
Kommunal- og regionaldepartementet

Postboks 8112 Dep
0032 Oslo

Høringssvar - forslag til endring av unntak for studentboliger i byggteknisk forskrift

Husbanken viser til Kommunal- og regionaldepartementets høringsbrev av 14. desember 2012.

Utvidelse av unntaket for studentboliger i TEK 10 § 1-2

Kommunal- og regionaldepartementet foreslår å utvide virkeområdet for unntaksregelen i byggteknisk forskrift (TEK 10) § 1-2, sjette ledd bokstav a og b, i et nytt syvende ledd i bestemmelsen. Departementet ønsker å legge til rette for at det bygges et tilstrekkelig antall studentboliger og mener derfor at virkeområdet for unntaket fra tilgjengelighetskravene bør utvides til å omfatte alle aktører som bygger studentboliger for utleie. Departementet har vist til at studentboliger er midlertidige boliger. Husbanken antar at KRD også har lagt vekt på at en økning av slike boliger vil redusere presset i det ordinære leiemarkedet.

Husbanken støtter departementets forslag om utvidelse av unntaket i TEK 10 § 1-2.

Noen vurderinger rundt forslaget:

Når det gjelder begrepet «student», så foreslår Kommunal- og regionaldepartementet at det «i denne forbindelse skal omfatte personer med studierett ved universitet, høyskole eller fagskole.» Husbanken er enig i denne definisjonen.

Etter Husbankens vurdering bør det dessuten tas stilling til om hvorvidt det er hensiktsmessig å la unntaket også omfatte personer som er under utdanning/skolegang, men som ikke går på universitet, høyskole eller fagskole. Dette kan for eksempel være elever ved videregående skoler eller ved folkehøyskoler. Vi viser til at det i enkelte kommuner er mangel på boliger for elever som må flytte hjemmefra for å gå på videregående skole. Disse elevene har behov for gode og trygge boforhold og bør i størst mulig grad slippe å konkurrere på det åpne boligmarkedet. Elever fra videregående skoler konkurrerer imidlertid på leiemarkedet med studenter fra høyskolene. For å oppnå lik rett til utdanning uavhengig av blant annet geografiske og økonomiske forhold, er det derfor etter vår oppfatning ikke alltid nok med oppføring av boliger til personer med studierett ved universitet, høyskole eller fagskole. Husbanken får av og til henvendelser om finansiering av elevhybler/elevinternater. Dette er også midlertidige boliger som hovedsakelig er

beregnet på unge personer. Etter Husbankens syn bør det nye unntaket i TEK 10 § 1-2 også omfatte gjennomgangsboliger for skoleelever; blant annet elever ved videregående skoler og folkehøyskoler. Hvis KRD er enig i dette, kan det i det nye syvende leddet for eksempel settes inn «samt for elevboliger» etter «studentboliger» i bestemmelsen: «(7) *Unntaket i sjette ledd bokstav a og b gjelder også for andre studentboliger samt for elevboliger.....*».

Klausulering

I forslaget til endringer av TEK 10 legges det videre opp til at det i de tilfellene der det er andre enn studentsamskipnader og studentboligstiftelser som har fått tilskudd, som fører opp boligene, skal det tinglyses en klausul om studentboligbruk på eiendommene. KRD mener at det er hensiktsmessig at klausulene har en varighet på minimum 10 år, alternativt 20 år.

Husbanken er av den oppfatning at hvis det skal innføres et slikt unntak, så må man søke å hindre at studentboligene blir brukt til andre formål. Noen utbyggere kan se det som interessant å benytte seg av unntaket i TEK 10¹, for senere å la andre grupper bruke boligene. Vi viser til at det er mange grupper som etterspør små og rimelige boliger, spesielt i de store byene.

Hvis Husbanken har finansiert et prosjekt med grunnlån, har Husbanken sanksjonsmuligheter overfor en låntaker som for eksempel leier ut studentboliger til andre grupper: Husbanken kan bringe lånet til forfall, slik at låntakeren ikke lenger kan ha den gunstige finansieringen. Dette kan nok virke preventivt overfor noen låntakere. I et tilfelle der dette ikke virker preventivt eller det ikke foreligger Husbankfinansiering, antar vi at det er Kommunal- og regionaldepartementet som må ha og benytte effektive virkemidler overfor eieren, slik at man sikrer at boligene fortsatt blir utleid til studenter. Vi er imidlertid noe usikre på hva som vil være det mest hensiktsmessige virkemiddelet for å sikre at boligene blir leid ut til studenter og har ikke en klar anbefaling.

Husbanken stiller spørsmål ved hvor effektivt virkemiddel det vil være at det tinglyses på eiendommene at boligene skal benyttes til utleie for studenter. Husbanken mener at det kan være aktuelt å se på om det kan la seg gjøre å ta inn en bestemmelse i plan- og bygningsloven (pbl.) om særlig tvangsgrunnlag, slik som det for eksempel er gjort i pbl. § 32-7, jf § 32-6, for å legge til rette for begjæring av tvangssalg av eiendommene hvis boligene benyttes til andre formål enn utleie til studenter.

I forskriftsutkastet foreslås det at klausuleringen gis en varighet på minimum 10 år. Hvis det skal gis unntak fra de ordinære kravene for spesielle grupper, er det etter Husbankens oppfatning gode grunner som taler for å sørge for at boligene brukes av disse gruppene i en lengre periode. Husbanken regner med at aktører som ønsker å bygge studentboliger med heftelser om studentboligbruk, kommer til å søke om grunnlån i Husbanken. Husbanken legger stor vekt på kvaliteter i forbindelse med grunnlån. Hvis klausuleringen bare skal ha 10 års varighet, kan det tenkes at det blir fristende å bygge studentboliger med lavere tilgjengelighetskrav, for så etter noen år å gjøre boligene om til ordinære utleieboliger med lavere standard enn de ordinære kravene i TEK 10. Én mulig løsning

¹ Når det gis grunnlån til oppføring av studentboliger, stilles det ikke strengere krav til universell utforming enn kravene i TEK 10.

kunne ha vært at eiendommene klausuleres for minimum 20 år, men at det kan åpnes for å søke om omdisponering hvis behovet for studentboliger skulle endre seg på det aktuelle studiestedet.

På den annen side kan det tenkes at en klausuleringstid på minimum 20 år kan medføre at noen aktører ikke ønsker å bygge studentboliger. Årsaken til dette kan blant annet være at heftelsen anses å binde opp leilighetene/hyblene til én utleiegruppe i en for lang periode. I så fall vil den langvarige klausuleringen virke mot sin hensikt. Et annet spørsmål er hvorvidt kostnadsbesparelsen ved at bare 20 prosent av boenhetene må oppfylle de ordinære kravene til universell utforming i TEK 10, gjennomgående vil være såpass stor at utbyggerne vil anse studentboligbygging selv med klausulering i 20 år som et vel så interessant prosjekt som å oppføre andre boligtyper. En konsekvensvurdering av kostnadssiden for private aktører, som ikke vil kunne få tilsagn om tilskudd til studentboliger, vil etter vår oppfatning være et nyttig verktøy når det skal tas stilling til klausuleringstidens lengde.

=

Ett alternativ kunne kanskje være å vurdere om det ville være et godt virkemiddel å innføre et nytt reguleringsformål i plan- og bygningsloven; regulering til studentboliger. En slik løsning, som ville ha vært mer i samsvar med den øvrige strukturen i plan- og bygningsloven, ville ha gjort det mulig for bygningsmyndighetene å få en mer sentral rolle når det gjelder spørsmålet om hva disse eiendommene benyttes til.

Spesielt om godkjente studentboligstiftelser som ikke har fått tilsagn om tilskudd til studentboliger

Etter Husbankens oppfatning bør alle studentboligstiftelser som er blitt godkjent av Kunnskapsdepartementet, omfattes av sjette ledd i bestemmelsen, slik at det ikke i noen tilfeller vil være et krav om tinglysning av klausul på eiendommene der slike stiftelser fører opp studentboliger. Vi kan ikke se at det i denne sammenhengen er gode grunner for å skille mellom de studentboligstiftelsene som har fått tilskudd til studentboliger, og de studentboligstiftelsene som er kvalifisert til å få tilskudd, men som ikke har fått tilsagn om tilskudd.

Med hilsen
HUSBANKEN

Bjørn J. Pedersen
Strategidirektør

Atle Rabe
Avdelingsdirektør