

Kommunal- og regionaldepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

Saksbehandler: Thomas Bartholdsen Epost: thomas.bartholdsen@forbrukerradet.no	Vår dato: 31.01.2013	Vår referanse: 12/6035 - 2	Deres dato:	Deres referanse:
--	-------------------------	-------------------------------	-------------	------------------

FORSLAG TIL ENDRING AV UNNTAK FOR STUDENTBOLIGER I BYGGTEKNISK FORSKRIFT - HØRINGSUTTALELSE

Det vises til høringsbrev av 14.12.2012 med høringsfrist 01.02.2013.

Forbrukerrådet støtter intensjonen bak regjeringens forslag til endring i byggteknisk forskrift, men vi stiller oss kritisk til løsningen som er valgt med tidsbegrenset servitutt.

Støtte til intensjon

Det fremstår rimelig at også private som bygger studenthybler skal kunne dra fordel av de samme forenklinger som regjeringen bidro til da tilgjengelighetskravene til studenthybler ble lempet på i 2012. Også intensjonen bak disse lempinger støttet Forbrukerrådet.

Forbrukerrådet vil vise til vår henvendelse til regjeringen i juni 2012 om studentboligsituasjonen, der vi pekte på at for studentboliger – der det er klart begrenset botid for leietaker og der gjennomsnittlig botid faktisk er rundt 18 måneder, så kan man avvike en rekke krav som det er naturlig å stille til permanente boliger som skal fungere som bolig for alle aldre og livssituasjoner, men som ikke er avgjørende for et kortere leieforhold i en spesiell livssituasjon.

Vi oppmuntret i vår henvendelse til regjeringen om studenthybelsituasjonen i juni 2012 om å gå inn i en dialog med studentmiljøene om å finne egnede lempinger som kunne bidra til raskere og kostnadseffektiv utbygging av flere studenthybler – der studentene helst vil ha dem, nær studiesteder og kollektivtrafikk og servicetilbud.

Vi minner om at det neppe er grunn til å problematisere for sterkt over faren for at man bygger for mange studentboliger – og for frykten for at studentboliger blir stående tomme – såfremt man prioriterer steder med en voksende studenttall. Den unge befolkningen øker frem mot 2030 for deretter å stabilisere seg, og studiefrekvensen i gruppen øker også. Men det er grunn til å vurdere hvilke følger det kan få at private utbyggere bygger studenthybler i pressområder dersom de fritt kan omdanne disse til ordinære utleieboliger etter ti års bruk.



Kommentar til valgt løsning

Forbrukerrådet pekte i samme henvendelse på at studentboliger – på grunn av de særgne forhold hva vedkommer botid og lokalisering og muligheten for lempinger i flere krav – blir eget formål etter plan- og bygningsloven.

Den valgte løsning med servitutt som er tidsbegrenset til 10 år vil gi handlefrihet for eieren til å omdanne hyblene til ordinære boliger når servitutten utløper. Det kan slå uheldig ut og kan svekke også lærestedenes forutsigbarhet i forhold til å planlegge botilbud i regi av studentsamskipnadene. I sin ytterste konsekvens kan forslaget innebære at et større privat studentboligprosjekt i for studenter med gjennomsnittlig botid på halvannet år - etter ti års bruk – omdannes til permanente boliger i det ordinære markedet.

Men kan ikke utelukke spekulasjon ved at studenthybler etter ti års utleie ved utløpt servitutt vil omdannes til utleieboliger i det generelle boligmarkedet dersom dette er økonomisk lønnsomt for eier, og for så vidt helt uavhengig av om det fortsatt er behov for studenthybler. Ved å la hyblene brukes som studenthybler de første ti årene slipper utbygger å forholde seg til de tilgjengelighetskravene som han ellers hadde vært forpliktet av. Det er dermed en vesentlig stimulans for utbyggere å bruke dette instituttet. Dersom eieren hadde ønsket å bygge små leiligheter for utleie ville dette ved den kommunale søknadsbehandlingen bli vurdert også ut fra om leilighetsfordelingen og stabiliteten i nærmiljøet.

Det er i dag lagt føringer fra flere kommuner om leilighetsfordeling ved boligbygging. Dette er et viktig instrument for å motvirke uheldige konsentrasjoner av sosialt vanskeligstilte i enkelte nærmiljøer. Vi frykter at tiltaket kan motvirke mange gode boligsosiale ambisjoner som regjeringen uttrykker og som vi i stor utstrekning stiller oss bak.

Vårt forslag løsning

Forbrukerrådet ønsker at plan og bygningsloven skal endres slik at studentboliger blir et underformål – der permanente lempninger med hensyn til tilgjengelighetskrav og andre lempninger man ønsker å gjøre for studenthybler, kan tas høyde for.

Dersom eier ønsker å tilby alle eller deler av hyblene som en del av et ordinært utleiemarked, kan dette skje gjennom en ordinær bruksendring.

Dette sikrer åpenhet og forutsigbarhet for utbyggere, for nærmiljø, kommune / bydel og samskipnader og læresteder som kan bli sterkt berørt av slike endringer.

Sekundært må servitutten ikke gjøres tidsbegrenset, men kun fjernes etter samtykke fra kommune og eventuelt lærested, eller eventuelt tidsbegrenset med for eksempel 30 år. Ved denne løsning vil man i alle fall sikre seg mot at studenthybler forsvinner uten at læresteder og vertskommune er kjent med dette og kan vurdere tiltak hvis hybelmangelen er stor.



Forbrukerrådet vil avslutningsvis igjen påpeke at vi finner det uheldig at vedtatte forskrifter endres så kort tid etter ikrafttredelse. Vi anser at kravene var tydelige da de ble stilt og at den skjerpingen som de forårsaket burde kunne sies å være en påregnelig følge av forskriften da den ble vedtatt. Hyppige endringer kan også være med på å forsinke utbygging, fordi utbyggere utsetter prosjekter i håp om at endringer i regelverkene senere vil øke lønnsomheten. De kan virke urimelige fordi utbyggere som utsetter oppnår større lønnsomhet enn utbyggere som forhold seg til det regelverket som var gitt.

Oppsummering

Forbrukerrådet stiller seg fullt bak regjeringens intensjon om å åpne for lempninger i kravene til studentboliger også i privat regi, men ser potensielle problemer med den valgte løsning og foreslår et alternativt tiltak som gir større forutsigbarhet.

Vennlig hilsen
FORBRUKERRÅDET

Randi Flesland
direktør

Thomas Bartholdsen
fagdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke signatur.