

Kommunal- og regionaldepartementet

Postboks 8112 Dep  
0032 Oslo

Deres ref: 12/2420-5 Vår ref: 2013/50757-2 Arkivkode: 008 Dato: 01.02.2013

## Høringsuttalelse fra Deltasenteret, Bufdir. Forslag til endring av unntak for studentboliger i byggteknisk forskrift

### Innledning

Høringsforslaget innebærer å tillate bygging av studentboliger som er mindre tilgjengelige enn andre nye boliger. Dette skal gjøres ved å utvide virkeområdet for unntak fra enkelte tilgjengelighetskrav for studentboliger. Målet med endringen oppgis å være å sikre at det bygges et tilstrekkelig antall studentboliger.

### Generell kommentar

Deltasenteret minner innledningsvis om Regjeringens handlingsplan for universell utforming og økt tilgjengelighet som slår fast at Norge skal være universelt utformet i 2025. Dersom forslaget blir gjennomført vil det innebærer en motsatt kurs, ved at færre nye boliger blir tilgjengelige.

Forslaget vektlegger viktigheten av å bygge nok studentboliger, men grunngir ikke den påståtte sammenhengen mellom krav til tilgjengelighet og antall bygde boliger.

Vi merker oss at deler av vårt innspill i høringsrunden til forrige endring av samme del av byggeteknisk forskrift, er fulgt opp. (Høringsuttalelse fra Deltasenteret - Krav til studentboliger: 2012 – Kap.2, pkt 4). Vi pekte den gang på konkurransevridning, ved at private og offentlige utbyggere skulle forskjellsbehandles. Det er likevel nedslående at det foreliggende forslaget vil tillate bygging av enda flere studentboliger som ikke er universelt utformet.

### Fare for spekulasjon knyttet til nytt unntak

Deltasenteret vil uttrykke bekymring for konsekvensene av fremlagte forslag. I tillegg til at antall tilgjengelige studentboliger vil gå ned, ligger det her en fare for spekulering i det nye unntaket. Man kan tenke seg at noen vil bygge studentboliger, med lovlige unntak fra tilgjengelighet, for deretter å omdisponere boligmassen etter 10 år (den foreslåtte klausul). Slik kan regelverket for andre boliger omgås.

Departementet ser et behov for tinglyste heftelser/servitutter for å begrense mulighet til utilsiktet utnyttelse av forslaget, men fremlegger ikke forslag om hvordan slike utfordringer skal håndteres. Vi savner bl.a en konkretisering av hvilke servitutter som er tenkt.

En mulighet for å unngå spekulasjon er å definere studentboligene som eget reguleringsformål. Dersom det reelle behovet for studentboliger skulle falle bort, og man ønsker en annen bruk, må det da søkes om bruksendring. Ordinære krav om tilgjengelig boenhet kan dermed stilles på lik linje med andre boliger.

## **Mange ubesvarte spørsmål**

Det foreslås at boenhetene som omfattes skal brukes av studenter, men uten at dette er definert nærmere. Her kan det tenkes en rekke situasjoner som ikke avklares gjennom forslaget; Hvor mange av boenhetene må bebos av studenter for å kalle boligkomplekset for studentboliger? Er det tilstrekkelig at beboere har rett til å studere, eller må man faktisk studere full tid? Skal unntaket også gjelde for elever? Vi mener at formuleringen som skal sikre en avgrensning av de tilfeller der unntaket kommer til anvendelse, er for vag til å kunne håndheves etter hensikten.

Forslaget sier heller ikke hvordan endrede forutsetninger for studentboligprosjektene skal håndteres. Det vil for eksempel kunne tenkes at lærestedet flyttes, eller behovet for studentboliger bortfaller i klausuleringsperioden. Vi etterspør også hvilke krav som skal stilles til boligene etter endt klausuleringsperiode.

Deltasenteret mener på denne bakgrunn at forslaget ikke er tilstrekkelig gjennomarbeidet til å kunne gi det vår støtte.

Dette er andre gang på kort tid at regjeringen åpner for unntak fra byggeforskriftene når det gjelder studentboliger. Vi er bekymret for konsekvensene av dette forslaget, men vi er også urolig for signalene som gis ved at regjeringen stadig kommer med nye forslag om unntak. Det er svært uheldig dersom andre hensyn undergraver det viktige arbeidet med å lage et mer tilgjengelig samfunn.

Med hilsen

### **Helga Fastrup Ervik**

Avdelingsdirektør  
Avdeling for rettferd og inkludering  
Barne-, ungdoms- og familiedirektoratet

### **Åse Kari Haugeto**

Leder av Deltasenteret  
Statens kompetansesenter for deltakelse  
og tilgjengelighet  
Barne-, ungdoms- og familiedirektoratet