

Boligstiftelsen Nydalen  
Gunnar Schjelderupsvei 13 A  
0485 Oslo  
Telefon 22 37 60 00

Kommunal- og regionaldepartementet  
Postboks 8112 Dep  
0032 Oslo

Oslo 09.01.2013

Deres ref: 12/2420-5 av 14.12.2012

***Høring – forslag til endring av unntak for studentboliger i byggteknisk forskrift.***

Boligstiftelsen Nydalen (BSN) er en selveiende institusjon opprettet av studentforeningen ved Handelshøyskolen BI (HHS BI) med formål om å skaffe boliger til studenter primært ved HHS BI. BSN er ikke inkludert i listen over høringsinstanser men ønsker å fremme stiftelsens synspunkter i saken ettersom vi tidligere har fremmet vårt ønske om endring i byggteknisk forskrift. Stiftelsens direkte påvirkning av foreslått endring samt sterke tilknytning til HHS BI som er inkludert blant høringsinstansene tilsier at våre synspunkter bør vurderes i denne sammenheng.

BSN støtter departementets forslag om endring av unntak for studentboliger i byggteknisk forskrift. Forslagets formål om å sikre tilstrekkelig egnede studentboliger er forenelig med BSN's formål og det er vår oppfatning at den foreslåtte endringen vil være et viktig bidrag. Vi har ingen innvendinger mot forslaget slik det er utformet med tinglyst heftelse på eiendom.

BSN har i flere år arbeidet med oppføring av et større studentboligprosjekt i tilknytning til HHS BI i Nydalen. I løpet av denne prosessen har prosjektet blitt underlagt nye bestemmelser i byggteknisk forskrift. Spesielt er kravet om tilgjengelige boenheter av stor betydning i form av redusert antall boenheter og av vesentlige økte byggekostnader. Ettersom stiftelsen kommer til kort i konkurransen med andre studentbolig tilbydere om statlige midler, finansierer BSN sine boliger utelukkende av lån fra Husbanken. Den økonomiske konsekvensen forbundet med tilgjengelige boenheter truer derfor stiftelsens grunnlag for å oppføre gode men effektive boliger til priser under det pressede privatmarkedet. Vi ser derfor på den foreslåtte endringen som et viktig tiltak for vårt prosjekts formålsoppnåelse.

I høringsnotatet bes det om tilbakemelding på tre alternative løsninger for å sikre studentboligformål. BSN stiller seg bak hovedalternativet som innebærer tinglysning av heftelse i 10 år. Vi vurderer det slik at dette er løsningen som gir best forutsigbarhet for stiftelsens prosjekter. BSN er også positive til alternativet hvor studentboligstiftelser inkluderes men vurderer dette alternativet som svakere ettersom det potensielt begrenser øvrige aktørers bidrag til studentboligmarkedet. Det siste alternativet hvor unntaket gis utbyggere innlemmet i Husleielovens § 11-2 vurderer vi som mest usikker for vårt vedkommende. I pågående regulering erfarer vi at spesifisering av

studentboligformål i reguleringen har utgått og eiendommen dermed kun reguleres til boligformål. Det er derfor fra vår side noe uvisshet rundt hvordan vi uforbeholdent innlemmes i bestemmelsene i § 11-2 "... gjelder utleie av bolig som etter vedtak av organ for stat, fylkeskommune eller kommune skal brukes av elever og studenter."

BSN ønsker derfor å gi sin tilslutning til forslåtte alternativ:

*(7) Unntaket i sjettede ledd bokstav a og b gjelder også for andre studentboliger under forutsetning at det tinglyses som en heftelse på eiendommen at boligen skal benyttes til utleie for studenter i minimum 10 år fra ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse gis. Tinglyst dokument som kommunen godtar må fremlegges før igangsettingstillatelse gis. Departementet er rettighetshaver til heftelsen.*

Dette alternativet er enkelt å tilpasse for utbygger, oppfyller studentbolig formålet og inkluderer bredt alle potensielle studentboligutbyggere.

Med vennlig hilsen  
Boligstiftelsen Nydalen

Jan Henrik Ruud  
Daglig leder