

Til: Alle banker som tilbyr depositumskontoer

**Saksreferanse:** 231323

**Dato:** 06.02.2026

**Saksbehandler:** Ermal Veliqi

---

## VEILEDNING OM GRUNNLEGGENDE KRAV TIL BANKENES VILKÅR OG PRAKSIS FOR DEPOSITUMSKONTOER I BOLIGLEIEFORHOLD

### 1 HVORFOR MOTTAR DERE DETTE BREVET?

Krav til depositumskontoer i boligleieforhold er regulert av blant annet husleieloven. På bakgrunn av blant annet medieoppslag, saker i Finansklagenemnda og tips fra Forbrukerrådet og Leieboerforeningen, ser vi behov for å sikre at alle banker er kjent med utvalgte, sentrale krav som gjelder når dere tilbyr depositumskontoer i boligleieforhold.

Forbrukertilsynet fører tilsyn med at bankene overholder blant annet finansavtaleloven og markedsføringsloven. Dette betyr at vi også fører tilsyn med at dere følger kravene til depositumskonto i husleieloven. Vårt tilsyn med disse reglene er basert på at brudd på ufravikelige forbrukervernregler i utgangspunktet er i strid med forbudet mot urimelig handelspraksis i markedsføringsloven § 6 eller forbudet mot urimelige avtalevilkår i markedsføringsloven § 22. I tillegg skal dere som finansinstitusjoner opptre faglig forsvarlig ut fra de pliktene som gjelder for tjenestene dere tilbyr, jf. finansavtaleloven § 3-1 første ledd annet punktum. Kravet til faglig forsvarlighet innebærer at dere må følge de lovpålagte plikter og krav som gjelder for deres virksomhet.<sup>1</sup>

I dette brevet gir vi derfor veiledning om fire sentrale plikter som dere som tilbydere av depositumskonto må følge:

---

<sup>1</sup> Jf. Prop.92 LS (2019-2020) punkt 10.5

- i. Dere må sørge for at depositumkontoene dere tilbyr har minimum «*vanlige*» rentevilkår. Vi mener dette betyr at renten minimum må tilsvare det til enhver tid gjeldende renten på den vanligste sparekontoen dere tilbyr, se nærmere i punkt 2 nedenfor.
- ii. Dere må alltid vurdere om en henvendelse innebærer krav på utbetaling av depositumet og derfor utløser varslingsplikt, se nærmere i punkt 3 nedenfor.
- iii. Dere må varsle om hvem som kan gå til søksmål når dere mottar krav om utbetaling av depositum, se nærmere i punkt 4 nedenfor.
- iv. Dere må sørge for å bare hindre utbetaling av depositum når lovens vilkår for dette er oppfylt, se nærmere i punkt 5 nedenfor.

Dette brevet er sendt til Finans Norge, og Finans Norge har påtatt seg å distribuere brevet videre til sine medlemmer.

Vi forutsetter at bankene fremover overholder pliktene dere har etter dette regelverket. Vi understreker at vi kan komme tilbake til dere på et senere tidspunkt for å kontrollere om dere følger kravene. Hvis vi ved en senere kontroll finner lovbrudd, kan vi fatte vedtak om at dere må følge loven (forbuds- eller påbudsvedtak). Lovbrudd kan også få økonomiske konsekvenser i form av tvangsmulkt eller overtredelsesgebyr. I vår vurdering av hvilke reaksjoner et lovbrudd kan få i fremtiden, vil vi legge vekt på at dere har mottatt veiledning i dette brevet.

## **2 DERE MÅ SØRGE FOR AT DEPOSITUMKONTOENE DERE TILBYR HAR MINIMUM «VANLIGE» RENTEVILKÅR**

Husleieloven § 3-5 fjerde til sjette ledd oppstiller krav til banker ved utbetaling fra en depositumskonto. Hvis dere tilbyr depositumskontoer for boligleieforhold, må dere sørge for at disse kontoene har «*vanlige rentevilkår*», jf. husleieloven § 3-5 annet ledd. Hvis avtalen om depositumskonto ikke har «*vanlige rentevilkår*» eller bedre, vil rentevilkåret lett være et urimelig og forbudt avtalevilkår etter markedsføringsloven § 22.

Kravet til «*vanlige rentevilkår*» handler om å sikre at leierens penger blir plassert på en økonomisk forsvarlig måte.<sup>2</sup> Siden pengene i praksis blir plassert på en lukket konto, vil det være en likviditetsbelastning for leieren i perioden hen har pengene på depositumskontoen. I lovens forarbeider er det derfor forutsatt at depositumskontoer etter husleieloven skal være rentebærende for å kompensere for denne likviditetsbelastningen.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 45 og Innst. O. nr. 43 (1998-1999) punkt 4.2

<sup>3</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 45

For at pengene skal være plassert økonomisk forsvarlig, er det i forarbeidene en forutsetning om at leieren får en normal avkastning av depositumet, tilsvarende den renten finansinstitusjoner gir på innskuddskontoer.<sup>4</sup> Hvis det alminnelige rentenivået på innskuddskonto skulle utvikle seg slik at det ikke er renteavkastning på tilsvarende innskudd, er det heller ikke krav til at leieren skal få dette på depositumsbeløpet.<sup>5</sup>

På denne bakgrunn mener vi at det at rentevilkåret skal være «*vanlig*», innebærer at pengene minimum skal ha en avkastning tilsvarende det alminnelige rentenivået på innskuddskontoer. Det betyr at renten i utgangspunktet kan være flytende, slik at renten på depositumskonto øker når det generelle rentenivået i samfunnet øker, og synker når det generelle rentenivået synker.

Hvilke innskuddskontoer med flytende rente som gir en «*normal avkastning*», sier ikke forarbeidene noe om. Formålet med rente på depositumskonto er som nevnt å sikre en økonomisk forsvarlig plassering av leierens midler som gir leieren en rimelig kompensasjon gjennom normal avkastning.

Det naturlige er å sammenligne leierens likviditetstap med den avkastningen leieren kunne fått med en alternativ plassering av pengene. Spørsmålet er etter vårt syn da om en alminnelig, velunderrettet<sup>6</sup> forbruker ville plassert pengene på en ordinær brukskonto, eller på en sparekonto. Vi mener at denne vurderingen må baseres på det premisset at forbrukeren vet summen (her depositumsbeløpet) og plasseringsperioden (her avtalt/forventet leieperiode). Basert på dette premisset, mener vi at en alminnelig, velunderrettet forbruker ville valgt å sette pengene på en sparekonto, ikke en ordinær brukskonto.

For at kravet til rentenivå på depositumskonto skal være praktisk mulig for bankene å overholde, mener vi dere må sørge for at renten på depositumskontoen tilsvarende den sparekontoen som er mest valgt av forbrukere for plassering av midler av lignende størrelse i tilsvarende periode. Det er fordi vi mener at en alminnelig, velunderrettet forbruker ville plassert pengene sine på den vanligste sparekontoen hos den respektive banken. Dette betyr at vi mener at den alternative plasseringen til en depositumskonto, vil være den *vanligste* sparekontoen hos den respektive banken med flytende rente. Samtidig er bankene ikke hindret i å tilby bedre rentebetingelser for depositumskonto enn for denne sparekontoen.

---

<sup>4</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 170

<sup>5</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 170

<sup>6</sup> Jf. blant annet bankenes plikt til å identifisere kundens krav og behov etter finansavtaleloven § 3-1 tredje ledd.

Vi er kjent med at enkelte banker mener at depositumskontoer ikke kan sammenlignes med sparekontoer eller tilsvarende innskuddskontoer fordi disse kontoene ikke har de samme kostnadene for banken, for eksempel ved at de ikke krever samme type forvaltning og administrasjon som en depositumskonto. Vi mener at dette ikke er relevant for hvordan lovens krav til «vanlig» rente skal forstås. Hensynet til bankenes og utleiers kostnader vil være ivaretatt ved at banken kan hente inn blant annet kontoadministrasjonskostnader ved å prise depositumskontoene på andre måter enn i dag, og utleier kan hente inn kostnaden gjennom fastsettelsen av leieprisen.

For at en depositumskonto skal anses å ha «vanlige» rentevilkår, mener vi derfor at rentenivået til depositumskontoen må følge rentenivået til den vanligste sparekontoen dere tilbyr med flytende rente.

Kravet til «vanlige rentevilkår» på depositumskonto gjelder også dersom dere ikke tilbyr sparekontoer med flytende rente som er ment for plassering av beløp tilsvarende størrelsen på og i lignende periode som typiske depositumskontoer. I disse tilfellene er det deres ansvar å sørge for at depositumskontoen holder et rentenivå som sikrer en økonomisk forsvarlig plassering gjennom en normal avkastning. I praksis mener vi rentevilkårene i disse tilfellene må være på nivå med andre bankers lovlige rentenivå på depositumskontoer. Er rentenivået uvanlig lavt sammenlignet med andre depositumskontoer som har lovlig rentenivå, vil det etter vårt syn være et tegn på at depositumskontoen ikke oppfyller kravene til «vanlige rentevilkår» etter husleieloven.

Oppsummert mener vi altså at for å oppfylle husleielovens krav til «vanlige» rentevilkår på depositumskontoer, så må renten på en depositumskonto minimum tilsvare den til enhver tid gjeldende renten på den vanligste sparekontoen med flytende rente dere tilbyr.

### **3 DERE MÅ ALLTID VURDERE OM EN HENVENDELSE INNEBÆRER KRAV PÅ UTBETALING AV DEPOSITUMET OG DERFOR UTLØSER VARSLINGSPLIKT**

Det gjelder strenge krav til prosessen for varsling og frigjøring av depositum etter husleieloven § 3-5 fjerde til sjette ledd. Kravene som gjelder, avhenger av om leieren eller utleieren har krevd utbetaling av depositumet overfor banken. Hvis dere opptrer i strid med disse kravene, kan deres praksis være urimelig og forbudt handelspraksis etter markedsføringsloven § 6.

En utfordring leiere kan oppleve når de kontakter banken med krav om utbetaling av depositumet, kan være at banken ikke registrerer henvendelsen som et krav på utbetaling, slik at banken ikke sender varsel til utleier. Dette skal ikke skje.

Det er derfor viktig at dere vet at det ikke gjelder formkrav til et krav om utbetaling fra et depositum utenom at partene «kreve[r] utbetaling», jf. husleieloven § 3-5 sjette ledd. At det ikke finnes noen formkrav, betyr at dere ikke kan kreve at partene bruker spesielle skjemaer eller lignende elektroniske løsninger hvis dere mottar et krav på utbetaling. Derfor må dere alltid vurdere om en henvendelse fra enten leier eller utleier er et krav på utbetaling fra depositumet, og eventuelt sørge for at prosessene for varslings og frigjøring blir satt i gang. Disse prosessene er ulike avhengig av om det er leieren eller utleieren som krever utbetaling av depositumet.

Så lenge leieforholdet er opphørt, er det vår forståelse av regelverket at leieren ikke trenger å begrunne eller spesifisere et krav på utbetaling av depositumet. Ber leieren om et beløp som er mer enn opptjente renter, betyr det at dere må varsle utleier med en gang.

Fordi det ikke gjelder noe formkrav til krav om utbetaling av depositum, mener vi at dere alltid må vurdere om en henvendelse er et krav på utbetaling som medfører varslingsplikt for dere. Hvis dere er usikre på om henvendelsen innebærer krav på utbetaling, og dere har behov for å avklare dette, må dere sørge for slik avklaring. Vi mener at dette blant annet følger av kravet til at bankene skal opptre faglig forsvarlig, jf. finansavtaleloven § 3-1 første ledd.

#### **4 DERE MÅ VARSLE OM HVEM SOM KAN GÅ TIL SØKSMÅL NÅR DERE MOTTAR KRAV OM UTBETALING AV DEPOSITUM**

Etter husleieloven § 3-5 fjerde til sjette ledd har dere som bank varslingsplikter. Hvis dere bryter disse varslingspliktene, kan deres praksis være urimelig og forbudt handelspraksis etter markedsføringsloven § 6.

Hvis leietaker krever utbetaling av depositumet, må utleier gå til søksmål hvis utleier er uenig i at utbetaling skal skje, jf. husleieloven 3-5 sjette ledd. Dette gjelder med mindre kravet gjelder utbetaling av dokumentert skyldig leie i henhold til husleieloven § 3-5 fjerde ledd, og vilkårene for slik utbetaling er oppfylt.

Vilkårene for at en utleier kan kreve skyldig leie, er at leien er betalt inn til annen konto i samme bank, og at den skyldige leien er dokumentert, jf. husleieloven § 3-5 fjerde ledd. Det betyr at det bare er i disse tilfellene at dere skal sende leieren et varsel om at leieren eventuelt må dokumentere å ha reist søksmål mot utleieren innen fem uker for å hindre utbetaling. I alle andre tilfeller må utleieren enten få skriftlig samtykke eller ta en sak til Husleietvistutvalget eller en annen rettsinstans for å få utbetaling fra depositumskontoen, jf. husleieloven. § 3-5 sjette ledd.

Hvis utleieren både krever utbetaling for dokumentert skyldig leie og andre krav, er det vår forståelse av regelverket at dere må skille mellom de ulike beløpene ut ifra hvilket grunnlag partene har for kravene sine. Det er etter vårt syn bare slik dere kan sikre at utleieren og leieren ikke blir påført en unødvendig søksmålsbyrde.

Oppsummert må dere sørge for å varsle den/de av partene som har søksmålsbyrde når dere mottar krav om utbetaling av depositum. Når partene krever utbetaling av hele eller deler av depositumet, må dere også skille mellom de ulike beløpene partene krever ut fra hvilket grunnlag de har for kravene sine.

For å vise hvordan dette kan løses i praksis, har vi to eksempelsituasjoner som kan illustrere hvordan vi mener kravet til varsling av søksmålsbyrde må forstås:

*Situasjon 1: Utleier krever utbetalt for både dokumentert skyldig leie og skade på boligen*

I tilfeller der utleier krever utbetalt fra depositumet for både dokumentert skyldig leie og skade på boligen, er det vår vurdering at dere må skille mellom beløpene for å sikre en riktig fremgangsmåte.

I disse tilfellene må dere først og fremst gi leieren et varsel om utbetaling med femukersfrist for den skyldige leien. For utgiftene til skader på bolig, bør dere informere utleieren om at dere ikke kan utbetale beløpet før utleier legger frem skriftlig avtale med leiers samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

**Eksempel:** I leieforholdet mellom utleier (U) og leier (L) står kr 30 000 på en depositumskonto i X bank. Etter at leieforholdet er avsluttet, krever U hele depositumsbeløpet utbetalt: kr 10 000 for én ubetalt månedsleie iht. husleieloven § 3-5 fjerde ledd og kr 20 000 for skader på leieboligen.

- Her må X bank først sende et varsel til L om at beløpet på kr 10 000 vil bli utbetalt til utleieren hvis leieren ikke innen fem uker etter at varselet er sendt, dokumenterer å ha reist søksmål.
- Samtidig bør X bank informere U om at kr 20 000 forblir i depositumskontoen frem til det foreligger skriftlig samtykke fra L eller rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

*Situasjon 2: Begge parter gjør krav på depositumet*

Et annet praktisk eksempel er der både utleieren og leieren har gjort krav på depositumet. Spørsmålet er da hvem av partene som har søksmålsbyrden.

I disse tilfellene er det vår vurdering at dere bør følge samme fremgangsmåte med oppdeling av beløpene, slik at det bare er der utleieren har dokumentert skyldig leie etter husleieloven

§ 3-5 fjerde ledd at det er leieren som har søksmålsbyrden for dette beløpet. I alle andre tilfeller har utleier søksmålsbyrden. Det gjelder uavhengig av om kravet fra utleier gjelder udokumentert skyldig leie, skader på husrommet eller andre krav som springer ut av avtalen.

**Eksempel:** I leieforholdet mellom utleier (U) og leier (L) står kr 30 000 på en depositumskonto i X bank. Etter at leieforholdet er avsluttet, krever L hele beløpet utbetalt. X bank sender varsel til U med femukersfrist. U dokumenterer skyldig leie på kr 10 000, jf. husleieloven § 3-5 fjerde ledd.

- X bank skal varsle L om at kr 10 000 vil bli utbetalt til U, dersom L ikke reiser søksmål innen fristen.
- Samtidig skal X bank informere U om at de resterende kr 20 000 vil bli utbetalt til L dersom U ikke reiser søksmål innen fristen for eventuelle andre krav enn skyldig leie.

## 5 DERE KAN BARE HINDRE UTBETALING AV DEPOSITUM NÅR LOVENS VILKÅR ER OPPFYLT

Når banken etter krav om utbetaling fra leier har sendt et varsel til utleier om utbetaling av depositumet til leier, er det bare mulig for utleieren å hindre utbetaling til leier hvis utleier har en lovregulert grunn. De lovregulerte grunnene er etter husleieloven § 3-5 fjerde til sjette ledd:

- skriftlig samtykke fra leieren om fordeling av depositumsbeløpet
- rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom
- dokumentert skyldig leie i en annen konto i samme bank som depositumet står i
- dokumentert å ha reist søksmål

Hvis utleier ikke kan vise til noen av disse grunnene innen femukersfristen, må dere utbetale depositumsbeløpet.

Hvis utleieren mener å ha krav på skyldig leie, må husleieinnbetalingen for det første ha vært plassert i samme bank som depositumskontoen, men på en annen konto, jf. husleieloven § 3-5 fjerde ledd bokstav a. Er depositumet i en annen bank enn husleieinnbetalingen, kan ikke utleieren hindre en utbetaling på grunnlag av skyldig leie. Videre må utleieren ha *dokumentert* skyldig leie, jf. husleieloven § 3-5 fjerde ledd bokstav b. Det innebærer at utleier må sannsynliggjøre overfor banken at det er avvik mot avtalt leie. Dette kan være dokumentert ved at banken gjennomgår kontoen hvor husleien er innbetalt, og sammenholder beløpet med hva som skulle vært betalt etter husleieavtalen.<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Jf. Ot.prp. nr. 74 (2007-2008) punkt 6.4.3.

Hvis utleieren ikke kan dokumentere skyldig leie, må hen dokumentere å ha reist søksmål for å avbryte en utbetaling av depositumet til leieren, jf. husleieloven § 3-5 sjette ledd. At utleier må *dokumentere* å ha reist søksmål betyr at det ikke er nok at utleier melder til banken at hen er uenig i leiers krav, har intensjoner om å klage saken til Husleietvistutvalget eller at hen har reist søksmål, uten å legge frem dokumentasjon på dette. Dette er det samme kravet som gjelder for leieren, dersom utleier krever utbetalt dokumentert skyldig leie, jf. husleieloven § 3-5 femte ledd.

Utleieren har dokumentert at det er reist søksmål hvis utleier legger frem en kopi av stevning eller lignende fra advokat, eller en bekreftelse fra Husleietvistutvalget på at klage er tatt ut, for eksempel ved en bekreftelse på dokumentet på at klagen er mottatt.<sup>8</sup> Dersom utleier ikke har dokumentert å ha reist søksmål eller klage, kan dere ikke hindre en utbetaling på dette grunnlaget.

Oppsummert må dere altså sørge for at dere kun hindrer utbetaling av depositumsbeløpet etter krav fra leier hvis utleier kan vise til en av de lovregulerte ovennevnte grunnene i husleieloven § 3-5 fjerde til sjette ledd.

## 6 HVA BØR DERE GJØRE NÅ?

Vi oppfordrer alle banker til å gjennomgå interne rutiner og standardavtaler for å sikre at dere overholder kravene vi har veiledet om i dette brevet.

Hvis dere har spørsmål til dette brevet, eller har behov for mer veiledning, kan dere ta kontakt med oss her: <https://minside.forbrukertilsynet.no/front>.

Med hilsen

Tonje Drevland e.f.  
underdirektør

Ermal Veliqi  
juridisk rådgiver

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevet signatur*

---

<sup>8</sup> Jf. Ot.prp. nr. 74 (2007-2008) punkt 6.4.3

Kopi til:

Forbrukerrådet  
Leieboerforeningen  
Finanstilsynet  
Kommunal- og distriktsdepartementet  
Husleietvistutvalget  
Finansklagenemnda