

Kommunal- og regionaldepartementet
Akersgata 59
Pb 8112 Dep
0032 Oslo

Att: Inger Margrete Skogseid

Oslo 30.januar 2013

Høringssvar - endring av unntaksforskriften til byggeteknisk forskrift tek 10 for studentboliger

Samskipnadsrådet i Norge er et samarbeidsorgan for alle 23 studentsamskipnadene i Norge. Studentsamskipnadene sender også egne høringssvar.

Samskipnadsrådet støtter i utgangspunktet alle tiltak som bidrar til flere og rimelige kvalitetsboliger for studenter. Samskipnadsrådet har i forhold til det utsendte forslaget fra Kommunal- og regionaldepartementet (KRD) følgende betraktninger og forslag:

1) Studentstyrte velferdstjenester og lik rett til utdanning

Samskipnadene har et flertall av studenter i styret. Fordelen ved studentstyrt studentvelferd er at studentene foretar prioriteringer om hvem som bør få tildelt bolig, og hvilke velferdsgoder som skal fordeles på hvilken måte. Dette sikrer legitimitet og lokal tilpasning av studentvelferd og dermed studentboligbyggingen/utleien.

Samskipnadene har bygget opp et apparat for utleie til ca. 32 000 studenter. En effektiv organisering og spesifikk studentkompetanse er med på å sikre en rimelig drift og dermed lav husleie. Regjeringen og Stortinget anerkjenner samskipnadens særlige oppdrag, som skiller seg fra andre aktører på boligmarkedet.

Studentboliger er midlertidige mikroboliger på opptil 25 kvadratmeter. De er små og rimelige, og et stadig mer ettertraktet sted å bo for en voksende og yngre studentbefolkning, jfr SSBs levekårsundersøkelse 2010. Rimelige studentboliger utgjør et av de viktigste virkemidlene innen studentvelferden for å sikre at alle studenter kan finne plass i et boligmarked, noe som for mange er en forutsetning for å studere.

KRD skriver i sitt høringsbrev at de «antar at anvendelsen av unntaket ikke vil bli stor». Samskipnadsrådet synes dette er en pussig formulering når formålet og argumentasjonen bak utvidelsen av unntaket til å gjelde flere aktører, er å realisere flere studentboliger. Norge har i mange år hatt stort behov for flere studentboliger, og studenttallene fortsetter å stige. Ifølge SSB vil antall mennesker i alderen 19-30 fortsette å øke i tiden fremover^[1]. Forslaget om å gi unntaket fra byggeteknisk forskrift til aktører som vil inngå en heftelse om studentboligformål i 10 år, er et lite treffsikkert virkemiddel for at det skal bygges flere studentboliger og er prinsipielt uheldig. Vi mener derfor Regjeringen heller bør legge forholdene bedre til rette for at samskipnadene kan bygge flere studentboliger gjennom et forenklet regelverk og økte rammer.

^[1] <http://www.regjeringen.no/nb/dep/kd/dok/regpubl/stmeld/2008-2009/stmeld-nr-44-2008-2009-/5/1/2.html?id=565285>

Vi vil i denne sammenheng også peke på at dagens lov og regelverk for boligbygging i Norge er svært omfattende og komplisert. Et komplisert regelverk som byggt teknisk forskrift er prisdrivende for boligbygging generelt og for bygging av mikroboliger som studentboliger, spesielt. Dette gjenspeiles også i leiepris til markedet, herunder også studentboligmarkedet. Høye boligkostnader for studenter er uheldig for prinsippet om lik rett til utdanning. Et alternativ kan derfor være å forenkle regelverket ved at det innføres tilsvarende unntak på 20 prosent for alle boliger på opptil for eksempel 25 m². Dette vil samtidig medføre at behovet for administrative kontrollrutiner for å sikre at boligene benyttes til det tiltenkte formålet, i så tilfelle bortfaller.

Våre betraktninger i det videre høringsnotatet er basert på KRDs forslag i høringsbrevet.

2) Tidsbegrensning og unntak fra krav til livsløpsstandard

KRD foreslår i forskriften å åpne for at alle aktører som hevder formålet med boligene er utleie til studenter, gis samme lemping på enkelte tilgjengelighetskrav i byggt teknisk forskrift som ble gitt bl.a. til samskipnadene pr. 1.4.2012. Man gikk den gang og i denne sammenheng bort fra krav om at byggene skal ha en livsløpsstandard fordi boligene betraktes som midlertidige boliger.

KRD foreslår videre at det innføres en servitutt for en periode på minimum 10 år slik at for alle andre aktører enn samskipnadene, bortfaller kravet/ forutsetningen om at dette er midlertidige boliger med formål studentutleie etter en tidsbegrenset periode. Boligene kan da etter dette seksjoneres og selges i det private markedet der livsløpsstandard i dag er et generelt krav. Dette synes for oss lite konsistent med gjeldende lov- og regelverk. Kommersielle aktører gis tilgang til en tilpasning som i utgangspunktet følger med samfunnsoppdraget lik rett til utdanning, hvoretter man etter en tidsavgrensning på 10 år som er et kort tidsperspektiv for boliger, kan omdisponere eller selge disse studenthyblene på det private markedet. Boligene vil da heller ikke lenger være midlertidige boliger som er en viktig forutsetning for det innførte unntaket i dagens forskrift.

3) Studentboliger og langsiktighet

Studentboliger er et supplement til det ordinære boligmarkedet. Oppgaven til studentsamskipnadene er spesiell og handler om å sørge for at det over tid finnes et rimelig boligtilbud til de studentene som ikke finner plass i det private boligmarkedet. Gjennom statstilskudd og andre gunstige ordninger kan disse bygges, driftes og leies ut med en lavere leie enn gjengs markedspris. Unntaket fra byggt teknisk forskrift 2010 ble gitt fordi byggene er midlertidige for studentene som bor i dem. I tillegg må samskipnadene, for å motta tilskudd til studentboligbygging, oppføre boliger i samsvar med en gitt kostnadsramme som har vært uendret siden 2009 samtidig som kostnadene ved innføring av skjerpede krav er betydelige.

I dag beregnes kostnader til langsiktig vedlikehold av studentboliger og disse legges inn i driftskalkylene for å sikre standard og verdi i byggets totale levetid. Dersom de tinglyste heftelsene inneholder bestemmelser om 10 år, kan dette medføre at man ikke bruker ressurser på vedlikehold og således profiterer på byggene som har unntak, etter 10 år. Mange av studentsamskipnadens boliger er studentboliger som jevnlig er vedlikeholdt og rehabilitert. Norges eldste studentboligblokk (Sogn fra 1952) er fortsatt i dag tidsmessig tilpasset og vedlikeholdt og leies fortsatt ut til studenter på gunstige vilkår. Den foreslåtte endringen vil etter vårt syn kunne bidra til å svekke den langsiktige ivaretagelsen av studentboligporteføljen.

4) Definisjon Studentstatus/kontroll

Dersom en skal sikre at lovgivers intensjon med unntaket oppfylles, etterlyser Samskipnadsrådet det tilhørende regelverket for hvordan departementet skal håndheve og følge opp bestemmelsen om at dette skal være utleieboliger for studenter i den definerte perioden.

Dette krever etter vårt syn at departementet definerer begrepene «student» eller «studentbolig» nærmere. Dagens definisjon av studentboliger er boliger oppført og driftet av samskipnader eller boliger oppført av boligstiftelser som har mottatt tilskudd til studentboligbygging. Når dagens definisjon forlates må denne erstattes av en tydeliggjøring av hva en student er for at man skal kunne konkludere om vilkårene for unntaket er oppfylt.

Vi registrerer at det foreslås at begrepet «student» i denne sammenheng omfatter «personer med studierett ved universitet, høyskole eller fagskole». Det synes for oss uklart hvordan dette skal avgrenses, kontrolleres og prioriteres. En student som ikke har betalt semesteravgift eller har studierett pga sykemelding kan fortsatt være student i hht denne definisjonen. En voksen person som har meldt seg opp til en 5-poengs eksamen ved siden av jobb, kan også ha studierett.

Studentsamskipnadene og utdanningsinstitusjonene har som nedfelt i universitets- og høyskoleloven et felles ansvar for studentvelferd i Norge. Utdanningsinstitusjonene er representert i styret til samskipnaden og det er etablert et tett samarbeid som bla innebærer at samskipnaden enkelt og effektivt får tilgang til institusjonenes registrerte studenter. Samskipnadene har det således det nødvendige apparat for effektiv kontroll av studentstatus etablert i dag.

Det er viktig å være sikker på at samfunnets bruk av virkemidler benyttes til det formålet som var tiltenkt. Dette er et ansvar andre utbyggere som får unntak fra byggteknisk forskrift i så tilfelle må besørge. KRD skriver i sitt høringsbrev at «En slik løsning kan gi god kontroll over at boligene kun leies ut til studenter, men vil samtidig medføre at det må etableres et administrativt apparat». Samskipnadsrådet er usikker på hva KRD mener med løsningen det vises til, men er på ovenstående bakgrunn enig i kravet om at en god og administrativ kontrolløsning må være en forutsetning.

5) Oppsummering/anbefaling

- Samskipnadsrådet støtter i utgangspunktet alle tiltak som bidrar til flere og rimelige kvalitetsboliger for studenter.
- Samskipnadsrådet foreslår en forenkling av et komplisert regelverk ved at unntaket på 20 prosent gis generelt for oppføring av alle boliger på opptil 25 m². Da unngår man også et uønsket/uhensiktsmessig kontroll- og oppfølgingsregime
- Dersom forannevnte forenkling ikke lar seg realisere, foreslås en heftelse på 50 år.
- Ved vesentlig kortere heftelse forutsettes etablert et effektivt kontroll- og oppfølgingssystem som sikrer oppfyllelse at intensjonen i forslaget.

Med vennlig hilsen


Lisbeth Dyrberg

Leder av Samskipnadsrådet i Norge