

Mastergradsoppgave

JUS399

Foreldelse av irregulært depositum

En analyse og rettspolitisk vurdering

Kandidatnr: 184720

Veileder: Bent Liisberg

Antall ord: 11 252

12.12.2011

Innholdsfortegnelse

Kapittel 1 – Innledning

- 1.1 Presentasjon av fremstillingens tema og problemstilling
- 1.2 Fremstillingens oppbygging

Kapittel 2 – Depositum og husleieforhold i dag

- 2.1 Inngåelse av husleiekontrakt og sikkerhet
- 2.2 Irregulært depositum
- 2.3 Avslutning av leieforholdet, utbetaling av regulært depositum
- 2.4 Praksis på området

Kapittel 3 – Foreldelse av irregulært depositum

- 3.1 Depositum og den generelle foreldelsesfrist
- 3.2 Hensyn bak reglene om foreldelse
 - 3.2.1. Å sikre avvikling
 - 3.2.2. Andre grunnleggende hensyn
- 3.3 Starttidspunktet for den alminnelige foreldelsesfrist
- 3.4 Foreldelsesfristen ved irregulære depositum
- 3.5 Tilleggsfrist
 - 3.5.1. Presentasjon av regelen
 - 3.5.2. Nødvendig kunnskap
 - 3.5.3. Fordringen og skyldneren
 - 3.5.4. Aktsomhetskravet
- 3.6 Tilleggsfrist fortsetter: Rettsvillfarelse
 - 3.6.1. Innledning
 - 3.6.2. Bileksplosjonsdommen
 - 3.6.3. Varfjell/Stifjell-dommen
 - 3.6.4. P-pilledom 2
 - 3.6.5. Andre dommer og litteratur
 - 3.6.6. Umulighetssituasjoner
- 3.7 Subjektivt fristutgangspunkt for skadeerstatningskrav

Kapittel 4 – Avsluttende bemerkninger

- 4.1 Oppsummering
- 4.2 Konklusjoner

Kapittel 1 - Innledning

1.1 Presentasjon av fremstillingens tema og problemstilling

Norge har, sammenlignet med andre land, et lite leiemarked. Tallene fra siste folke- og bolig telling i 2001 viser at leieboerandelen i Norge er 23 prosent.¹ Blant oss studenter er det imidlertid en høy prosent av leietakere, og husleieproblematikk er et omdiskutert og, for noen, en problemfylt del av studenthverdagen.

Norsk lovgivning har i løpet av de siste tiår blitt mer forbrukerfokusert og forbrukervennlig. I husleieretten går denne tradisjonen helt tilbake til midlertidig lovgivning fra 1. verdenskrig, avløst av permanent lovgivning ved boligloven fra 1918 og husleieloven fra 1939. Lov om husleieavtaler av 26.mars 1999 nr. 17² har også et slikt fokus, og gir klare rammer for hva en huseier kan tillate seg å avtale, samt kreve av leietaker. Loven omhandler i følge § 1-1 «avtaler om bruksrett til husrom mot vederlag». Reglene er ufravikelige til fordel for leietaker, jf. § 1-2 (1).

I denne avhandlingen ønsker jeg å rette fokus på et uavklart problem i forbindelse med depositumsreglene i husleieforhold. I følge husll. § 3-5 (2) skal et depositum «settes på særskilt konto i leierens navn med vanlige rentevilkår i finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.» Wyller hevder i sin lovkommentar til husleieloven³ at et krav på tilbakebetaling av depositum, som er i strid med lovens regler (irregulært depositum), foreldes som et vanlig pengekrav 3 år etter starttidspunktet for foreldelsen.

Dersom en leietaker ikke er klar over dette, og bor i en bolig i over 3 år, risikerer vedkommende å ikke lenger ha krav på å få det irregulære depositumet tilbakebetalt. Dette vil virke veldig inngripende for leietaker, og jeg ønsker derfor å drøfte nærmere om det finnes grunnlag for en utvidet foreldelsesfrist, slik at rettstilstanden blir mer i pakt med det hensyn til vern av leieren som gjennomsyrrer husleieloven.

Av kilder har jeg tatt utgangspunkt i Kobbe og Wylers lovkommentarer til husleieloven, som har bidratt til å belyse gjeldende rett. I tillegg har jeg lest bøker om boligrett og husleie av Wyller, Tokvam og flere. Av foreldelseslitteraturen har jeg tatt utgangspunkt i Skags doktoravhandling angående starttidspunktet for foreldelse. Både Røeds lovkommentarer, Hagstrøms obligasjonsrett og blant annet Kjørven med flere sin bok om foreldelse har også bidratt mye, i tillegg til en rekke andre som er listet opp i litteraturlisten. Jeg har

1 www.ssb.no

2 Heretter forkortet som husll.

3 Wyller, Christian Fr., Husleieloven: Norsk Lovkommentar (online) note 223

også sett på en del dommer om temaet, særlig i forbindelse med spørsmålet om rettsvillfarelse er unnskyldelig.

Oppgavens overordnede problemstilling er om et krav på tilbakebetaling av et irregulært depositum foreldes etter den alminnelige foreldelsesfrist i henhold til foreldelsesloven (fl.) §§ 2 og 3, eller om det oppfyller vilkårene for tilleggsfrist.

I fremstillingen anvender jeg vanlig rettsdogmatisk metode. Jeg har trukket inn rettskildene lov, forarbeid og Høyesteretts praksis, samt reelle hensyn. Jeg har vurdert om et irregulært depositum kan behandles som et ulovlig lån slik at særreglen for lån i fl. § 5 kan påberopes. Videre har jeg vurdert om det aktuelle type krav kan betraktes som et erstatningskrav, og dermed faller inn under bestemmelsen om tilleggsfrist i fl. § 9.

I tillegg har jeg en rettspolitisk vinkling ved at jeg foreslår lovmessige endringer som etter mitt syn vil gi en bedre og mer klar rettstilstand.

1.2 Fremstillingens oppbygging

I kapittel 2 vil jeg forklare nærmere hva et depositum er, hvordan det opprettes og avsluttes, og hva som er forskjellen på et regulært og irregulært depositum. I kapittel 3 går jeg inn i hoveddelen av avhandlingen, og drøfter foreldelse av irregulært depositum ved hjelp av de relevante rettskilder. I kapittel 4 foretar jeg en oppsummering og fremsetter et konkret forslag til endring i loven.

Kapittel 2 – Depositum i husleieforhold i dag

2.1 Inngåelse av husleiekontakt og sikkerhet

Ved inngåelsen av en husleiekontrakt er huseieren opptatt av å sikre seg mot eventuelle fremtidige udekkede krav. Både ved inngåelsen av kontrakten og senere kan huseier avtale med leietaker at man oppretter et depositum til dekning av slike. I følge husll. § 3-5 kan et depositum opprettes «til sikkerhet for skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved fravikning og for andre krav som reiser seg av leieavtalen».

Husleieloven § 3-5 (2) oppstiller en regel om at det deponerte beløp skal «settes på særskilt konto i leierens navn med vanlige rentevilkår i finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.» Grunnen til

dette er at leietaker skal bli tilkjent rentene, jf. § 3-5 (3). Dette kan leietaker kreve utbetalt av banken uten utleiers samtykke, og det er ikke adgang til å avtale noe annet.⁴

2.2 Irregulært depositum

Det er ikke lovlig å avtale andre måter å opprette depositum på enn etter husll. § 3-5, jf §§ 1-2 og 3-7.

Mange leietakere blir imidlertid bedt om å innbetale depositumet kontant, eller til huseiers konto. Dette er et såkalt irregulært depositum.

Dersom man blir oppmerksom på at man har betalt et irregulært depositum kan man i følge husll. § 3-7 (2) «alltid kreve beløpet tilbakebetalt eller erstattet av utleieren.» 3.ledd sier videre at vil «[k]ravet etter annet ledd forrentes etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m. § 3 fra den dag beløpet ble betalt, med mindre betaleren må anses i vesentlig grad medansvarlig for overtredelsen.» Med «vesentlig grad medansvarlig» skal man i følge Wyller⁵ se hen til pristiltaksloven og dens praksis, blant annet Rt. 1980 s. 1219. Etter denne anses det ikke som tilstrekkelig at leietaker visste at innbetalingen og avtalen var ulovlig. Leietaker må også ha oppfordret til å inngå en slik type avtale for at han skal kunne tilsi å ha vært i «vesentlig grad medansvarlig». Det fremgår av forarbeidene til husleieloven⁶ at leieren bare taper «sin rett til renter hvis han har vært den aktive part som har tilskyndet til betalingen». Så fremt dette ikke har vært tilfelle kan altså leietaker kreve en snarlig tilbakebetaling, samt forsinkelsesrenter, fra huseier.

Forsinkelsesrenter etter forsinkelsesrenteloven § 3 er per dags dato på 9,25 %.⁷ Dette er en veldig høy rente, og er depositumet høyt kan dette utgjøre en stor sum for utleier. Det kan vel antas at denne bestemmelsen er til for å hindre krav om å stille irregulære depositum, og samtidig sørge for at det «svir litt» dersom utleier ikke forholder seg til reglene. Regelen tilsier også at det fra lovgivers side var ment å opprette et sterkt vern for leietaker mot ulovlige depositum.

4 Ole E. Tokvam, *Boligutleie i praksis* (Oslo 2009) s. 70

5 Wyller, Christian Fr., *Husleieloven: Norsk Lovkommentar* (online) note 223

6 NOU 1993: 4 s. 128

7 www.forsinkelsesrente.no

2.3 Avslutning av leieforholdet, utbetaling av regulært depositum

Når leieforholdet avsluttes har leietaker i utgangspunktet krav på å få depositumet sitt tilbake. Dette kan gjøres ved at utleier samtykker, eller man har en rettskraftig dom, jf husll. § 3-5 (6). Dersom partene er enige, skriver de under på at depositumet kan utbetales, og banken sørger for at dette skjer. Dersom man er uenig om det skal trekkes noe fra depositumet, blir det en lengre prosess.

I mange tilfeller er det ikke konflikt rundt spørsmålet om noe er galt med utleieobjektet, snarere rundt hvem som er ansvarlig for skaden. Dersom det oppstår tvist og partene ikke blir enige, kan leietaker ta kontakt med banken for å få fortlgang i saken. Prosedyren følger i så fall av husll § 3-5 (6) andre setning: «Krever leieren utbetaling av depositum ... skal finansinstitusjonen varsle utleieren skriftlig om kravet og opplyse om at beløpet vil bli utbetalt til leieren hvis utleieren ikke innen fem uker etter at varselet ble sendt, fremmer krav etter bestemmelsene i fjerde ledd eller dokumenterer å ha reist søksmål.»

På denne måten presses utleier til å ta ytterligere skritt for å få innfridd sitt krav. Dersom utleier ikke ønsker dette, får saken en avslutning ved at banken utbetaler depositumet til leietaker etter fem uker, jf. husll. § 3-5 (4) c. Alt dette forutsetter imidlertid at det foreligger et lovlig opprettet depositum.

2.4 Praksis på området

Et søk på Husleietvistutvalgenes nettsider ⁸ viser at brudd på reglene om depositum er et utbredt problem i husleieforhold, særlig i store byer med et «hett» husleiemarked. Det foreligger mange saker der leietaker har sendt klage for å få tilbakebetalt et irregulært depositum, samt forsinkelsesrenter, og fått medhold i dette. Jeg har imidlertid ikke lyktes i å finne avgjørelser angående foreldelse av et irregulært depositum. Jeg har vært i kontakt med alle Husleietvistutvalgene i Norge, men ingen har kjennskap til noen sak angående dette tema.

At det heller ikke har vært mulig å finne saker om dette i rettssystemet er kanskje ikke så merkelig, da det ofte er tale om relativt lave summer i forhold til kostnaden ved å føre en sak. Selv om det ikke har vært mulig å finne praksis om spørsmålet, ser jeg at dette kan være et praktisk problem som det er nyttig å få avklart.

8 www.htu.no

Kapittel 3 - Foreldelse av irregulært depositum

3.1 Depositum og den generelle foreldelsesfrist

I følge fl. § 1 nr. 1 er det «fordringer på penger eller andre ytelser» som kan foreldes. Ved vurderingen av om det foreligger en fordring er det uten betydning hvordan fordringen har oppstått.⁹ Fordringens stiftelsesgrunnlag og det underliggende rettsforholdet er dermed uten betydning. En fordring er et krav man har mot en annen, og dersom et slikt foreligger, kan det bli gjenstand for foreldelse. Siden et irregulært depositum er et pengekrav, foreldes dette etter foreldelseslovens regler.

«Den alminnelige foreldelsesfrist er 3 år» jf. fl. § 2. Hovedregelen om virkningen av at foreldelsesfristen løper ut for et krav, er at fordringshaveren taper sin rett til oppfyllelse, jf. fl. § 24 nr. 1.

Wyller uttaler om det irregulære depositumet at: «Kravet tapes neppe ved passivitet, men bortfaller ved foreldelse etter vanlige regler. Kravet oppstår når det ulovlige beløp betales og kan straks bringes til forfall ved påkrav, foreldelsesfristen løper derfor fra betalingen (fl. § 3 nr. 1) og foreldes etter tre år (fl. § 2).»¹⁰

I praksis vil dette si at dersom en leietaker leier en leilighet i over 3 år, og dermed forsøker å kreve det tidligere innbetalte irregulære depositumet, er kravet hans tapt på grunn av foreldelse. Dette siden foreldelsesfristen startet å løpe samme dag som depositumet ble innbetalt, da dette er første dag man «straks» kan kreve beløpet tilbakebetalt.

Med tanke på at husleieloven har fokus på å gi leietaker et rimelig vern, og aldri kan fravikes til ulempe for denne gruppen¹¹, blir spørsmålet om det startpunkt som Wyller oppstiller blir riktig. Dette skal drøftes videre nedenfor.

9 Marte Eidsand Kjørven, Herman Bruserud, Håvard H. Holdø, Jon Vegard Lervåg, Mona Nygård og Espen Nyland, *Foreldelse av fordringer* (Oslo 2011) s. 56

10 Wyller, Christian Fr., Husleieloven: Norsk Lovkommentar (online) note 223

11 Jf. husll. § 1-2

3.2 Hensyn bak reglene om foreldelse

Hensynene bak foreldelsesinstituttet er ikke nærmere omtalt i foreldelseslovens forarbeider.¹² Instituttet kan synes så selvsagt at det ikke behøves begrunnet. «Regler som oppstiller tidsmessige grenser for hvor lenge krav kan gjøres gjeldende, finnes i alle europeiske land, og det er også hevdet at slike regler finnes i alle dagens rettssystemer.»¹³ Det kan likevel være hensiktsmessig å dra frem enkelte grunnleggende hensyn, og vurdere hensynenes gjennomslagskraft i forhold til foreldelse av krav på tilbakebetaling av irregulært depositum.

3.2.1 Å sikre avvikling

Å sette en tidsfrist på å fremme et krav, bidrar blant annet til at krav fremmes før bevisene svekkes. Foreldelsesreglene oppfordrer til at krav avvikles, og straffer en passiv kreditor, slik at det også tas hensyn til den innrettende part. I følge Stub Holmboe¹⁴ skal foreldelsesreglene «sikre den normale avvikling av fordringer innen rimelig tid». «Foreldelsesreglene forhindrer at fordringer blir liggende uoppgjort for lenge, og de tvinger fordringshavere til å inndrive sine fordringer innen foreldelsesfristens utløp».¹⁵ I dette tilfellet gir det leietaker en oppfordring til å fremme sitt krav før det er for sent. Samtidig har ikke reglene noe virkning på leietaker dersom han ikke vet at det foreligger et krav. Dersom leietaker i løpet av leietiden blir oppmerksom på at et irregulært depositum er ulovlig, samt oppmerksom på fristene for foreldelse, sørger foreldelsesreglene for at vedkommende blir tvunget til å fremme kravet sitt. Grunnen til at dette er tema for denne avhandling er imidlertid det faktum at leietakere sjelden er klar over disse reglene.

Ofte er situasjonen at leietaker ikke er klar over at han har et tilbakebetalingskrav allerede ved innbetalingen av depositumet. Hensynet til å få avviklet fordringen får da ikke samme betydning, da dette vil virke urimelig ovenfor en uvitende leietaker.

Et annet aspekt er det faktum at en leietaker ofte er subjektivt underlegen i forhold til huseieren. Leietaker må kunne anses som en svak part i kontraktsforholdet. Selv om leietaker blir oppmerksom på at det foreligger et irregulært depositum, kan det være vanskelig å ta opp dette med huseier. Det kan foreligge en reell frykt for at kravet bli avvist, og at dette kan føre til andre problemer i leieforholdet i tiden fremover. Dette kan dermed hindre leietaker i å fremme kravet, selv om han har informasjon om at han har rett til å

¹² Miriam Skag, Starttidspunkt for foreldelsesfrister (Bergen 2011) s. 19

¹³ Se Lando m.fl., PECL s. 160 note 1 og Zimmermann, Comparative Foundations s. 62

¹⁴ C. Stub Holmboe, *Foreldelse av fordringer* (1946) s. 17

¹⁵ Kjørven m.fl. s. 186

kreve det. Denne subjektive vurderingen er det lite rom for i de objektive klare reglene om foreldelse. Momentene trekkes imidlertid inn i vurderingen under punkt 3.5.4 om aktsomhetskravet ved tilleggsfrist.

3.2.2 Andre grunnleggende hensyn

En ser også at de grunnleggende hensyn om forutberegnelighet, prosessøkonomi, rettssikkerhet og tillitt til rettssystemet blir ivaretatt ved disse regler. «De hensyn som ligger bak foreldelsesinstiruttet kan altså forklares både ut fra hensynet til partene selv, og ut fra tungveiende samfunnsmessige hensyn». ¹⁶

Det å ha et pengekrav «hengende over seg» er ikke en heldig situasjon. Å kunne legge slike byrder bak seg anser jeg som et gode som de fleste kan enes om. Det er kanskje derfor også foreldelsesreglene er såpass godt forankret i mange land. Selv om det i husleiesaker ikke er tale om så store verdier i forhold til andre tvister, vil et krav om depositum ha stor betydning for den det gjelder. Det er derfor viktig at man også for slike saker har klare regler med frister for foreldelsen og om når den starter å løpe. Samtidig blir andre hensyn ivaretatt ved reglene om tilleggsfrister.

På den annen side er det urimelig og lite forutberegnelig for leietaker dersom foreldelsen skulle starte å løpe uten at han vet om det. Under punkt 3.3 ser jeg derfor nærmere på hva som bør være starttidspunktet for foreldelsesfristen.

3.3 Starttidspunktet for den alminnelige foreldelsesfrist

Foreldelsesfristens utgangspunkt fremgår av fl. § 3 nr 1. Den starter å løpe «den dag da fordringshaveren tidligst har rett til å kreve å få oppfyllelse». Dette er ved forfall når pengekravet har en forfallsdato. I andre tilfeller «der fordringens forfall avhenger av påkrav eller oppsigelse, begynner fristen å løpe fra den dag da fordringshaveren kan fremsette slikt påkrav, jf. f.eks. Rt. 1996 s. 994.» ¹⁷

Vurderingen av tidspunktet blir en objektiv vurdering, med fokus på det tidspunktet fordringhaveren hadde rett til å kreve oppfyllelse. ¹⁸ Dette tidspunktet er i følge Wyller ¹⁹ samme dag som det irregulære depositumet betales inn, siden dette straks kan kreves tilbakebetalt. På dette tidspunktet har imidlertid de

¹⁶ Skag på s. 39

¹⁷ Borch, Alex, Foreldelsesloven: Norsk Lovkommentar (online) note 5

¹⁸ jf. bl.a: Røed, Anne Cathrine, *Foreldelse av fordringer: kommentarer* (2004) s. 125

¹⁹ Wyller, Christian Fr., Husleieloven: Norsk Lovkommentar (online) note 223

fleste leietakere ingen kunnskap om at de har et slikt tilbakebetalingskrav, samt at foreldelsesfristen har startet å løpe.

Fristen for slike krav regnes fra det tidspunkt fordringshaver har rett til å fremsette påkrav.²⁰ Hvilket tidspunkt kravet faktisk fremsettes blir dermed ikke relevant. Dette taler for at dersom leietaker har rett til å kreve tilbakebetaling rett etter innbetaling, er det dette tidspunkt fristen starter å løpe.

Dette kan synes urimelig dersom leietaker er uvitende, og det dermed kun blir hypotetisk å tale om å fremsette et slikt krav så tidlig. Ved innbetalingen er ofte leietaker i god tro om at det er lovlig med en slik løsning. Der er dermed ulogisk å tenke seg at leietaker samme dag plutselig blir oppmerksom på at utleier ikke har lov til å kreve dette. I tillegg kan det hende at leietaker uansett føler seg tvunget til å betale inn på denne måten.²¹

Hovedregelen om friststart ved foreldelse gir et objektivt utgangspunkt uavhengig av forhold på den ene eller den andre siden. Borch²² skriver at «[i] utgangspunktet løper foreldelsesfristen uavhengig av om fordringshaveren har kjennskap til fordringen eller av andre grunner er forhindret fra å gjøre den gjeldende, jf. Rt. 1999 s. 1755. Her kan imidlertid reglene om tilleggsfrist i § 10 få anvendelse.»

Spørsmålet blir om det blir riktig at påkravsregelen skal gjelde i saker angående irregulært depositum. I saker angående pengekrav med en avtalt forfallsdato er det denne datoen som er avgjørende for foreldelsesfristens start. Denne beregnes ut fra alminnelige obligasjonsrettslige prinsipper.²³ I depositumstilfeller er det snakk om forfall i form av at depositumet forfaller til tilbakebetaling når husleiekontrakten opphører. Dersom man hadde hatt et lovlig depositum, hadde det vært klart at dette var tilfelle. Ved irregulært depositum skal man imidlertid, i følge de overnevnte teoretikerne, ta utgangspunkt i overføringsdatoen, ikke tilbakebetalingsdatoen. Dette vil etter min oppfatning stille betalerne av ulovlige deposita urimelig dårlig.

20 Røed s. 130

21 Mer om dette under punkt 3.5 nedenfor

22 Borch, Alex: Foreldelsesloven: Norsk Lovkommentar (online) note 5

23 Matningsdal, Magnus, *Ny foreldelseslov* (1982) s. 10

Om lån uttaler Wyller at rettingskravet vil «i praksis *ikke* være gjenstand for *foreldelse* fordi leieren – i relasjon til foreldelsesreglene – må kunne holde seg til låneavtalens bestemmelser om forfall. Den bestemmer vanligvis at lånet ikke skal tilbakebetales eller ihvertfall ikke så lenge leieforholdet løper..»²⁴

Et eksempel på et ulovlig depositum som ble ansett som et lån er dom inntatt i Rt. 1979 s. 1153. Der ble det ved utleie av en boligeiendom avtalt at det skulle innbetales et depositum på kr 10 000. Dette skulle dekke eventuelle krav om skyldig leie, samt krav etter beskadigelse av eiendommen. Siden disse pengene var tilgjengelig for huseier hele leieperioden, og ikke satt på sperret konto, ble pengene sett på som et ulovlig lån og ikke et depositum. Det fikk imidlertid samme virkning som om det hadde vært et irregulært depositum, og huseier ble dømt til å betale pengene tilbake til leietaker. Dette viser at det ikke spiller inn hva man kaller en avtale om overføring av penger, da det er realiteten som er viktig for å fastslå om det er en lovlig avtalt overføring. Høyesterett uttalte at «[å] legge til grunn en regel hvoretter motivene skulle være avgjørende, og ikke avtalens virkninger, ville være å bytte ut et forholdsvis klart og praktikabelt kjennemerke med et vanskelig tilgjengelig kriterium, som ville være vanskelig å anvende i praksis og som ville innby til mange rettsvister.»

I denne avhandlingen er det tale om en kredittytelse fra en person til en annen. Det er derfor i realiteten et lån, og en må derfor kunne ta utgangspunkt i dette lånets forfallsdato, jf. Wyllers sitat ovenfor.

Der hevder Wyller at dersom forfall er avtalt må en kunne forholde seg til det, slik at foreldelsesfristen ikke begynner å løpe før avtalt forfall har passert. Da har jo partene en avtale om når man har et krav, og det kan derfor virke urimelig å kreve at leietaker burde skjønnt at han har et krav før dette forfallet har passert.

«At husll. § 3-7 gir leier en lovbestemt rett til straks å kreve beløpet tilbake, bør ikke ha den virkning at foreldelsesfristen starter sitt løp når lånet er utbetalt.»²⁵ Denne uttalelsen er etter min oppfatning i strid med den tidligere nevnte lovkommentaren²⁶ om at tilbakebetalingskravet «kan straks bringes til forfall ved påkrav, foreldelsesfristen løper derfor fra betalingen (fl. § 3 nr. 1) og foreldes etter tre år (fl. § 2)». Her tas det i det ene tilfellet hensyn til leietaker når det på forhånd er avtalt et forfall, mens det i sitatet fra lovkommentaren legges til grunn en objektiv tolkning der overføringsstidspunktet legges til grunn.

En forfallsdato er i husleie- og depositumstilfeller ofte ikke en fastlagt dato på forhånd. Man tar utgangspunkt i at depositumet skal utbetales ved utflytting, og inngår en husleieavtale med tre måneders

24 Christian Fr. Wyller, *Boligrett* (2009) s. 259

25 Wyller (2009) s. 259

26 Wyller, Christian Fr., *Husleieloven: Norsk Lovkommentar* (online) note 223

oppsigelse. Forfallet avhenger da av til hvilken dato man sier opp avtalen. Uansett er det dette tenkte tidspunktet partene tar utgangspunkt i på forhånd. I etterkant er det uproblematisk å finne ut dette eksakte tidspunktet i forhold til avtalen og oppsigelsen.

«Dersom fordringen forutsettes oppfylt på en bestemt fastsatt forfallsdato, vil foreldelsesfristen som hovedregel begynne å løpe fra forfallsdagen.»²⁷ Dette tilsier at datoen må være en fastsatt konkret dato på forhånd. I tidsbestemte husleieavtaler vil dette være tilfelle, men ofte inngås det avtaler med oppsigelse, og da er forfallsdatoen for depositumet ikke gitt. For tilfeller der det skal sies opp en husleieavtale skal man i følge Røed²⁸ se hen til de samme hensyn som ved forfall ved påkrav. I slike tilfeller, der fordringshaver må rette påkrav for å få det vedkommende har krav på, løper fristen fra den dagen fordringshaveren har rett til å fremsette påkravet. Dette av hensyn til skyldneren, siden han kan oppleve at fordringen blir utsatt i ubegrenset tid.²⁹ Fordringen vil da aldri kunne foreldes dersom påkrav aldri fremsettes. Selv om dette kan fremstå som urimelig, er dette en regel som er i tråd med oppgjørshensynet som nevnt tidligere.

Dersom Røeds oppfatning skal legges til grunn, må en i depositumstilfeller uten fastsatt forfall i avtalen fastslå at foreldelsen i utgangspunktet starter å løpe den dagen det irregulære depositumet innbetales. Et husleieforhold vil imidlertid på et visst tidspunkt opphøre, og da vil det bli tale om utbetaling av depositumspengene, som man på forhånd avtalte at skulle tilbakebetales ved oppløsning av avtalen. En kan også derfor ta utgangspunkt i at forfall er betinget av opphørsdato, og at dette da kalles en avtalt fremtidig forfallsdato. Da vil leietakere som har lovlig og ulovlig depositum behandles likt i spørsmålet vedrørende foreldelse.

Det er klart at det kan gå en del år for skyldneren å vente på et påkrav³⁰, men dette er samtidig år som partene uansett forholder seg til hverandre. De har en husleieavtale som løper, og leietaker bor i huseiers bolig. De samme hensyn til å få gjort opp og bli ferdig med saken kan dermed ikke få samme vekt som ved et skyldnerforhold der partene ikke lenger har noe avtale løpende. Dette tilsier at en husleieavtale med avtale om irregulært depositum bør innfortolkes i, og omfattes av, reglene om fastsatt forfall.

Min oppfatning er etter dette at et tilbakebetalingskrav av et irregulært depositum bør kunne ses på som en kredittytelse på samme måte som et lån. Siden det i realiteten har en forfallsdato, enten fastsatt eller

27 Røed s. 127

28 Røed s. 130

29 Ot.prp. nr. 38 (1977-78) s. 52

30 Som i denne sammenhengen er en oppsigelse

betinget av en oppsigelse i fremtiden, bør foreldelsen starte å løpe fra denne datoen. Med forfallsdato menes her opphørsdagen, det vil si den dagen leieavtalen avsluttes og leietaker flytter ut.

3.4 Foreldelsesfristen ved irregulære depositum

Som nevnt ovenfor må et irregulært depositum kunne ses på som en kredittytelse, og dermed et lån.

Pengelån har en egen særbestemmelse i fl § 5 nr. 2 om en foreldelsesfrist på 10 år, i stedet for den alminnelige frist på 3 år etter fl. § 2. Bestemmelsen gjelder «fordring som grunner seg på pengelån». Ordlyden er vag, og sier lite om hva pengelån innebærer. Forarbeidene har kun presisert at «[d]et må her skilles mellom pengelån og kredittytelser av annen art. En avtale om avbetaling vil ikke være et pengelån.»

³¹ Det er ingenting i forarbeidene som tilsier at en kredittytelse i form av en pengeoverføring fra leietaker til huseier ikke skal kunne omfattes.

Oppgjørshensynet taler imidlertid for det motsatte. 10 år etter at leieavtalen er opphørt er lang tid, og det kan være inngripende for huseier å få et krav så lang tid etter. Jeg ønsker imidlertid med dette å belyse at det er mulig å innfortolke et krav på irregulært depositum som et pengelån.

Det ville vært urimelig om et irregulært depositum, som er et ulovlig lån, skulle fått annen frist enn et lovlig lån. Kravet på tilbakebetaling av det irregulære depositumet vil deretter foreldes 10 år etter forfallsdato, jf. fl. § 5 nr. 2. Dette utgjør et mye gunstigere resultat for leietaker, og er mer i tråd med hensynene bak husleielovgivningen.

3.5 Tilleggsfrist

3.5.1 Presentasjon av regelen

De ovennevnte hovedregler i foreldelsesloven suppleres av regelen om tilleggsfrist i fl. § 10 nr. 1: «Dersom fordringshaveren ikke har gjort fordringen gjeldende fordi han manglet nødvendig kunnskap om fordringen eller skyldneren, inntreder foreldelse tidligst 1 år etter den dag da fordringshaveren fikk eller burde skaffe seg slik kunnskap.»

I punkt 3.3 fremlegger jeg et standpunkt om at et irregulært depositum ikke starter å foreldes før leietaker flytter ut av boligen. Deretter gjelder 10 års frist før kravet foreldes. Dette skal tilsi at en leietaker i de fleste

³¹ jf. Ot.prp. nr. 38 (1977-78) s. 57

tilfeller ikke har grunn til å få en tilleggsfrist. De objektive reglene kan imidlertid skape situasjoner der fordringshaveren har ingen eller liten oppfordring til å foreta fristavbrytende skritt. «Tilleggsfristene er ment å komme fordringshaveren til unnsetning i slike tilfeller.»³² Den videre fremstilling om tilleggsfrist gjelder også subsidiært, i tilfelle en skulle tatt utgangspunkt i at det irregulære depositumet starter sin foreldelse ved innbetalingstidspunktet.

Reglene om tilleggsfrist modifieres imidlertid av fl. § 10 nr. 4 som avgrenser muligheten til å påberope seg nr. 1 etter 10 år. Dette av hensyn til den som blir avkrevd noe i lang tid etter. Ved krav om skadeerstatning er det imidlertid, av hensyn til skadelidende, åpnet for en 20 års foreldelsesfrist i fl. § 9 nr. 1.³³

Tilleggsfristen kan komme inn som en forlengelse av den ordinære foreldelsesfristen, men den løper også på selvstendig grunnlag. Den har egne vilkår, der den tar hensyn til de subjektive forhold. I forarbeidene³⁴ er det påpekt at det er rimelig å ilegge en tilleggsfrist til en fordringshaver som ikke tidligere har hatt noen praktisk, formålstjenlig mulighet til å avbryte foreldelsesfristen. Men hvis tilleggsfristene utløper før den alminnelige frist, får de ingen praktisk betydning.³⁵

3.5.2 Nødvendig kunnskap

Inngangsvilkåret i fl. § 10 nr.1 er kravet om at leietaker manglet «nødvendig kunnskap». Dette må knyttes opp mot det å gjøre fordringen gjeldende. Leietaker må ha den kunnskap han eller hun trenger for å forstå at det kan rettes et krav på fordringen. Mer presist nevner Matningsdal³⁶ at det kreves at skadelidte har såpass kunnskap at han har «oppfordring til å gå til søksmål». Dette gjaldt imidlertid kunnskapskravet i § 9, men må kunne brukes også på samme vilkår om «nødvendig kunnskap» i § 10, da vilkårene har nøyaktig lik ordlyd og skal oppnå mye av det samme.

Hva som er nødvendig må vurderes konkret i de enkelte tilfeller. Dette beror på hva man må vite for å få en slik oversikt, som igjen fører til at man mener å ha et krav man kan gå til sak om. Jeg vil videre knytte vurderingen opp mot det fl. § 10 nr. 1 krever «nødvendig kunnskap» om.

32 Røed s. 287

33 Mer om denne bestemmelsen under punkt 3.7

34 Ot. prp. nr. 38 (1977-78) s. 62

35 Hagstrøm, Viggo, *Obligasjonsrett* (Oslo 2011) s. 775

36 Matningsdal, Magnus, *Foreldelse av erstatningskrav ved personskade*, Tidsskrift for Rettsvitenskap 1980, s. 481

3.5.3 Fordringen og skyldneren

Etter ordlyden i fl. § 10 nr. 1 må man ha manglende nødvendig kunnskap om «fordringen eller skyldneren». Det er klart at det i depositumstilfellene i praksis aldri vil være tvil om hvem skyldneren er, da dette er vedkommende person eller firma leietaker innbetalte depositumet til. At «fordringen» foreligger på et visst tidspunkt er også klart for leietaker, siden han eller hun tenker å kreve inn disse pengene etter at leiekontrakten er avsluttet. Det er altså utvilsomt at en leietaker vil ha nødvendig kunnskap om fordringens eksistens.

Det leietaker ofte er uvitende om er at tilbakebetalingskravet forfaller allerede den dagen da det irregulære depositumet ble innbetalt. I følge Skag³⁷ kan også «uvitenhet om når kravet tidligst kan kreves oppfylt, medføre tilleggsfrist idet dette faller innunder ordlyden «kunnskap om fordringen». Fristforlengelse etter fl. § 10 nr. 1 kan være aktuelt i påkravstilfellene, for eksempel dersom kreditor ikke kjenner til at tidspunktet for når påkrav tidligst kan fremsettes, er inntrådt.»

Dette tilsier at der depositum innbetales, som leietaker ikke er klar over at straks kan kreves tilbake, omfattes leietaker av vilkåret «manglet nødvendig kunnskap om fordringen», jf. fl. § 10 nr. 1.

På den annen side nevner Skag, som eksempel på slike tilfeller, uvitenhet om at en avtalt betingelse er inntrådt, for eksempel en forkjøpsrett. Ved tilfeller av irregulært depositum har man en formening om at man har krav på å få depositumet tilbakebetalt ved kontraktsavslutning, men uvitenheten er her knyttet til manglende kunnskap rundt ulovligheten av å betale depositum direkte til huseier.

Dette er en uvitenhet om rettsreglene. Det kan synes som at den uvitenheten som det siktes til i fl. § 10 nr. 1 omfatter faktiske omstendigheter. Om en rettsvillfarelse omfattes må derfor drøftes litt nærmere, se punkt 3.6.

3.5.4. Aktsomhetskravet

Ordlyden «fikk eller burde skaffet seg slik kunnskap» i fl. § 10 nr. 1 tilsier at det stilles visse krav til kreditor. Dette er begrunnet i rimelighetshensyn: «Poenget med tilleggsfristen er å beskytte fordringshavere mot foreldelse dersom de ikke har muligheten til å ivareta sine interesser, men da må man til gjengjeld kreve aktsom fremferd.»³⁸

37 Skag s. 318

38 Skag s. 323

Skag omtaler dette også som en undersøkelsesplikt, da det «sentrale spørsmålet vil typisk være hvorvidt kreditor har foretatt tilstrekkelige undersøkelser for å fremskaffe de manglende opplysningene.»³⁹ Hva som er tilstrekkelig vil bero på en nærmere tolkning av situasjonen. Hvilke krav som skal stilles til vedkommende må bero på «hvilken oppfordring kreditor har til å foreta nærmere undersøkelser.»⁴⁰

Dersom de nødvendige undersøkelser ikke er gjort, må man ta utgangspunkt i «det hypotetiske tidspunktet fordringshaveren sannsynligvis ville ha oppnådd den nødvendige kunnskapen, hvis han hadde gjennomført de relevante undersøkelsene.»⁴¹

I et husleiekontraktilfelle vil det være avgjørende hvordan situasjonen er ved avtaleinngåelsen og hvilket forhold leietaker og huseier har til hverandre. Dersom huseier virker profesjonell og juridisk ryddig, kan det tilsa at leietaker ikke oppfordres til å foreta noen undersøkelser før avtale inngås. Dersom huseier er rutinert på området og leietaker ikke, vil det være naturlig for leietaker å stole på at alt er som det skal. Det er da ikke naturlig å så tvil rundt måten kontrakten skal gjennomføres på. Samtidig kan det argumenteres for at leietakers aktsomhetsplikt bør være den samme uansett forhold på utleiers side. Dette siden leietaker selv har et ansvar for å være aktsom i situasjonen.

Hvor subjektiv man skal være i denne vurderingen, kan diskuteres. Hvilke forutsetninger man har for å foreta de undersøkelser som trengs kan være veldig forskjellig fra person til person. Man må kunne stille krav, men samtidig ikke forvente urimelig mye av en leietaker, som ofte kan være uerfaren og ukyndig på rettsområdet.

Skag⁴² mener i sin avhandling at det neppe er tvilsomt at fl. § 10 nr. 1 «åpner opp for å vektlegge subjektiv overlegenhet i form av strengere undersøkelsesplikt for eksempelvis profesjonelle fordringshavere.»⁴³ Falkanger sammenligner de ulike områdene dette har betydning, og de ulike oppfatningene som lovgiver har til denne vurderingen. Teorien er splittet, men «[d]e fleste forfattere fremholder imidlertid at det skal gjelde en objektiv norm, men med unntak for særlig individuelt overlegne.»⁴⁴

39 Ot.prp. nr. 38 (1977-78) s. 63

40 Skag s. 327

41 Kjørven m.fl. s. 198

42 Skag s. 331

43 Dette også i følge Falkanger, Aage Thor, «God tro» (1999) s. 209.

44 Falkanger s. 209

Falkanger forsøker å harmonisere de ulike oppfatningene i rettskildematerialet med å gi og ta litt fra begge retninger. Han mener å ha ryggdekning for å uansett kunne si at «det som utgangspunkt skal være avgjørende hva en alminnelig person ville ha lagt til grunn, samtidig som det skal være rom for å ta hensyn til visse avvik.»⁴⁵ Dette tilsier at dersom reelle hensyn taler for at subjektive faktorer bør legges til grunn, må de kunne tas med i helhetsvurderingen.

I kontaktsforhold er det ofte på sin plass å skille mellom den sterke og den svake part. Den svake er subjektiv underlegen i forhold til den sterke, og ofte er relasjonene profesjonell og uprofesjonell. Et eksempel er en bedrift mot en privat part, der bedriften er den profesjonelle.

Spørsmålet blir dermed hva man skal kreve av de ulike partene av kunnskap om lovgivningen på husleierettens område. I husleieforhold kan det være en bedrift som leier ut til en privat, men det er også mange private utleiere på markedet. Uansett må en kunne stille krav til en viss profesjonalitet av en som skal tjene penger på å leie ut en bolig.

I boligleieforhold er det vanlig at det er utleier som sørger for kontraktsutforming. Den som utformer kontrakten er den som er nærmest til å bære risikoen for eventuelle feil i kontrakten. Dette tilsier at det er huseier som er den profesjonelle part i et husleieforhold, og som dermed må sørge for en kontrakt som følger regelverket. Huseier må derfor sette seg inn i de regler som gjelder på området. Spørsmålet her er imidlertid hvilken kunnskap leietaker burde hatt ved avtaleinngåelsen.

I følge husll. § 1-4 kan en husleieavtale gjøres både skriftlig og muntlig, men begge parter kan kreve at det ordnes med en skriftlig avtale. «Når det gjelder kontrakter om boligleie, har Høyesterett lagt større vekt på at en uklar kontrakt må tolkes mot den som burde uttrykt seg klarere og i favør av den svakere part i avtaleforholdet. Siden det er vanlig at utleier både skriver kontrakten og råder over større ressurser enn leieren, fører det til at tolkningstvil lett blir avgjort til leiers fordel, se f.eks. Rt. 2006 s. 1715.»⁴⁶ Denne uttalelsen bygger også opp under det faktum at det er leietaker som er den svake part i leieforholdet.

I forarbeidene til husleieloven⁴⁷ vises det til en undersøkelse gjort av NOVA⁴⁸ som avdekket at det foreligger generelt mangelfulle kunnskaper om husleieloven blant befolkningen. I valget mellom

45 Falkanger s. 209

46 Wyller, Christian Fr., Husleieloven: Norsk Lovkommentar (online) note 26

47 Ot.prp.nr. 74 (2007-2008) Om lov om endringer i husleieloven

48 Norsk institutt for forskning om oppvekst, levekår og aldring

alternativet «likehet for loven» eller begunstiging av den ene parten i leieforholdet, svarte de fleste «likhet for loven». Det synes derfor også å være liten visshet blant befolkningen om at leietakeren er særskilt ivaretatt i husleieloven.

Dersom man i en vurdering skulle skrudd ned forventningene til den subjektivt underlegne, vil dette gå på kollisjonskurs med sterke legislative hensyn. Det ville fremstått som urettferdig, samt i strid med den almenne rettsfølelse dersom man ikke skulle satt litt krav til også de antatt svakere i befolkningen. Dette tilsier at man av hensyn til resten av rettssamfunnet bør være litt forsiktig med å ta hensyn til den subjektive underleggheten, og heller ta utgangspunkt i den objektive normen om hva en normal forstandig person burde skjønt.

Det finnes likevel eksempler i Høyesterettspraksis på saker der subjektiv underlegghet har blitt tillagt vekt. I Rt. 1992 s. 64 og Rt. 1979 s. 492 ble dette avgjørende for fastsettelsen av foreldelsesfristens utgangspunkt for erstatningskrav etter fl. § 9 nr. 1.⁴⁹ I Rt. 1992 s. 64 var en psykisk blokkering årsak til det sene søksmålet, og siden blokkeringen «nettopp var en konsekvens av den skade som er grunnlaget for erstatningskravet» ble disse subjektive forhold tatt hensyn til. Sakssøker var på grunn av sin helsemessige situasjon avskåret fra å reise søksmål tidligere. Hun hadde heller ikke oversikt over situasjonen eller rettsreglene før søksmålstidspunktet. Det var dermed urimelig å legge til grunn en objektiv norm. Selv om denne situasjonen var veldig spesiell kan den sammenlignes med leietakers situasjon i form av at leietaker ofte ikke er klar over sine rettigheter på det tidspunktet foreldelsen starter å løpe.

I Rt. 1979 s. 492 var det ikke tale om en skade som dannet grunnlaget for erstatningskravet, men «den særstilling samene inntar som tilhørende en etnisk minoritetsgruppe». Begge de overnevnte dommene skal drøftes nærmere under punkt 3.6 nedenfor.

Det er kun fordringshavers kunnskap som skal tillegges vekt i vurderingen.⁵⁰ Eventuell klanderverdig oppførsel fra skyldnerens side skal ikke trekkes inn. Dette kom til uttrykk i Borgarting lagmannsretts avgjørelse av 22. juli 2003, der det ble uttalt at «skyldnerens subjektive forhold ... ikke har betydning for spørsmålet om foreldelse har inntrådt».⁵¹ I aktsomhetsvurderingen kan imidlertid dette trekkes inn, da en her ser mer på den totale situasjonen. Her kan også skyldners oppførsel være med i vurderingen i forhold til

49 Daværende straffelovens ikrafttredelseslov § 28

50 Røed s. 293

51 LB-2002-01506

om fordringshaver har vært aktsom nok. Dette var momenter som var med i de overnevnte dommer, og som blir mer inngående presentert nedenfor.

I et depositumstilfelle vil klanderverdig oppførsel fra huseier for eksempel være at huseier klart og tydelig fremstiller en avtale med irregulært depositum som en lovlig og rimelig måte å ordne det på. Dersom huseier fremstår som lovlydig vil det ikke kunne gi leietaker en oppfordring til å reagere og undersøke nærmere. Leietakere bør generelt sette seg litt inn i bestemmelsene på området, men noen inngående kunnskap bør ikke kunne forventes.

Det avgjørende i depositumstilfeller er om leietaker burde skjønt at et irregulært depositum er i strid med loven. En vanlig forstandig person bør ha en oppfatning av at en i et hvert kontraktstilfelle skal holde seg til reglene på området. Dersom man er ny på området burde man undersøke hva loven krever. På den annen side er det vanskelig for en som er ny på området, og blir fremstilt for et kontraktsforslag, å motsette seg dette uansett om man har en følelse av at det ikke er helt riktig. Min oppfatning er derfor at dersom leietaker ikke har foretatt nærmere undersøkelser om forholdet, må han eller hun likevel kunne anses som aktsom i situasjonen.

Kjørven m.fl.⁵² er av den oppfatning at forskjellen på tolkningen av fl. §§ 9 og 10 knytter seg til innholdet og omfanget av aktsomhetsnormen, og ikke til innholdet av «nødvendig kunnskap», som etter ordlyden i bestemmelsene knytter seg til ulike forhold. Som illustrasjon viser Kjørven til dom inntatt i Rt 2008-1665. Der dreide det seg om betydningen av villfarelse om et merverdiavgiftsspørsmål, vurdert under fl. § 10 nr. 1. I følge Høyesterett var krav lenger tilbake enn tre år foreldet, og det kunne ikke gis tilleggsfrist etter foreldelsesloven § 10 nr. 1 når selskapenes uvitenhet om kravet skyldtes en uriktig forståelse av fradragregelen i merverdiavgiftsloven § 21. «Selskapene var ikke i en slik villfarelse at de ikke burde innsett at de tross usikkerhet om utfallet av en sak som var oppe for domstolene hadde et prosedabelt krav.»⁵³ I dette tilfellet var det imidlertid tale om en profesjonell part, og da må en på bakgrunn av Høyesteretts praksis kunne kreve at de setter seg inn i rettsreglene på deres virkeområde.

Høyesterett presiserer i dommen at det er umulighetssituasjoner som omfattes av bestemmelsen. I slike situasjoner kan fordringshaveren ikke, «tross rimelig aktsomhet, gjøre sitt krav gjeldende. Slik umulighet er

52 Kjørven m.fl s. 195

53 Jf. dommens sammendrag

sjelden til stede ved rettsvillfarelse. Den som er kjent med de faktiske omstendigheter vil oftest i det minste ha en foranledning til å undersøke, eventuelt søke råd, om mulige rettslige konsekvenser.»

Høyesterett gikk så inn på at det både i tilfeller ved bruk av fl. § 9 og § 10 foreligger en oppfatning av at rettsvillfarelse ikke kan påberopes som unnskyldningsgrunn. I følge Hagstrøm⁵⁴ strekker Høyesterett seg langt for å imøtekomme skadelidte i saker om § 9, da det er tale om personskadekrav. Han synes derfor å oppstille et skille mellom tilfellene i § 9 og § 10, slik at det skal mindre til for at en rettsvillfarelse skal være unnskyldelig i skadeerstatningstilfellene etter § 9. Her er det fokus på at skadelidte skal ha såpass informasjon at det er forsvarlig å gå til søksmål i saken. I Rt. 1998 s. 587 på s. 591 fremkom det at «[e]tter rettspraksis foreligger skade i lovens forstand når en faktisk skade har manifestert seg på en slik måte at det objektivt sett kan konstateres grunnlag for å reise sak om erstatning». Om et tilbakebetalingskrav av irregulært depositum kan anses som et erstatningskrav vurderes nærmere under punkt 3.7.

I følge overnevnte drøftelse må en i utgangspunktet legge en objektiv norm til grunn når man skal vurdere om leietaker «fikk eller burde skaffet seg slik kunnskap» etter fl. § 10 nr. 1. Det er imidlertid, i følge praksis, rom for å ta hensyn til den subjektivt underlegne i vurderingen. Siden det er tale om en aktsom uvitenhet angående rettsregelen, det vil si en unnskyldelig rettsvillfarelse, må det vurderes om uvitenheten kan innfortolkes under regelen om tilleggsfrist i fl. § 10 nr. 1.

3.6 Tilleggsfrist fortsetter: Rettsvillfarelse

3.6.1 Innledning

Wyller skriver videre i sin lovkommentar til husleieloven⁵⁵ at: «Er leieren uvitende om kravet eller hvem det kan rettes mot, kan han påberope seg reglene om tilleggsfrist i fl. § 10 nr. 1, noe som kan holde kravet i live i maksimum 13 år. Men som regel vil uvitenhet om kravet være en rettsvillfarelse og den omfattes ikke av reglene om tilleggsfrist.» Det utdypes ikke mer om når «som regel» er, og det fremgår derfor som rent unntaksvis at man i følge Wyller kan påberope seg uvitenhet etter fl. § 10 nr. 1, og få en tilleggsfrist når man oppdager forholdet.

Det har av andre også vært hevdet at rettsvillfarelse som utgangspunkt ikke kan påberopes som uvitenhetsgrunn etter fl. §§ 9 og 10. «Videre har det vært antatt at et annet utgangspunkt ville medføre for

54 Hagstrøm (2011) s. 776

55 Wyller, Christian Fr., Husleieloven: Norsk Lovkommentar (online) note 223

stor usikkerhet for skyldneren, idet foreldelsesreglene da mistet mye av sin betydning.»⁵⁶ Høyesterett har også vært inne på dette i Rt 1979 s. 492, da de uttalte at «[t]ungtveiende hensyn taler for at man viser stor varsomhet med å godta rettsuvidenhet som unnskyldningsgrunn.» Dette er også senere fulgt opp i Rt 2008 s. 665, da de uttalte at fl. §§ 9 og 10 i prinsippet «har vært oppfattet slik at rettsvillfarelse ikke kan påberopes som unnskyldningsgrunn». I denne saken fikk en profesjonell kreditor med advokatbistand ikke medhold i deres krav om tilleggsfrist for uvidenhet om fradragsregelen for merverdiavgift. Det måtte forventes at de satte seg inn i disse reglene.

Høyesterett har imidlertid kun hatt den strenge regel som et utgangspunkt og fraveket dette standpunkt en rekke ganger.

3.6.2 Bileksplosjon-dommen

I Rt. 1959 s. 525 ble en gutt skadet da en verkstedsarbeider kastet en bensinkanne på ham i forbindelse med en brann i en bil. En endring i motorvognloven gjorde at gutten kunne gått til søksmål mot Felleskontoret, men dette var han og hans rådgivere ikke klar over innen fristen var over. Høyesterett kom til at han «ikke kan bebreides for at de ikke kjente den ordning som loven har etablert, og at de ikke foretok nærmere undersøkelser.» Han fikk dermed medhold på tross av rettsvillfarelsen.

3.6.3 Varfjell/Stifjell-dommen

I Varfjell/Stifjell-dommen inntatt i Rt. 1979 s. 492 ble spørsmålet om foreldelse ved rettsuvidenhet vurdert. Forsvaret og Televerket hadde satt opp telekommunikasjonsanlegg på fjellene Varfjell og Stifjell i Finnmark. Seks flyttsamer, som hadde beite for sine rein på fjellene, krevde erstatning fra Staten for de ulemper dette medførte for dem. Søksmålet ble reist over 3 år etter at anleggsperioden var påbegynt, en tid samene hadde positiv kunnskap om skadene og skadevolderen. De fikk likevel medhold i at foreldelse ikke var inntrådt, «fordi spesielle forhold – uklare regler om omfanget av Statens rett til umatrikulert grunn og samenes særstilling som tilhørende en etnisk minoritetsgruppe – gjorde det berettiget å godta rettsuvidenhet som unnskyldningsgrunn,» jf. dommens sammendrag.

Ankemotparten (samene) uttrykte at samenes rettsuvidenhet «må ses på bakgrunn av deres totale situasjon. Reinsamene tilhører en etnisk minoritet, med særegne problemer. Dette er blitt sterkt understreket i mange offentlige utredninger, og uttalelser innenfor de siste tiår.»⁵⁷ Som en isolert gruppe i Norge var de ikke særlig kjent med rettsreglene, de hadde manglende språkkunnskap og utdanning, og de

⁵⁶ Kjørven m.fl. s. 207, jf. Matningsdal, Magnus, *Foreldelse av erstatningskrav ved personskade. - I: TjR (1980) s. 508*

⁵⁷ Dommen s. 496

hadde kun en «lappefogd» de søkte råd hos når de hadde problemer. Da oppføringen av telekommunikasjonsanlegget ble satt i gang, søkte de råd av lappefogden, men fikk beskjed om at dette måtte de finne seg i. Det var først senere, da det falt dom i Altavassdragsaken, at de ble oppmerksom på at de hadde anledning til å kreve erstatning for de ulemper de ble påført.

Samenes advokat refererte i saken til en artikkel av Stub Holmboe.⁵⁸ Denne viste til det klare utgangspunkt om å vise tilbakeholdenhet med å godta rettsuvidenhet som unnskyldningsgrunn. Stub Holmboe mener imidlertid at «så spesiell kan en erstatningsregel være, at man ikke kan forvente at den skal være alminnelig kjent».

Førstvoterende fant det imidlertid viktig å fremheve at «[t]ungtveiende hensyn taler for at man viser stor varsomhet med å godta rettsuvidenhet som unnskyldningsgrunn.» Det var de meget spesielle momenter i denne saken som fikk overvekt, og som dermed førte til at samene fikk medhold i at erstatningskravet ikke var foreldet.

Spørsmålet blir dermed om det kan trekkes paralleller fra samene som gruppe til gruppen av boligleiere i dag. Det er klart at dagens leietakere er en stor og variert gruppe, som ikke er en egen enhet som er isolert på den måten samene var i overnevnte dom. Det som imidlertid dagens leietakere har til felles er at de ofte består av unge mennesker, gjerne studenter, som akkurat har flyttet til et nytt sted. I tillegg er det ofte folk uten ressurser til å kjøpe bolig, for eksempel sosialklienter. Det blir unyansert å «skjære alle disse over en kam», men det man ofte opplever er at mange leietakere har manglende kunnskaper om rettsreglene. De er den svake part i kontraktsforholdet, som skal inngå en avtale med en part som har, eller burde ha, mer kunnskap om rettsreglene på området. Nettopp derfor velger mange leietakere å tro på at de vilkår utleier oppstiller er i tråd med norsk lov.

Samtidig må en fra denne dommen ta med seg at det var snakk om en svært spesiell gruppe, som også var uvanlig avskjært fra samfunnet og dets rettssystem. Det er derfor vanskelig å sammenligne disse med den gjennomsnittlige leietaker. En må også ta med seg at Høyesterett presiserer at tungtveiende hensyn taler for at man viser stor varsomhet med å godta rettsuvidenhet som unnskyldningsgrunn. Det er dermed en høy terskel for å kunne omfattes av dette unntaket, noe dommen også viser med å omfatte et så spesielt tilfelle.

58 Stub Holmboe, C., «foreldelse av erstatnings- og forsikringskrav», Norsk Forsikringsjuridisk Forenings Publikasjoner nr. 44, side 13

3.6.4 P-pilledom 2

Et annet eksempel fra rettspraksis er Rt. 1992 s. 64 (P-pilledom 2). Skadelidte hadde fått en hjernetrombose som følge av bruk av p-piller. Skaden hadde inntruffet i 1976, mens søksmål ikke ble reist før i 1984. Sakkyndige kunne imidlertid dokumentere at skadelidte ikke hadde vært i stand til å ivareta egne interesser før søksmålstidspunktet, siden hun først da hadde evnen til å se objektivt på situasjonen og akseptere skadens fulle konsekvenser. Hun hadde også i mellomtiden hatt begrensede kommunikasjonsferdigheter. Det var en ekstraordinær situasjon for skadelidte, og hun fikk derfor medhold i at kravet ikke var foreldet. Det ble i saken understreket at dette var en helt annen problemstilling enn den i Rt. 1979 s. 492. Førstvoterende kom imidlertid til at standpunktet var «like sterkt begrunnet her, når man ser hen til As (skadelidtes) helt spesielle situasjon og de kommunikasjonsproblemer den har medført for henne.»

Dette eksempelet viser at Høyesterett igjen var tilbøyelig til å akseptere rettsvillfarelse som unnskyldningsgrunn. Leietakere vil også i enkelte saker kunne være litt i samme situasjon som saksøker i P-pilledom 2. De har ikke alltid den fulle oversikt over situasjonen, i form av at de ikke vet at innbetalingen av depositumet var ulovlig å kreve. Siden det da er umulig gå til sak om noe man ikke vet noe om, må dette også anses som en noe spesiell situasjon.

Både P-pilledom 2 og overnevnte sak viser imidlertid også at det kun er i helt særegne tilfeller at Høyesterett kommer frem til at rettsvillfarelse er unnskyldelig. Det er vanskelig å trekke en klar grense, men det er ihvertfall klart at Høyesterett ikke fraviker sitt utgangspunkt i stor grad, da de tilfeller som er nevnt ovenfor må kunne karakteriseres som svært spesielle og sjeldne tilfeller. Avgjørelsene har dermed ikke bidratt til at hovedregelen er blitt særlig svekket, da de fleste vil kunne enes om at det alltid finnes unntak, og at det er rimelig at det gjøres unntak i noen tilfeller.

Dette tilsier at dersom det ikke er svært spesielle hensyn som må tas i en depositumssak, kan rettsuvitenskap ikke tillates som unnskyldningsgrunn. Samtidig må det presiseres at dommene åpner for at regelen kan omfatte svake grupper, som igjen tilsier at en leietaker kan omfattes.

3.6.5 Andre dommer og litteratur

I Rt. 2001 s. 382 var temaet fordeling av midler i et premiefond opparbeidet under en privat tjenestepensjonsordning. De ansatte hadde ikke hatt kunnskap om muligheten for å kreve av dette fondet før i 1997, og de tok ut stevning under ett år etter dette. De var dermed uansett innenfor tilleggsfristen i fl. § 10 nr. 1. Spørsmålet var imidlertid om de burde ha skaffet seg kunnskap om dette på et tidligere tidspunkt. Høyesterett uttalte at det var litt tvilsomt om det var tale om en faktisk eller rettslig villfarelse i denne saken. Det ble imidlertid ikke vektlagt nevneverdig, da også «manglende kunnskap om rettsregler vil etter omstendighetene kunne gi grunnlag for tilleggsfrist etter foreldelsesloven § 10 nr. 1, iallfall dersom rettsuvitenheten knytter seg til spesialregler som er lite kjent.»

Bestemmelsene i husleieloven er spesialregler om husleietilfeller, som er ukjent for mange. For en jurist kan de lett søkes opp, men en kan ikke forvente dette av en person uten juridisk kompetanse.

Fra de overnevnte dommer kan en argumentere for at reelle hensyn tilsier at en leietaker bør få ett års tilleggsfrist fra da vedkommende ble kjent med at depositumet var ulovlig. Hagstrøm synes å åpne for dette. Han uttaler blant annet at «[s]elv om et tradisjonelt utgangspunkt har vært at rettsvillfarelse aldri er unnskyldelig, står en slik generell maksime neppe særlig sterkt i forhold til en bestemmelse som § 10 nr. 1, som nettopp skal avbøte urimelige virkninger av villfarelse.”⁵⁹

Hagstrøm trekker her frem et poeng som bør komme sterk frem i tvister angående irregulært depositum. Der vil en uvitende leietaker komme uheldig ut fordi han eller hun ikke hadde satt seg inn i husleielovens bestemmelser. En tilleggsfrist vil dermed kunne rette opp i urimeligheten, og gi harmoni med det som husleiereglene er til, nemlig å beskytte leietaker mot urimelige avtaler vedrørende leieforholdet. Husleieloven § 1-2 presiserer at det «kan ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er mindre gunstige for leieren enn det som følger av bestemmelsene i loven her.»

På den annen side har man som borger en plikt til å sette seg inn i de rettsregler vi har her i landet, og særlig på de livsområdene man beveger seg på.⁶⁰ Det kan oppleves som urimelig å kreve noe slik av den enkelte. Andenæs har uttalelser om dette. Han presiserer at det for det første kreves «kjennskap til de alminnelige samlivsregler som gjelder for alle mennesker. For det annet særregler for det yrke eller den

59 Hagstrøm s. 775

60 Kjørven m.fl. s. 217

virksomhet som den enkelte driver.»⁶¹ Husleieregler er imidlertid ikke alminnelige samlivsregler, men spesialregler på et enkelt livsområde. En leietaker driver ikke en virksomhet, å leie bolig er ikke vedkommendes yrke. Hagstrøms uttalelser kan derfor ikke direkte anvendes på dette tilfellet.

Her er det tale om rettsregler angående den boligen en leietaker skal skaffe seg. En må sondre mellom tolkningstvil og annen rettsvillfarelse.⁶² Dersom en person er klar over rettsregelen, men usikker på hvordan den skal tolkes, har vedkommende en oppfordring til å finne ut mer om hvordan regelen skal forstås. «Dersom slike undersøkelser ville ført fordringshaver opp på et kunnskapsnivå som gjorde at han hadde «rimelig grunn til å få kravet prøvet av domstolene» vil foreldelsesfristen ta til å løpe.» Det presiseres imidlertid at slike indikasjoner «har ikke nødvendigvis fordringshaver der han er helt uvitende om eksistensen av rettsregelen.»⁶³ Det er nettopp dette som er tilfellet i saker om irregulært depositum. Der er leietaker uvitende om at depositumet ikke er lovlig, de er altså ikke kjent med den rettsregelen som styrer forholdet. Leietakerne har dermed heller ingen indikasjon på at de burde undersøke dette nærmere, annet enn den generelle plikt til å sette seg inn i reglene på det livsområdet man opererer på.

I følge husll. § 1-2 kan det, som nevnt, «ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er mindre gunstige for leieren enn det som følger av bestemmelsene i loven her.» Denne samsvarer med det generelle fokus på å ivareta og ta hensyn til forbrukere i nyere lovgivning, jf. Forbrukerkjøpslovens § 3 om at det ikke kan «avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er ugunstigere for forbrukeren enn det som følger av loven her.» Lovgiver har derfor bevisst tatt et valg om å beskytte forbrukere som gruppe, slik at de ikke blir lurt til å inngå urimelige avtaler. Dette tilsier også at leietakere bør beskyttes på en slik måte at deres rettsvillfarelse om et spesielt rettsområde kan godtas som unnskyldelig.

3.6.6 Umulighetssituasjoner

I Rt. 2008 s. 1665 mente Høyesterett at fl. § 10 nr. 1 var ment for umulighetssituasjoner. Der fordringshaver, til tross for rimelig aktsomhet, mangler kunnskap om fordringen, er det umulig for ham å ta skritt for å avbryte fristen.⁶⁴ På bakgrunn av dette uttales det så i dommen: «Det er med andre ord umulighetssituasjoner som omfattes – fordringshaveren kan ikke, til tross rimelig aktsomhet, gjøre sitt krav gjeldende. Slik umulighet er sjelden til stede ved rettsvillfarelse. Den som er kjent med de faktiske

61 Andenæs, Johs., Alminnelig strafferett 5. utg. (Oslo 2004) s. 260

62 Kjørven m.fl. s. 216

63 Kjørven m.fl. s. 216

64 Ot.prp. nr. 38 (1977-78) s. 62

omstendigheter vil oftest i det minste ha en foranledning til å undersøke, eventuelt søke råd, om mulige rettslige konsekvenser.»⁶⁵

I de tilfellene der en leietaker har blitt bedt om å innbetale et depositum på huseiers konto, er leietaker klar over de faktiske forhold. Det er inngått en husleieavtale, og i denne er det avtalt måten depositumet skal betales på. Det at de faktiske omstendigheter er klare, tilsier i følge overnevnte sitat i dommen at leietaker har mulighet til å søke råd om dette er den riktige måten å gjøre det på. Det bør være kjent for de fleste at det finnes lovregler om husleieavtaler, og leietaker kan dermed forsøke å sette seg inn i hva disse inneholder.

På den annen side fremstår det ikke som klart for alle at dette må sjekkes nærmere. Vi har avtalefrihet i Norge, og det kan derfor fremstå som greit for mange å bare underskrive en avtale, som da regulerer forholdet mellom partene. Dette kanskje særlig fordi huseier som den profesjonelle part fremstår som opplyst om hvordan dette skal foregå. Det kan være vanskelig for en ung og uvitende leietaker å stille spørsmål ved om den foreslåtte metode for innbetaling er riktig og i tråd med lovens krav.

Avgjørende blir om man av en leietaker kan forvente at det undersøkes nærmere om den foreslåtte innbetaling av depositum til huseiers konto er i tråd med lovens regler. I tillegg er det et spørsmål om leietaker er i en slik underlegenhetsposisjon at det ikke kan forventes at han går i konflikt med utleier. Dersom en kommer frem til at leietaker er kjent med de faktiske omstendigheter, blir spørsmålet videre om vedkommende ved å undersøke nærmere kunne ha funnet ut at dette var ulovlig.

I noen tilfeller vil imidlertid en rettsregel kunne være så spesiell at «man ikke kan vente at den skal være alminnelig kjent».⁶⁶ Høyesterett uttalte det samme i Rt. 2001 s. 905, men der var det tale om sykepleiere som hadde stolt på arbeidsgivers opplysninger og ikke undersøkt nærmere. Siden det var tale om innholdet i en spesiallov for sykepleiere, som de da hadde foranledning til å undersøke nærmere, fikk de ikke medhold i at rettsvillfarelsen var unnskyldelig. Villfarelsen omhandlet regler om det yrket de utøvde, og sykepleiernes situasjon blir derfor en helt annen enn for leieboere. Regler vedrørende bopel er noe helt annet enn regler tilknyttet det yrket og den arbeidsplassen man jobber på. En kan ikke kreve like stor kunnskap rundt regler vedrørende inngåelse av kontrakt av husleieobjekt. Dette tilsier at leietakeres uvitenhet er unnskyldelig.

65 Avsnitt 30

66 C. Stub Holmboe, *Foreldelse av erstatnings- og forsikringskrav* (Oslo 1961) s. 13

Spørsmålet om hva en leietaker burde skjønt må imidlertid vurderes konkret i det enkelte tilfellet. Det er vanskelig å si noe generelt om en slik gruppe, som kan være sammensatt av mange forskjellige typer mennesker med ulike forutsetninger for å sette seg inn i rettsregler. Det som kan sies generelt er at det i Norge i dag inngås en del avtaler om irregulært depositum. Uten at jeg kan vise til tall må det kunne antas at det ikke er en høy prosent av leietakere som tar kontakt med Forbrukerråd og Husleietvistutvalg for å undersøke om den leieavtalen de er blitt forevist er lovlig. Dersom den ser rimelig ordentlig ut skal det nok mye til for at en leietaker stiller spørsmål ved det som står i den, ihvertfall dersom man inngår en slik avtale for første gang. Spørsmålet blir likevel om de burde undersøkt slik at de fikk klarhet i rettsforholdet før de inngikk avtalen. Dette spørsmålet er det veldig vanskelig å svare generelt på.

På bakgrunn av det overnevnte blir en leietaker etter min oppfatning ikke fullverdig beskyttet av lovverket dersom en skal tolke fl. § 10 nr. 1 slik at vedkommendes uvitenhet om husll. § 3-5 ikke omfattes. En slik ordning tilsier at man må kreve at leietakeren selv setter seg godt inn i husleielovens bestemmelser. Dette kreves ikke på samme måte i forbrukerforhold generelt, og en leietaker kan derfor komme uheldig ut i forhold til andre avtalesituasjoner.

En rekke avgjørelser i Høyesterett tar hensyn til en svak part som har brukt tid på å kunne ivareta sine rettigheter, og dermed blitt gitt tilleggsfrist på tross av rettsvillfarelse. Dette tilsier at en leietakers uvitenhet om reglene for depositumsinngåelse bør kunne innfri vilkårene til uvitenhet i fl. § 10 nr. 1, slik at leietaker blir gitt en tilleggsfrist den dagen han oppdager ulovligheten ved det irregulære depositumet.

3.7 Subjektivt fristutgangspunkt for skadeerstatningskrav

Videre kan det være interessant å se på om kravet om tilbakebetaling av et irregulært depositum kan betraktes som et erstatningskrav. I praksis vil et tilbakebetalings- og et erstatningskrav, selv om dette egentlig er to ulike typer krav, likevel medføre samme rettsvirkning for partene. «Ofte vil begge regelsettene være anvendelige, og lede til samme resultat.»⁶⁷

Om man vil begrunne kravet med erstatningsregler eller ikke kan derfor være en smakssak. Under forutsetning av at kravet kan betraktes som et erstatningskrav blir spørsmålet om det går under fl. § 9. Det kan derfor være interessant å se på hvilken vurdering som tas etter skadeerstatningens foreldelsesregel i fl. § 9 nr. 1.

67 Trygve Bergsåker, Pengekravsrett (Oslo 2011) s. 259

Foreldelsesloven § 9 krever i skadeerstatningstilfeller nødvendig kunnskap «om skaden og den ansvarlige». Det er altså hva som har skjedd med vedkommende og hvilke konsekvenser det har hatt, samt hvem som kan holdes ansvarlig for dette som må være belyst. Her har lovgiver gitt samme foreldelsesfrist som den ordinære, men med et annet fristutgangspunkt. Fristen går nemlig ikke ut før «3 år etter den dag da skadelidte fikk eller burde skaffet seg nødvendig kunnskap». Siden det ved påført skade kan ta tid å få oversikt over omfanget, for så å gå til søksmål, er det av hensyn til skadelidte utformet en slik regel. Kravet om «nødvendig kunnskap» blir dermed et litt annet enn etter fl. § 10 nr. 1.

Foreldelsesfristen løper, som sagt, fra «skadelidte fikk eller burde skaffet seg nødvendig kunnskap om skaden og den ansvarlige». Bestemmelsen ser på det subjektive hos skadelidte, og gir en mer romslig frist enn etter de vanlige foreldelsesregler. Skadelidte får, etter denne, tid til å skaffe den informasjonen han trenger om omfanget og sine rettigheter før fristen begynner å løpe. I lys av at skadelidte må gå til sak for å få et erstatningskrav fastslått (med mindre skadevolderen betaler frivillig eller erkjenner sitt ansvar), er det antatt at skadelidte må ha såpass kunnskap om skaden at han har oppfordring til å gå til søksmål.⁶⁸

Slik som ved fl. § 10 nr. 1 må det her også antas at leietaker har nødvendig kunnskap om den ansvarlige, som jo er huseier. Når leietaker blir oppmerksom på at det depositumet som er utbetalt er i strid med loven, har vedkommende også nødvendig kunnskap om skaden. Spørsmålet blir imidlertid om det foreligger en skade her, og om de øvrige erstatningsvilkår er til stede.

Huseier har ansvaret for å opprette et lovlig depositum etter husll. § 3-5. Det foreligger derfor ansvarsgrunnlag for huseier. I de tilfeller leietaker ikke kan bebreides for at et irregulært depositum kom i stand foreligger det også årsakssammenheng mellom huseiers feil og det eventuelle tapet. De erstatningsrettslige vilkår er dermed så langt oppfylt. Spørsmålet blir imidlertid om det foreligger en skade. Økonomisk tap er også et av kravene for å kunne kreve erstatning. Økonomisk tap og kravet om skade blir det samme i dette tilfellet. Kunnskap om at det foreligger et økonomisk tap er en forutsetning for at foreldelsesfristen skal begynne å løpe.⁶⁹ Denne kunnskapen har ofte ikke leietaker før han flytter ut og ønsker å kreve depositumet utbetalt.

68 jf. blant annet Rt. 1972 s. 965 og Rt. 1975 s. 82

69 Kjørven m.fl. s. 229

Den «skaden» som det blir tale om i dette tilfellet, er det tapet av depositumspengene som leietaker innbetalte ved innflytting. Man kan si at han lider økonomisk tap ved å ha feilinnbetalt pengene til huseiers konto.

Dersom leietaker ikke får disse pengene tilbake kan det fremstå som at et tap av depositumspenger kan omfattes av fl. § 9, slik at foreldelsesfristen starter å løpe først når leietaker blir klar over, eller burde bli klar over, at avtalen var ulovlig. Dersom kravet ikke er foreldet før dette tidspunkt har imidlertid ikke leietaker tapt pengene, kun «lånt» de bort til huseier. Selv om det kan foreligge uenighet mellom partene om hva pengene skal brukes til kan det ihvertfall slås fast at dette opprinnelig var leietakers penger, som ble overført til huseier. Som nevnt tidligere vil et ulovlig lån kunne få de samme følger som ved irregulært depositum, nemlig at huseier blir dømt til å betale summen tilbake med forsinkelsesrenter. Etter dette har altså leietaker aldri lidt et tap, og foreldelsesfristen starter heller ikke å løpe.

Siden dette tilfellet ikke helt passer med ordlyden i fl. § 9, kan bestemmelsen ikke brukes direkte. Det kan imidlertid være verdt å merke seg at reglene om tilleggsfrist er til for å bøte på et urimelig resultat. Ved skader som omfattes av § 9 begynner ikke foreldelsesfristen å løpe før man vet eller burde vite hvilke konsekvenser skaden hadde, og hvem som er ansvarlig for den. Dersom man tolker fl. § 10 nr. 1 slik som under punkt 3.6, løper fristen fra den dagen leietaker fikk eller burde skaffet seg kunnskap om fordringen og skyldneren. Vurderingene blir dermed veldig like etter disse bestemmelsene.

Dersom man sammenligner disse to tilfellene, kommer leietakeren veldig uheldig ut dersom man ikke innfortolker uvitenheten til leietaker under fl. § 10 nr. 1. Dette støtter derfor konklusjonen under punkt 3.6 om at rettsvillfarelse må kunne være unnskyldelig i slike tilfeller. Det er vanskelig å si om dette var meningen fra lovgivers side da regelen ble laget, men mest sannsynlig ble det nok ikke tenkt på det tilfellet denne avhandlingen handler om.

Kapittel 4 – Avsluttende bemerkninger

4.1 Oppsummering

Husleielovgivningen og øvrig forbrukerlovgivning har bestemmelser om ufravikelighet, som skal hindre at den antatte svake part blir utnyttet i avtalesammenhenger. Hensynene bak disse har gode grunner for seg. Siden det i husleieloven ikke er reguleringer om foreldelse, må man ta de generelle foreldelsesregler i bruk.

En analyse av de reglene vi kan ta i bruk i spørsmålet om foreldelse av irregulært depositum, viser at denne problemstillingen muligens ikke har fått så mange tanker fra lovgiver.

En gjennomgang av de regler som gjelder for foreldelse av fordringer, viser at det i utgangspunktet skal tas en objektiv vurdering av spørsmålet om foreldelse er inntrådt. Reglene er klare, med den gode hensikt at de skal være enkle å forholde seg til. Å holde seg til ordlyden og Wyllers synspunkt om at foreldelsen av et irregulært depositum starter å løpe ved innbetalingen blir imidlertid etter min oppfatning ikke riktig. Selv om man kan ta subjektive vurderinger etter tilleggsfristregelen i fl. § 10 nr. 1, blir det urimelig å ikke gi et irregulært depositum samme starttidspunkt for foreldelse som et lån. Det foreligger et fremtidig forfallstidspunkt ved opphørsdatoen, og selv om denne ikke er gitt på forhånd må denne kunne legges til grunn som starttidspunkt for foreldelsen. Dette siden det er først da de fleste leietakere blir klar over ulovligheten av å innbetale depositumet slik de gjorde.

Subsidiært har jeg vurdert tilleggsfristregelen i forhold til irregulære depositum. En vid tolkning av tilleggsfristreglene i fl. § 10 nr. 1 kan gi rom for at en leietakers uvitenhet om rettsreglene omfattes av bestemmelsen. Leietaker kan dermed gis en ekstra frist. Praksis ved rettsvillfarelse er imidlertid streng, og har kun gjort unntak ved særlige tilfeller. Det er derfor kun forsvarlig å infortolke de mest spesielle tilfeller der særlige hensyn må tas. Dette gir lite muligheter for den gjennomsnittlige leietaker, som ikke har kunnskap om rettsregler på husleierettens område. Lovgivningen har derfor et hull i form av at man som leietaker kan komme veldig uheldig ut i situasjoner der man blir villedet til å inngå et irregulært depositum. Jeg har imidlertid kommet til at en leietaker bør kunne infortolkes i regelen om tilleggsfrist i fl. § 10 nr. 1.

Alternativt må man tolke et irregulært depositum som et ulovlig lån, og gi en 10 års foreldelsesfrist etter fl. § 5 nr. 2 fra forfall. Forfall i dette tilfellet må også anses å være ved fravikelsen av husleiekontrakten, det tidspunkt der depositumet skal utbetales.

4.2 Konklusjoner

Når det gjelder reglene om irregulært depositum får ikke leietakere som blir villedet til å inngå ulovlige avtaler, den samme beskyttelsen som ellers i loven. De kan infortolkes i reglene om både lån og tilleggsfrist, men praksis rundt dette er uklar og omtvistet, og kan lede til et uheldig resultat. Siden de løsninger jeg lanserer er usikre, burde vi fått en mer klar lovbestemmelse rundt spørsmålet.

Det mest hensiktsmessige fremstår derfor for meg å legge til en setning i husll. § 3-7 om at friststart for foreldelse av slike ulovlige innbetalinger regnes å løpe fra husleieavtalens opphør. På den måten taper ikke leietaker sitt krav om å få depositumet tilbakebetalt dersom han har vært «så uheldig» å ha bodd der i over 3 år, og samtidig har vært uvitende om kravet sitt på tilbakebetaling. Et slikt tillegg til bestemmelsen ville ha oppklart spørsmålet rundt foreldelse av irregulært depositum, slik at det ikke er tvil om når fristen begynner å løpe. I tillegg ville den sørget for at løsningen på også denne type problemstilling er i samsvar med hensynene bak husleielovgivningen for øvrig.

Litteraturliste

Bøker;

- Andenæs, Johs, *Alminnelig strafferett*, 5.utg. (Oslo 2004)
- Bergsåker, Trygve, *Pengekravsrett*, 2.utg. (Oslo 2011)
- Falkanger, Aage Thor, *God tro*, (Oslo 1999)
- Hagstrøm, Viggo, *Obligasjonsrett*, (Oslo 2011)
- Kjørven, Marte Eidsand, Herman Bruserud, Håvard H. Holdø, Jon Vegard Lervåg, Mona Nygård og Espen Nyland, *Foreldelse av fordringer* (Oslo 2011)
- Kobbe, Harald S, *Kobbes kommentarer til husleieloven*, (Oslo 2000)
- Røed, Anne Cathrine, *Foreldelse av fordringer: Kommentarer til lov av 18.mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer og utvalgte foreldelsesbestemmelser i spesiallovgivningen*, 2.utg. (Oslo 2004)
- Skag, Miriam, *Starttidspunkt for foreldelsesfrister*, Avhandling for graden philosophiae doctor (ph.d.) Universitetet i Bergen 2011
- Stub Holmboe, C., *Foreldelse av erstatnings- og forsikringskrav* (Oslo 1961)
- Stub Holmboe, C., *Foreldelse av fordringer* (Oslo 1946)
- Tokvam, Ole E., *Boligutleie i praksis*, (Oslo 2009)
- Wyller, Christian Fr., *Boligrett*, (Oslo 2009)

Forarbeider:

- NOU 1993: 4
- Ot.prp. nr. 38 (1977-78) Om lov om endringer i lov 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer og finansavtalelova m.m.
- Ot.prp.nr. 74 (2007-2008) Om lov om endringer i husleieloven

Andre kilder:

- Matningsdal, Magnus, *Foreldelse av erstatningskrav ved personskade*, Tidsskrift for Rettsvitenskap (I: Tfr) 1980

- Matningsdal, Magnus, *Ny foreldelseslov*, Tidsskrift for rettsvitenskap, (Bergen 1982)
- www.rettsdata.no – Lovkommentarer av Husleieloven ved Christian Fr. Wyller
- www.ssb.no – Hjemmesiden til Statistisk Sentralbyrå
- www.htu.no – Hjemmesiden til Husleietvistutvalget
- www.forsinkelsesrente.no