

«Sak 13/1589»

Kommunal- og regionaldepartementet v/  
Marianne Frisvold Furuseth  
Pb. 8129 Dep  
0032 OSLO

Oslo 30.09.13

### **Høringssvar fra Samskipnadsrådet i Norge vedr endringer i husleieloven**

Viser til høring om endringer i husleieloven. Samskipnadsrådet i Norge er en paraplyorganisasjon for de 23 studentsamskipnadene i Norge. Samskipnadsrådets høringforslaget omhandler tre deler:

#### Kvalitetskrav til utleieobjekter

Forbedring og tydeliggjøring av kvalitetskrav er svært positivt på et område som har vært viktig for studentene i mange år. Sikkerheten og standard i utleieboliger er viktige elementer for bokvalitet. Eventuelle mangler på dette området bør defineres som formelle mangler. Samskipnadsrådet viser for øvrig til høringssvaret fra Norsk Studentorganisasjon vedrørende dette punktet.

#### Minstetid for husleiekontrakter

Departementet foreslår en utvidelse av minimum leieperiode fra 3 til 5 år for å sikre et mer stabilt leiemarked. For mange unge endrer den økonomiske situasjonen seg i løpet av studietiden. Behovet for større leiligheter, samboer eller å flytte inn i kollektiv med nye venner kan gjøre det ønskelig å ha et fleksibelt utleiemarked. Mange endrer også studieplaner underveis og det oppfordres til utveksling et eller flere semestre i utlandet. En slik studentmobilitet har tverrpolitisk oppslutning og det er en kvalitet ved den norske utdanningspolitikken. Disse målsetningene om studentmobilitet gjør det viktig å sikre et fleksibelt leiemarked studenter kan inn og ut av i løpet av en aktiv studietid. For studenter på det private markedet er 5 år svært lenge. For lange kontrakter i utleiemarkedet kan gjøre situasjonen vanskeligere for studenter som raskt må skaffe seg et sted å bo fordi flere bor fast i den første leiligheten. Forslaget vil slikt sett føre til et mer stabilt, men mindre fleksibelt utleiemarked. For det andre vil en minimum leieperiode på fem år gjøre det mindre attraktivt å leie ut leiligheter. For en privat utbygger som både leier ut leiligheter og selger, vil endringen fra 3 til 5 år føre til større grad av salg av leiligheter fremfor å binde seg i fem år for å leie ut en leilighet. Finanstilsynets krav til egenkapital på 15 prosent ved huslån har også gjort det vanskeligere å kjøpe egen bolig som student. Kombinasjonen av færre utleieenheter og få muligheter for å kjøpe egen bolig kan forverre mange studenters bosituasjon. Vi er således usikre på om forslaget er formålstjenlig i forhold til studentene på det private leiemarkedet.

På den andre siden er det viktig at man som leietaker har en forutsigbar minimum leietid. Markedet har vært i rask endring og utleieprisene har steget raskt, særlig fra 2008. En utvidet leieperiode vil gjøre det vanskeligere for utleiende å kaste ut leietakere for deretter å oppjustere leieprisen og leie ut leiligheten med mål om en raskere økning av husleie. En student bruker mye energi og tid på å lete etter et sted å bo, og unge studenter vil i mange tilfelle være uten innsikt i lovverk og regler i sitt møte med utleiende. Et sterkere lovvern og bedre rettigheter på boligmarkedet vil således være positivt.

Vi legger til grunn at studentboliger fortsatt kan ha ettårige utleiekontrakter som i dag. Dette er svært viktig da studentboliger er et knapphetsgode. Mange ønsker å bo i en studentbolig tidlig i studentperioden, men søker seg bort etter en tid. Da kan andre førsteårsstudenter søke på boligen. I tillegg har mange studentsamskipnader innført boliggaranti for internasjonale studenter som studerer et semester i Norge. En slik garanti er en nødvendighet dersom målene om internasjonalisering skal oppnås. Dersom regelverket rammer denne praksisen ber vi om at studentboliger unntas en slik bestemmelse slik det i realiteten er i dag.

#### Garanti og depositum

Samskipnadsrådet støtter bruk av garanti som alternativ til depositum. En mangel ved departementets forslag er at det ikke stilles krav til dokumentasjon av krav mot leietaker. Samskipnadsrådet mener på prinsipielt grunnlag at det bør stilles like krav til dokumentasjon av krav uavhengig av om det er sikret gjennom garanti eller depositum.

Utover dette har Samskipnadsrådet ingen kommentarer.

Med vennlig hilsen

Lisbeth Dyrberg  
Leder Samskipnadsrådet i Norge