heving.³¹ Dette kan forklares med at krenkelse av depositumsavtalen gjør depotet irregulært, som kan oppheve separatistretten.

Dersom en samskipnad går konkurs, kan det spørres om kreditorerne har rett til det deponerte beløpet. Etter dekningslovens § 2-2 har fordringshaverne rett til ethvert formuesgode som tilhører skyldneren på beslagstiden. Siden regulært depot ikke endrer eiendomsforholdene, vil slik deponering sikre leietakeren.

I punkt 2 er det vist at samskipnadene krever depositum innbetalt til kontoer som kan disponeres av samskipnaden. Om Høgetveit Bergs resonnement holder stikk, må innbetalingen kategoriseres som irregulært depot. Dette fordi eiendomsretten til depositumet er byttet med krav om tilbakebetaling av tilsvarende beløp. Vurdert slik vil studentenes eiendomsrett til depositumet være erstattet med et dividendekrav.

Det er imidlertid argumenter for å anse midlene som regulært depot. For det første presenteres depositum regnskapsteknisk som bundne midler.³² For det andre har det blitt hevdet at selv om Samskipnadene *kan* disponere over kontoene, holdes midlene atskilt fra resten av driften. Dermed skal midlene i bare begrenset grad gi grunnlag for kreditt.³³ Jeg kan ikke se at spørsmålet er endelig avklart, og

29. Se Borgar Høgetveit Berg, *Beslagsretten*, Universitetsforlaget 2021, s. 197–198. Se nærmere om separatistretten samme verk eksempelvis på sidene 30–31, eller i Mads Henry Andenæs, *Konkurs*, 3. utgave Oslo 2009, s. 155–156.

30. Borgar Høgetveit Berg, *Beslagsretten*, Universitetsforlaget 2021, s. 199–200.

31. I LB-2003-12722, som var næringsforhold, ble leiekontrakten hevet fordi utleier tre ganger urettmessig hadde hevet betydelige beløp fra depositumskonto.

32. Se eksempelvis SIOs årsregnskap for 2020, balanseregnskap, samt note 11. Regnskapet er hentet fra følgende URL: <https://www.sio.no/snarveier/om-sio/rapporter-og-referater>

33. Muligheten for at midlene skal tilfalle boet, er nok likevel tilstrekkelig til å redusere risikoen hos kreditor.

vil heller ikke belyse problemstillingen ytterligere her. Likevel vil jeg legge til at SIO alene disponerte 115 millioner kroner i depositum ved inngangen til 2021. Muligheten for at et slikt beløp kan tilfalle kreditorene, er etter min oppfatning en uakseptabel usikkerhet for leietakerne.

Så hva om leietaker går konkurs? Fordi midlene eies av leietaker, er utgangspunktet etter dekningslovens § 2-2 at kreditorer har beslagsrett i depositumet. Husleielovens § 3-5 fjerde ledd gir utleieren en særrett til å søke dekning for de aktuelle kravene i det innbetalte depositumet. Det overskytende vil så tilfalle boet.

3.3 Frigjøring av depositum

For at depositumsordningen skal være betryggende, må leietaker være sikret mot at utleier forsyner seg urettmessig. Tilsvarende må utleier være sikret tilgang til de krav som følger av leieavtalen. Derfor må reglene for frigjøring av depositum balansere leietakerens rett til egne midler med utleierens krav på sikkerhet.

Lovgiver har gjennom husleielovens § 3-5 gitt banken rollen som mellommann. Samtidig skal banken verken være part eller megler, kun ansvarlig for deponeringen. Lovbestemmelsen er en prosessuell regel som skal sikre at banken slipper å ta stilling til materielle spørsmål i tvist om depositumet. Bestemmelsen skal ivareta balansen mellom partene, være retts teknisk mulig å praktisere og samtidig ikke være kostnadsdrivende for depositumskontoer. Dette har gitt bestemmelsen med nest flest ord i husleieloven.³⁴

Utgangspunktet er at banken plikter å utbetale depositumet ved skriftlig samtykke eller rettskraftig avgjørelse.³⁵ Der samtykke ikke gis, reguleres videre prosessen slik at rettsprosesser, om mulig, unngås.

Dersom en av partene fremsetter krav om utbetaling av depositum, skal banken varsle den andre part skriftlig om kravet.³⁶ I varselet skal banken opplyse om at beløpet vil bli utbetalt, dersom det ikke dokumenteres at søksmål er reist innen fem uker etter at varselet ble sendt.

Regelen plasserer søksmålsbyrden hos den som ikke fremsetter et krav. Det er altså den som ønsker depositumet utbetalt, som fremsetter krav om depositumet overfor banken. Dermed pålegges den andre parten søksmålsbyrden.

Terskelen for å ta ut søksmål i private husleieforhold må antas å være høy. Dette skyldes høye kostnader ved juridisk bistand, men også at å ta ut søksmål krever spe-

34. Husleielovens § 11-1 om boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet er på 363 ord, der husleielovens § 3-5 bare har 361 ord. Paragraf 11-1 har imidlertid ikke en egen forskrift.

35. Husleielovens § 3-5 sjette ledd.

36. Husleielovens § 3-5 femte og sjette ledd.

siell kunnskap som for mange er utilgjengelig. Det må anses som vesentlig enklere å forsvare seg mot et søksmål som er tatt ut.³⁷ Det er rimelig å anta at den samlede belastningen ved å ta ut søksmål ofte er større enn den potensielle gevinsten ved uenighet om depositum. Derfor vil den som pålegges søksmålsbyrden, ofte heller ta tapet enn søksmålsbelastningen.

Så langt ser det ut som søksmålsbyrden plasseres hos den som *ikke* krever depositumet utbetalt først – altså en variant av først i tid, best i rett.

En fiffig regel i husleielovens § 3-5 plasserer likevel søksmålsbyrden i hovedsak hos utleier. For leietaker er det tilstrekkelig å fremsette et ubegrunnet og udokumentert krav om depositumsutbetaling.³⁸ Utleier må, i tillegg til å kreve depositumet utbetalt, også dokumentere skyldig leie.³⁹ Det er ikke tilstrekkelig bare å hevde at husleie ikke er betalt. Lagmannsrettspraksis om depositum i næringsforhold har slått fast at tvil om betaling av leie må gå ut over utleier.⁴⁰ Dermed pålegges utleier å fremlegge dokumentasjon for manglende betalt husleie.

I tillegg til sikkerhet for leie skal depositumet også gi sikkerhet for andre krav ut fra leieavtalen, som skader på husrommet og utgifter ved fraviking.⁴¹ Det eneste tilfellet utleieren kan forskyve søksmålsbyrden på leietaker, er der utleieren kan dokumentere skyldig leie.⁴² Det følger antitetisk av dette at utleieren pålegges søksmålsbyrden for andre krav som følger av leieavtalen, som skade på leieboligen eller mangelfull utvasking.

Dermed plasserer husleielovens modell – i hovedsak – søksmålsbyrden hos utleier. Regelen verner leietaker mot utilbørlige krav fra utleier. Regelen er også egnet til å utjevne en iboende maktubalanse mellom partene.

4. Samskipnadenes unntak

4.1 Forskriften

Der det finnes en regel, finnes det også unntak. En forskrift fra 2009 gir student-samskipnader enkelte unntak fra husleielovens § 3-5.⁴³ Forskriftsbestemmelsen lyder i sin helhet:

37. Tvist om depositum skal som hovedregel, etter tvistelovens § 6-2, i første runde behandles i forliksrådet.

38. Husleielovens § 3-5 (6) andre setning.

39. Husleielovens § 3-5 (4) bokstav b.

40. LB-2013-27714.

41. Husleielovens § 3-5 (1).

42. Husleielovens § 3-5 (4).

43. Forskriftshjemmelen er gitt i husleielovens § 3-5 (8).

«En studentsamskipnad kan avtale med leieren at det deponeres et beløp oppad begrenset til summen av tre måneders leie på en felles depositumskonto med vanlig rentevilkår i finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge. Det kan ikke avtales at det i tillegg skal deponeres tre måneders leie på en særskilt konto i leierens navn etter husleieloven § 3-5. En felles depositumskonto skal være atskilt fra leierens og utleierens øvrige midler. For øvrig gjelder husleieloven § 3-5.»

Forskriftens første setning angir positivt virkeområdet til «studentsamskipnad». Begrepet studentsamskipnad i forskriften må være en henvisning til de 14 foretakene som er regulert av studentsamskipnadsloven.⁴⁴ Første setning angir videre at depositum til «felles depositumskonto» maksimalt kan utgjøre tre måneders leie. Her er lovens hovedregel maksimalt seks måneders leie.⁴⁵

Andre setning forbyr ytterligere depositum på «særskilt konto» i leierens navn. Setningen avskjærer mulighet for tre måneders depositum på «felles konto» i tillegg til ytterligere depositum på annen konto. Setningen viser også at «særskilt konto» er noe annet enn «felles konto».

I den tredje setningen kreves det at depositumskontoen skal «være atskilt fra leierens og utleierens øvrige midler». Det skal altså ikke være noen sammenblanding av midlene i depositumskontoen. At sammenblanding unngås, gjør depotet mer regulært, noe som kan hindre kreditorenes beslagsrett.

Bestemmelsens siste setning angir at hovedregelen i husleielovens § 3-5 gjelder såfremt unntak ikke er regulert i forskriften. Setningen er viktig fordi den angir forholdet mellom hovedregel og unntak; dersom vi ikke finner unntak i forskriftsteksten, gjelder hovedregelen i lovbestemmelsen.

4.2 Hva menes med «felles» depositumskonto?

Vi har tidligere sett at 8 av 14 studentsamskipnader krever depositumet på konto i utleiers navn, uten at kontoen er underlagt de særlige reglene om frigjøring av depositum som følger av husleielovens § 3-5. Forskriften, som er beskrevet ovenfor, kan unnta fra husleielovens § 3-5. Fordi forskriften sier at husleielovens § 3-5 gjelder for øvrig, må det søkes hjemmel for unntak i forskriftsteksten.

Forskriften har ingen eksplisitte formuleringer som hjemler unntak fra frigjøringsreglene. Det eneste i forskriftsteksten som åpner opp for unntak fra lovens regulering, er «felles depositumskonto». Spørsmålet i det følgende er om «felles

44. Lov nr. 116 av 14.12.2007 om studentsamskipnader (studentsamskipnadsloven).

45. Husleielovens § 3-5(1).

depositumskonto» er underlagt de samme begrensninger som etter § 3-5, eller om utleier kan disponere over kontoen på egen hånd.

Begrepet «depositumskonto» brukes i husleielovens § 3-5 andre og sjuende ledd om «særskilt konto» i leierens navn i banken. Depositumskonto viser altså til en konto som er underlagt husleielovens regler (beskrevet ovenfor). Når det her kobles til «felles», viser det til en ordning som avviker fra lovens hovedregel om «særskilt konto». Dette åpner altså for en konto som ikke er satt opp i leierens navn.

Når «depositumskonto» knyttes til «felles», indikerer det bortfall av kravet om at kontoen skal være registrert i leiers navn. Begrepet «felles» viser til at to eller flere har eller gjør noe sammen, noe som indikerer at noen har depositumskontoen sammen.⁴⁶ I sammenhengen er det nærliggende at depositum fra flere leietakere settes på samme konto.

Ordlyden peker klart i retning av at depositumskontoen skal være undergitt øvrige begrensninger som følger av § 3-5. Det er imidlertid vist at 8 av 14 samskipnader har en annen praksis enn det som rimelig følger av lovens ordlyd. Denne praksisen indikerer at andre rettskilder åpner for en annen praksis enn ordlyden indikerer. Derfor undersøkes de øvrige rettskildene i det følgende.

4.3 Bakgrunnen for samskipnadenes særlige regulering

Forskriftshjemmelen ble innført ved lovendring i 2009. Forarbeidene til lovendringen avklarer både tidligere praksis og rammene for forskriftsbestemmelsen.

Før 2009 var det tilstrekkelig at depositum ble plassert på «særskilt» konto i bank. Ved revidering av loven ble det reist tvil om det kunne etableres en «felles depositumskonto» for flere leieforhold. I Ot.prp. nr. 74 (2007–2008) foreslo departementet en hovedregel om etablering av én særskilt konto i leierens navn for hvert leieforhold.⁴⁷

Departementets tvil knyttet seg til at studentsamskipnadene over tid hadde praktisert såkalt «felles depositumskonto» for flere leietakere. Samskipnadens særlige ordning hang sammen med at de hadde en særregel som gav dem rett til rentene av depositumskontoen. Renteregelen eksisterte før dagens husleielov, men var foreslått fjernet av Forbrukerrådet.⁴⁸

Departementet opprettholdt ordningen fordi (1) den var vel etablert, og (2) gav studentene lavere husleie.⁴⁹ Ordningen gir samskipnadene ekstra renteinntekter,

46. Det Norske Akademis ordbok, oppslag på ordet «felles» – <https://naob.no/ordbok/felles>, sist sjekket 12.04.2021.

47. Ot.prp. nr. 74 (2007–2008) s. 18.

48. Ot.prp. nr. 82 (1997–1998) s. 45.

49. Ot.prp. nr. 74 (2007–2008) s. 42.

direkte på bekostning av studentenes renteinntekter. Ordningen overfører renteinntektene fra depositumet fra leietaker til utleier. Det er altså ikke andre enn den enkelte leietaker som finansierer denne ekstra inntekten for samskipnadene. I realiteten er det en skjult del av husleien. Det er derfor vanskelig å se at dette skal senke husleien. Dermed slutter jeg meg til Christian Fr. Wyllers omtale av renteregelen som ett av «lovgivningens mysterier».⁵⁰

Samskipnadenes «felles depositumskonto» var disponert av samskipnaden uten de begrensninger som fulgte av husleieloven. Departementet presiserte at denne «praksis for studentsamskipnadene er ulovlig, og at studentene derfor ikke har den sikkerheten for depositumet som de skal ha».⁵¹ Departementet konkluderte ikke bare på hva som var gjeldende rett, men begrunnet kritikken av samskipnadenes praksis med hensynet til at studentene skal ha sikkerhet for depositumet.

I høringen ønsket samskipnadene å videreføre ordningen som departementet hadde underkjent som ulovlig. Den oppgitte begrunnelsen var de direkte og indirekte kostnadene ved mange tusen depositumskontoer. Departementet imøtegikk samskipnadenes poeng slik: «Det er ikke slik at en studentsamskipnad behøver å oppsøke banken for hver nye konto som opprettes, slik enkelte har hevdet. Med utgangspunkt i en stor portefølje av depositumskontoer, vil departementet videre anta at det vil være mulig for samskipnaden å oppnå rabatter i etableringskostnadene ved opprettelse av slike kontoer. Det vil også være administrative oppgaver knyttet til en samlekonto.»⁵² Departementet mente at samskipnadene måtte finne praktiske løsninger i samarbeid med bankene.

I høringen var det blitt foreslått at samskipnadene kunne bli regnet som finansinstitusjoner (bank) etter loven. Det var imidlertid en viss usikkerhet rundt hva som var mulig innenfor gjeldende finanslovgivning. «Departementet vil i [...] forbindelse [med forskrift] måtte vurdere om det skal stilles krav til konsesjon, tilsyn av virksomheten, sikkerhetsstillelse mv. Før det er aktuelt å benytte en slik forskriftshjemmel, vil departementet undersøke om det kan oppnås tilfredsstillende løsninger og i så fall, hva som vil være kostnadene med en slik løsning. Departementet vil foreta slike vurderinger i dialog med relevante aktører.»⁵³ Etter høringsrunden stod en med valget mellom ytterligere utredninger om hva som var mulig, eller å gi en rund forskriftshjemmel. Løsningen med forskriftshjemmel ble valgt.

50. Christian Fr. Wyllers, note 837 til Husleieloven, på Rettsdata.no.

51. Ot.prp. nr. 74 (2007–2008) s. 18.

52. Ot.prp. nr. 74 (2007–2008) s. 18.

53. Ot.prp. nr. 74 (2007–2008) s. 19.

I referatet fra stortingskomiteen var både forslag til samlekonto og ordningene i gjeldende § 3-5 om søksmålsbyrde diskutert. Om felles konto ble det uttalt: «Komiteen mener at en egen depositumskonto for hver enkelt student som bor i bolig administrert av studentsamskipnadene er en unødvendig byråkratisk ordning. Komiteen mener at depositum fra studentene kan stå på en felles konto, under forutsetning av at renteinntektene fra depositumskontoen brukes til studentvelferd. Komiteen ber departementet følge opp dette i forskriftsarbeidet.»⁵⁴ Selv om komiteen var bevisst på regelen om søksmålsbyrde, ble det ikke gitt merknad om at samskipnadene skal unntas fra denne regelen.

Forarbeidene er altså tydelige på at samskipnadene skal gis adgang til å samle depositum fra flere studenter på samme konto. Videre at samskipnadene fortsatt kunne få renteinntektene. Det er ingen holdepunkter i forarbeidene for at leietakere hos samskipnadene skal stilles svakere når det gjelder regler om sikkerhet eller søksmålsbyrde.

4.4 Forskriftens forarbeider

Etter lovendringen utarbeidet departementet et forslag til forskrift, som ble sendt på høring.⁵⁵ Høringsdokumentene, som er forskriftens forarbeider, er egnet til å kaste lys over hvordan forskriften må tolkes.

I høringen diskuterte departementet to forslag: unntak fra regelen om egen konto for hvert leieforhold, og unntak fra disponering over depositumskontoen. I drøftelsen av spørsmålet om egen konto for hvert leieforhold ble det skrevet: «Departementet mener det er viktig at utleieren ikke kan disponere over midlene uten samtykke fra leieren.» Etter dette ble det påpekt at depositum kunne gå tapt om de stod i ett navn og banken gikk konkurs. På tross av denne risikoen foreslo departementet å la samskipnadene opprette felles depositumskonto.

Etter dette gikk departementet over til spørsmålet om banken eller samskipnaden skal foreta utbetalinger fra depositumskontoen. Departementet viste til

«at det er en grunnleggende forutsetning i dagens husleielov at verken leieren eller utleieren har anledning til å disponere over depositumskontoen. Dette sikrer at en nøytral aktør, en finansinstitusjon, foretar oppgjør og utbetaler fra kontoen når lovens vilkår er oppfylt. Utleieren, her studentsamskipnadene, vil ha en egen interesse når det

54. Innst. O. nr. 27 (2008–2009) Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om lov om endringer i husleieloven.

55. Høring – Utkast til forskrift om unntak fra depositumsbestemmelsen i husleieloven av 02.04.2009.

vrurdes å utbetale fra depositumskontoen. Hvis studentsamskipnadene får en slik rett, er det også større risiko for at depositumsmidlene inngår i konkursboet til en studentsamskipnad dersom det skulle skje en urettmessig sammenblanding av midler forutsatt en konkurs».

Departementet avviste altså muligheten for at samskipnadene kunne regnes som finansinstitusjoner i lovens forstand. Deretter ble det konkludert slik: «Departementet vil derfor ikke foreslå at studentsamskipnadene får en rett til å disponere over depositumskontoen på egenhånd.»

Departementet avviste altså ordningen som halvparten av samskipnadene praktiserer. Begrunnelsen var todelt: Samskipnadene skal ikke ha ansvaret for å vurdere utbetalinger fra depositumskontoen, og leietaker skal ikke skal risikere å tape depositumet ved insolvens.

4.5 Avgjørelser om samskipnadenes depositumspraksis

Det er ikke funnet rettsavgjørelser om depositumstvist med samskipnadene. Dette kan skyldes at databasene har begrenset med tingsrettspraksis og ingen forliksrådspraksis. Det kan også skyldes at spørsmålet ikke har blitt fremmet til rettslig behandling, noe som gjerne henger sammen med prosessrisiko.⁵⁶

Finansklagenemnda har behandlet flere tvister om depositum, men ingen saker som er i nærheten av samskipnadenes praktisering av depositumsreglene. Dette skyldes nok at praksis, som omgår frigjøringsreglene i husleielovens § 3-5, ikke aktualiserer bankenes rolle. Dermed avskjæres i praksis Finansklagenemnda som tvisteløsningsorgan.

Jeg har gått gjennom alle saker fra husleietvistutvalgene om samskipnader og depositum. Der har jeg funnet én sak som berører problemstillingen i denne artikkelen. I HTU-2013-504 var leietaker belastet for manglende rengjøring, samt avkrevd erstatning for flekker på en seng. For deler av kravet hadde samskipnaden trukket fra depositumet. Om dette uttalte Husleietvistutvalget:

«Det fremkommer av dokumentasjonen til klagen at depositumet ikke er innbetalt på en særskilt depositumskonto. Dette er i strid med loven. Utleier kan heller ikke disponere over depositumet etter eget forgodtbefinnende, og finansinstitusjonen er pliktig å følge bestemmelsene for oppgjør av depositum på vanlig måte i henhold til husll. § 3-5. Det foreligger derfor et irregulært depositum i denne saken, jfr. § 3-5.»

56. Se Christina Jensens bok *Småkravsprossess* for en nærmere innføring i prosess og risiko i slike saker, ISBN 9788205550636.

Husleietvistutvalget var tydelig på at de mener loven og forskriften ikke gir adgang til depositum på samskipnadens bedriftskonto. I uttalelsen sies det at banken plikter å følge reglene for oppgjør av depositum i henhold til husleielovens § 3-5. Det problematiseres ikke hva som skal til for at en slik plikt skal utløses. Jeg finner ikke grunnlag for å forfølge den problemstillingen videre her.

4.6 Oppsummering

Forskriften gjør ikke eksplisitt unntak fra reglene for frigjøring av depositum. I punkt 4.2 reiste jeg spørsmålet om «felles depositumskonto» er underlagt de samme begrensninger som etter § 3-5, eller om utleier kan disponere over kontoen på egen hånd. Basert på rettskildene er det klart at også «felles depositumskonto» er underlagt begrensningene etter husleielovens § 3-5.

Etter dette kan samskipnadene opprette én depositumskonto som er felles for alle leietakerne. Denne kan romme maksimalt tre måneders depositum, og renteinntektene kan tilfalle samskipnaden. Det er klart at samskipnadene ikke har rett til å disponere over depositumskontoen alene. Dermed må frigjøring av depositum besluttes av banken, basert på reglene i husleielovens § 3-5, og ikke av samskipnadens regnskapsavdeling.

5. Samskipnadenes praksis og gjeldende rett

Mer enn halvparten av samskipnadene har en depositumspraksis der samskipnaden selv gjennomfører depositumsavregning og utbetaling av depositum etter flytting.⁵⁷ Denne artikkelen har vist at praksisen er ulovlig.

Grunnen til at jeg begynte å undersøke temaet, var at samskipnadenes praksis var i strid med en naturlig språklig forståelse av forskriften. En viss tvil rundt hva som menes med «felles depositumskonto», har gjort det nødvendig å undersøke rettskildene fullt ut. Resultatet av undersøkelsen er imidlertid ikke tvilsomt.

Fordi samskipnadene i 2009 fikk stemplet praksisen sin som ulovlig, burde de vært særlig oppmerksomme på problemstillingen. Når de etter lovendringen valgte å fortsette sin praksis, er det vanskelig å akseptere rettsvillfarelse som begrunnelse.

Så kan det spørres om det egentlig gjør noe om samskipnadene plasserer depositumet på sin bedriftskonto? Norges arktiske studentsamskipnad ble anklaget for «lang responstid på reparasjoner og andre klager og en overivrighet etter å ta depo-

57. Se kapittel 2.

situmet for den minste ting». ⁵⁸ Dersom anklagen medfører riktighet, illustrerer det konsekvensen av samskipnadens praktisering. Når samskipnadene ikke har prosessrisiko eller prosesskostnad for trekk i depositumskonto, er følgen at det lettere trekkes i depositumet.

Utsagnet illustrerer at dette ikke bare får betydning ved endt leieforhold. Dersom leietaker anklager utleier for mislighold, kan leietaker normalt holde tilbake deler av husleien. ⁵⁹ Dersom utleier kan sikre kravet ved trekk i depositum, mistes effekten av tilbakeholdet. Dermed reduseres utleiers insentiv for å etterleve husleieavtalen. Og dermed kan utleier ha lang responstid uten at det får konsekvenser.

Unnlatelsen av å følge husleielovens depositumsregler forsterker den iboende maktubalansen mellom utleier og leietaker. Dette reduserer studentenes mulighet til å beskytte seg selv ved kontraktsbrudd og påstander om kontraktsbrudd, noe som kan ramme økonomisk.

Samskipnadene har fått tildelt en rolle for å muliggjøre høyere utdanning uavhengig av økonomisk bakgrunn. Samskipnadens lovbestemte fordeler er et virkemiddel for å realisere høyere utdanning i befolkningen. Her har samskipnadene tolket forskriften feil, slik at samskipnadene har blitt styrket på bekostning av studentene. Forskriften har gitt samskipnaden grunnlaget for å forskyve maktubalansen til fordel for den sterke part.

Ett av de retts sosiologiske spørsmålene er hvordan rettsreglene påvirker samfunnet. Her synes det som om samskipnadens fordeler er årsaken til deres ulovlige depositumspraksis og den endrede maktbalansen. Dette er ikke lovgivers intensjon, og kan ikke aksepteres. Det gjenstår å se om samskipnadene eller en tredjepart gjør ryddejobben. Uansett er dette en sak for jussen.

58. Brynjar Andersen Saus, «På tide at Samskipnaden blir påminnet hvem de er til for», publisert i iTromsø 14.01.21, tilgjengelig her: <https://www.itromso.no/meninger/2021/01/14/P%C3%A5-tide-at-Samskipnaden-blir-p%C3%A5minnet-hvem-de-er-til-for-23323857.ece>

59. Husleielovens § 2-15.