

MINISTERIET FOR
BY, BOLIG OG
LANDDISTRIKTER



Folketingets Lovsekretariat

Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Tlf. 3392 9300
Fax. 3393 2518
E-mail MBBL@MBBL.dk
www.MBBL.dk

NH J.nr. 2011-7587

Dato: **20 DEC. 2012**

Under henvisning til Folketingets brev af 30. november 2011 følger hermed ministeren for by, bolig og landdistrikters endelige svar på spørgsmål nr. 19 (BYB Alm. del)
Spørgsmålet er stillet af By- og Boligudvalget.

Spørgsmål nr. 19:

"Vil ministeren i forlængelse af B 114 om forrentning af lejers indbetalinger til depositum, forudbetalt leje m.v. (2010-11) oversende en redegørelse om, hvilke andre lande som har indført lignende forrentningsordninger, herunder hvilke erfaringer der er gjort i de pågældende lande, og hvordan de enkelte ordninger er udformet?"

Svar:

I en artikel i Ugeskrift for Retsvæsen B, side 121 ff behandles i forbindelse med en diskussion om retten til renter af deponerede beløb andre europæiske landes lejelovgivnings bestemmelser herom.

Det anføres, at de fleste europæiske landes lejelovgivning fastsætter, at lejer skal indbetale sit depositum kontant på en særligt oprettet rentebærende sikkerhedskonto i eget navn, og at lejer har retten til depositummets afkast.

Det beskrives, at der fx i Belgien, Schweiz, Tyskland, Italien og Norge er lejeretlige regler, som giver lejerne ret til renter af depositum.

Nedenfor beskrives ordningerne i henholdsvis Tyskland og Norge. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter er ikke - udover, hvad der er anført om tysk og norsk ret nedenfor - bekendt med, hvilke erfaringer der er gjort i de pågældende lande med ordningerne.

Tyskland

I Tyskland er der i Bürgerliches Gesetzbuch fastsat nærmere regler for,

hvordan et depositum til sikkerhed for udlejerens krav mod lejereren i forbindelse med aflytning skal behandles.

Loven giver parterne mulighed for at aftale, at lejer skal stille sikkerhed (Mietkaution) for de krav, som udlejer måtte have mod lejer, og som udspringer af lejerforholdet. Udlejeren kan løbende modregne sine fordringer mod lejereren i kautionen. Lejereren kan ikke kræve kautionen tilbage før lejerforholdet er afsluttet.

Efter lejerforholdets afslutning har udlejer en passende periode til at gøre sit mellemværende med lejereren op og til eventuelt at foretage modregning i kautionen. I praksis skal udlejeren gøre sit krav mod lejereren op indenfor 3-6 måneder og udbetale den del af kautionen, der ikke skal dække udlejerens tilgodehavende.

Det er mest almindeligt at aftale, at kautionen stilles i form af et kontant beløb, men det kan også aftales, at lejereren stiller en genstand eller værdipapirer som sikkerhed.

Det følger af loven, at udlejer ikke har ret til at kræve, at depositum skal overstige tre måneders leje. Kautionens maksimum beregnes på baggrund af en nettogleje ved lejerforholdets begyndelse. Der er visse betalinger, der ikke indgår i "grundlejen", som holdes uden for kautionsberegningen. Lejer har ret til at betale depositum over tre måneder fra lejerforholdets begyndelse.

Hvis der stilles kaution i form af et kontantbeløb, skal udlejer sætte pengene ind på en konto i et pengeinstitut adskilt fra sin øvrige formue. Beløbet skal forrentes med sædvanlig rente for indlån med tre måneders opsigelse. Renterne tilskrives kautionen og forbedrer derfor udlejerens sikkerhed i forbindelse med flytteopgøret. Lejereren har ikke krav på at få udbetalt renter løbende. Det kan aftales, at kautionen skal anbringes på en anden måde end i et pengeinstitut, men reglerne kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejereren.

Visse typer af ungdomsboliger er undtaget fra disse regler.

Lejer er ikke berettiget til at "bo kautionen op". Kautionen har ikke karakter af forudbetalt leje. Hvis lejereren imidlertid undlader at betale leje i opsigelsesperioden, må udlejeren ophæve lejeaftalen som følge af manglende betaling. Herved opnås, at udlejeren har større sandsynlighed for, at kautionen dækker kravene mod lejereren, end hvis lejereren får lov til at lade være med at betale leje i hele opsigelsesperioden.

Norge

Også i Norge er der fastsat nærmere regler for, hvordan et depositum til

sikkerhed for udlejerens krav mod lejeren i forbindelse fraflytning skal behandles. Bestemmelsen findes i §§ 3-5 i lov om husleieavtaler.

Det følger af loven, at parterne har mulighed for i en lejeaftale at bestemme, at lejeren ved lejeforholdets begyndelse skal indbetale et depositum til udlejer, som skal tjene til sikkerhed for udlejerens krav mod lejeren i forbindelse med fraflytning. Depositum tjener kun til sikkerhed for krav, der udspringer af lejeforholdet. Depositum må ikke overstige 6 måneders leje. Der er tale om en nettogleje, visse forbrugsafhængige ydelser såsom varme og elektricitet skal ikke medregnes. Det kan aftales, at depositum skal reguleres i takt med fremtidige huslejestigninger.

Udover depositum kan det aftales, at lejeren skal betale en måneds forudbetalt leje.

Depositum skal indsættes på en særlig konto på sædvanlige rentevilkår i et pengeinstitut. Det er formentlig således, at der skal oprettes en særskilt konto med depositum for hvert lejemål, og at det ikke vil blive accepteret, at udlejer har én konto, hvor samtlige deposita fra lejerne indsættes samlet. Udlejer skal afholde udgifter i forbindelse med oprettelse af konto til depositum, men kontoen skal stå i lejerens navn.

Så længe lejeforholdet varer, kan ingen af parterne disponere over depositummet, men lejeren kan løbende kræve renterne af depositummet udbetalt.

Ved lejeforholdets ophør, kan pengeinstituttet med frigørende virkning udbetale skyldig leje fra kontoen til udlejer, hvis det mellem parterne er aftalt, at lejen skal indbetales på en konto i samme pengeinstitut, som råder over depositummet, og hvis udlejer kan dokumentere, at lejen er forfalden til betaling (kopi af lejekontrakt kan medsendes) og at lejeforholdet er ophørt (kopi af opsigelsen kan medsendes).

Herudover kan banken kun udbetale depositum til udlejer, hvis der foreligger et skriftligt samtykke fra lejeren, eller udlejer kan dokumentere sit krav ved en dom eller et forlig.

Hvis lejeren kræver beløb – ud over renter - udbetalt fra kontoen, skal banken give udlejer en måned til at reagere heroverfor. Udlejer kan enten dokumentere at have et krav på forfalden leje, eller at der er anlagt sag om en anden type krav mod lejeren. Modtager banken ikke dette fra udlejer indenfor fristen, kan den med frigørende virkning udbetale depositum til lejeren.



Carsten Hansen