



Kommunal- og regionaldepartementet
Postboks 8112 Dep.
0032 Oslo

Også sendt pr. e-post: postmottak@krd.dep.no

Deres ref.:
12/2420-5

Dok. nr.: 150678

Saksbehandler: Trude Molvik
tm@advokatforeningen.no
T +47 22035046

01.02.2013

Høring - Forslag til endring av unntak for studentboliger i byggt teknisk forskrift

1. Innledning

Vi viser til departementets høringsbrev av 14.12.2012 vedrørende ovennevnte høring.

Det er en prioritert oppgave for Advokatforeningen å drive rettspolitisk arbeid gjennom høringsuttalelser. Advokatforeningen har derfor en rekke lovutvalg inndelt etter fagområder. I våre lovutvalg sitter advokater med særskilte kunnskaper innenfor det aktuelle fagfelt og hvert lovutvalg består av advokater med ulik erfaringsbakgrunn og kompetanse innenfor fagområdet. Arbeidet i lovutvalgene er frivillig og ulønnet.

Advokatforeningen ser det som sin oppgave å være en uavhengig høringsinstans med fokus på rettssikkerhet og på kvaliteten av den foreslåtte lovgivningen.

I saker som angår advokaters rammevilkår vil imidlertid regelendringen også bli vurdert opp mot advokatbransjens interesser. Det vil i disse tilfellene bli opplyst at vi uttaler oss som en berørt bransjeorganisasjon og ikke som et uavhengig ekspertorgan. Årsaken til at vi sondrer mellom disse rollene er at vi ønsker å opprettholde og videreutvikle den troverdighet Advokatforeningen har som et uavhengig og upolitisk ekspertorgan i lovgivningsprosessen.

I den foreliggende sak uttaler Advokatforeningen seg som ekspertorgan. Saken er forelagt lovutvalget for bygningsrett og reguleringsspørsmål. Lovutvalget består av Per P. Hodneland (leder), Per Conradi Andersen, Odd Jo Forsell, Ola Mæland og Stein Ness.

Advokatforeningen avgir følgende høringsuttalelse:

2. Sakens bakgrunn

Advokatforeningen er invitert til å gi uttalelse om Kommunal- og regionaldepartementets forslag til endring i byggt teknisk forskrift (TEK) til plan- og bygningsloven. Endringen gjelder utvidelse av virkeområdet for visse unntak fra krav til tilgjengelighet for studentboliger i TEK § 1-2 sjette ledd bokstav a og b.

Formålet med forskriftsendringen er å legge til rette for at det bygges et tilstrekkelig antall egnede studentboliger, også av andre aktører enn studentsamskipnader og studentboligstiftelser som har mottatt tilsagn om tilskudd til studentboliger.

3. Kommentarer til forslaget

3.1 Innledning

Advokatforeningen er enig i at unntak fra visse krav til tilgjengelighet for studentboliger bør omfatte alle aktører som bygger studentboliger, slik vi tok til orde for i vår høringsuttalelse av 10. februar 2012.

Advokatforeningen kan imidlertid ikke se behovet for å begrense unntaket for andre aktører enn studentsamskipnader og studentboligstiftelser med tilsagn om tilskudd til kun å gjelde studentboliger som skal leies ut. Videre kan vi heller ikke se behovet for den foreslåtte klausuleringen av eiendommer hvor det bygges studentboliger i privat regi, som nærmere kommentert nedenfor.

3.2 Begrensningen av unntaket til utleie

I følge høringsnotatet har departementet vurdert om det bør åpnes for at unntaket skal gjelde for studentboliger som skal eies av studenter gjennom etablering av borettslag eller eierseksjonssameier. Departementet foreslår at unntaket kun begrenses til utleie av studentboliger. Som begrunnelse oppgir departementet at:

«Hensikten med kravet om tinglysing av en servitutt er å sikre at boligene brukes av studenter, og ikke regulere hvorvidt de eies eller leies. Utleie har en mer midlertidig karakter enn eierform som er mer varig. Hensynet til midlertidighet bør vektlegges i en slik avveining, og departementet foreslår derfor å begrense unntaket til utleie».

Advokatforeningen stiller seg uforstående til begrunnelsen for å begrense unntakets anvendelsesområde og kan heller ikke se behovet for en slik begrensning. Siden formålet med forskriftsendringen er å legge til rette for økt bygging av studentboliger bør det ikke spille noen rolle om hvorvidt studentboligene eies eller leies av studenter.

Dersom unntaket begrenses til kun utleie av studentboliger vil oppføring av studentboliger ikke kunne skje ved opprettelser av borettslag eller eierseksjonssameier, og private utbyggere må organisere bruken av studentboliger gjennom etablering av bruksretter til et gnr./bnr. Dette fremstår som en unødvednig begrensning i hvordan utbyggere kan organisere og finansiere oppføring av studentboliger. Dessuten vil det i realiteten være studenten som må bære kostnadene ved at unntaket ikke kan anvendes for boliger som kjøpes, siden kostnadene må innkalkuleres i kjøpesummen. Studenter og unge i etableringsfasen bør få tilgang til boliger på en rimeligst mulig måte, og kjøp av egen studentbolig vil kunne være et bedre alternativ enn leie.

Som kommentert nedenfor, er Advokatforeningen også av den oppfatning at kravet om tinglysing av heftelse/servitutt for å sikre boligens bruk til studentbolig er unødvendig og lite hensiktsmessig.

3.3 Tinglysing av heftelse/servitutt

Departementet foreslår at eiendommer som skal bebygges med studentboliger av andre aktører enn studentsamskipnader m.v. ,må klausuleres til studentboligbruk ved tinglysing av heftelse/servitutt, med en varighet på 10 år, alternativt 20 år. Etter Advokatforeningens vurdering er det hverken behov for eller hensiktsmessig med en slik klausulering.

Begrunnelsen for den foreslåtte klausuleringen er i følge departementet å sikre at studentboliger som omfattes av unntaket fra tilgjengelighetskravet faktisk benyttes til studentboliger. Advokatforeningen vil påpeke at bygging av studentboliger i utgangspunktet må skje i henhold til en reguleringsplan som tillater dette formålet, og i samsvar med krav fastsatt i rammetillatelse. Studentboliger kan etter oppføringen ikke uten videre tas i bruk til andre formål, for eksempel til ordinære boliger, uten at dette vil være en lovstridig bruk som kan sanksjoneres.

For det første må det i tilfelle søkes om bruksendringstillatelse, jfr. forskrift om byggesak (SAK) § 2-1. I følge SAK § 2-1 bokstav a.- må det søkes om bruksendring dersom *«byggverk eller deler av byggverk tas i bruk til eller blir tilrettelagt for annet enn det som følger av tillatelse eller lovlig etablert bruk»*. Dersom kommunen av ulike grunner finner å kunne gi tillatelse til bruksendring fra studentbolig til ordinær bolig, kan hensyn til tilgjengelighet sikres gjennom vilkår om at boligen skal oppgraderes/tilfredsstillende krav til tilgjengelighet. Det er således ikke påkrevet med en klausulering av eiendommen for å sikre at *«bruksendringen av de aktuelle byggene ikke får dårligere tilgjengelighet enn boligbygg som ikke er omfattet av unntaket i TEK § 1-2 sjette og sjuende ledd»*, slik det fremgår av høringsnotatet.

For det andre vil en bruksendring av studentboliger også kunne kreve en reguleringsendring eller dispensasjon fra reguleringsformålet, noe som kommunen i tilfellet må vedta dersom det er behov for en endret arealbruk. Også i en dispensasjon kan det fastsettes vilkår om universell utforming.

Kommunene kan dessuten til enhver tid føre tilsyn med hvorvidt bygg brukes til sitt godkjente formål og har effektive sanksjonsmidler mot ulovlig bruk i form av overtredelsesgebyr, pålegg om opphør av bruk, tvangsmulkt mv.

På denne bakgrunn har kommunene gjennom plan- og bygningsloven tilstrekkelige styrings- og kontrollmuligheter med hvorvidt studentboliger bebos på lovlig vis. Vi kan ikke se at det spesielt for studentboliger foreligger en så stor omgåelsesfare at dette skulle tilsi en særskilt klausulering i tillegg.

En tinglysing av heftelser/servitutter på eiendommen, hvor Staten v/Kommunal- og regionaldepartementet i følge forslaget skal stå som rettighetshaver, vil dessuten kunne by på unødige hindringer i tilfeller hvor en annen arealbruk av ulike grunner er ønskelig. Det kan tenkes i tilfeller hvor behovet for studentboliger er endret fordi utdannelse sinstitusjonen er flyttet eller lagt ned. Dersom tiltakshaver i tillegg til å søke kommunen om bruksendring og eventuell dispensasjon, må innhente departementets tillatelse for å få slettet heftelsen, vil dette være unødig byråkratisk og tidkrevende. En slik ordning vil etter vår oppfatning også være i strid med prinsippet i plan- og bygningsloven om at det først og fremst skal være kommunene som skal ta stilling til hvilken arealbruk som skal tillates. Det er kommunene som er nærmest til å vurdere konkret i det enkelte tilfelle om bruksendring bør kunne godkjennes, og som også kan sikre at kravene om tilgjengelighet for boliger blir ivaretatt gjennom vilkår i tillatelser til bruksendring/dispensasjon.

Dersom departementet likevel finner grunn til stille krav om klausulering, bør en slik heftelse ikke ha en lengre varighet enn 10 år, av ovennevnte hensyn.

4. Avslutning

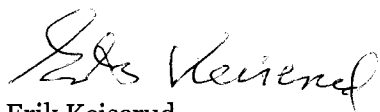
Advokatforeningen finner i utgangspunktet å kunne støtte departementets forslag om å utvide unntaket fra visse krav til tilgjengelighet for studentboliger til å omfatte alle utbyggere av studentboliger.

Advokatforeningen ser imidlertid ikke behovet for å begrense unntaket for private aktører til kun å gjelde studentboliger som skal leies ut. For at det i størst mulig grad skal bli lagt til rette for økt utbygging av studentboliger, bør det ikke settes begrensninger med hensyn til eierskap, så lenge det ikke kan påvises noen saklig grunn for dette.

Advokatforeningen kan heller ikke se behovet for kravet om tinglysing av heftelse/servitutt med departementet som rettighetshaver, noe som fremstår som unødvendig byråkratisk og upraktisk. Det er kommunene som er nærmest til å vurdere hvorvidt bruksendringer i det konkrete tilfellet kan godkjennes. Dersom det stilles krav om klausulering av eiendom hvor det bygges studentboliger i privat regi, bør heftelsen under enhver omstendighet ikke ha en lengre varighet enn 10 år.

Endringsforslaget gjelder studentboliger. Det er også andre grupper som har vanskeligheter med å komme inn i det ordinære boligmarkedet og som det bør vurderes om skal få muligheter for i en tidsbestemt periode å leie nye boliger som er gjort rimeligere enn de som bygges etter tilgjengelighetskravene i TEK. I Oslo og andre steder med stort boligbehov er det ikke bygget mange leiligheter for utleie de siste drøye 15 år. Advokatforeningen savner en prinsipiell diskusjon om hvorfor det bare er studentboligene, og ikke også boliger for andre vanskeligstilte på boligmarkedet, som kan bygges uten tilgjengelighetskravene i TEK.

Vennlig hilsen



Erik Keiserud
leder



Merete Smith
generalsekretær