

Saksprotokoll

Utvalg: Formannskapet
Møtedato: 05.02.2013
Sak: 25/13

Tittel: **Saksprotokoll: Høring - forslag til endring av unntak for studentboliger i byggteknisk forskrift**

Resultat: Behandlet
Arkivsak: 13/3896

VEDTAK:

Formannskapet støtter forslag til endring av byggteknisk forskrift vedrørende unntak fra tilgjengelighetskravene for studentboliger. Høringsuttalelse med utdypende kommentarer datert 21.1.2013 oversendes kommunal- og regionaldepartementet.

Behandling:

Votering

Innstillinga ble enstemmig vedtatt

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Kommunal- og regionaldepartementet
Postboks 8112 Dep

N-0032 OSLO

Vår saksbehandler
Ingeborg Semundseth

Vår ref.
13/3896
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.
12/2420-5

Dato
21.01.2013

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

Departementet bemerker i høringsbrevet at forslaget til forskriftsendring vil kunne føre til at det bygges færre tilgjengelige studentboliger. Imidlertid vil utvidelsen kunne bidra til at det oppføres flere studentboliger.

Den foreslåtte forskriftsendringen innebærer en interesseavveining mellom boligkvalitet og studentboligforsyning. I utgangspunktet ønsker kommunen både generell god boligkvalitet for alle og økt antall studentboliger. På bakgrunn av boligsituasjonen i Trondheim for studenter, øvrig ungdom og andre som benytter seg av leiemarkedet, ser kommunen at flere studentboliger både vil hjelpe studentenes bosetting og dempe presset i boligmarkedet for øvrige grupper.

Imidlertid vurderer Trondheim kommune at forskriftsforslaget svekker en overordnet statlig målsetting om å øke antall tilgjengelige boliger i nybyggingen, og kommunen finner dette uheldig. Boliger som eventuelt blir bygget som studentboliger i regi av private utbyggere og med redusert antall tilgjengelige boenheter, vil etter utløpet av bindingstiden for studentboligbruk bli faset ut i det private markedet som ordinære boliger, men med redusert kvalitet. Trondheim kommune slutter seg til en forskriftsendring som åpner for at det kan bli flere studentboliger i det private markedet. Trondheim kommune mener imidlertid at flere enn de 20% som er foreslått av departementet burde være tilgjengelige boenheter etter bestemmelsene i byggteknisk forskrift.

Trondheim kommune ønsker også en problematisering fra departementets side om hvordan man skal håndheve klausulen over tid. Hva skal man gjøre dersom en privat utleier sier at det ikke er etterspørsel etter studenthybler lenger? Skal utbygger kunne søke departementet om sletting av klausulen? På hvilket grunnlag skal departementet/rettighetshaver si ja eller nei? Eller skal man for en 10- eller 20-årsperiode kategorisk låse en eier til kanskje ikke-regningsvarende bruk av en eiendom?

Departementet foreslår i forslaget å begrense servitutten til ti år fra ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. I høringsbrevet sies at 20 år kan være et alternativ.

Trondheim kommune mener at 10 års bindingstid for heftelsen er for kort. Studentboligbehovet tilsier etter kommunens vurdering minimum 20 års bindingstid. Hovedordningen i studentpolitikken er at studentboliger bygges med statlige tilskudd til studentboliger. Dette tar erfaringsmessig svært lang tid. Foreliggende forskriftsendring har som mål å sikre at det bygges et tilstrekkelig antall

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

egnede studentboliger. I den grad nye, private studentboliger realiseres som følge av forskriftsendringen, er det viktig at boligene benyttes til formålet så lenge behovet er til stede. Det kan eventuelt gis regler for bortfall av heftelsen dersom behovet for studentboliger er dokumentert bortfalt.

Av høringsnotatet fremgår det at staten v/Kommunal og regionaldepartementet foreslår som rettighetshaver til servitutten. Departementet kan også delegere slik kompetanse til fylkesmannen.

Trondheim kommune mener at dersom man skal klausulere er det kommunen selv, eventuelt fylkesmannen som har de beste forutsetninger for å ivareta rettigheten etter klausulen, og eventuelt vurdere om servitutten skal tillates fjernet. Dersom man skal tillate at servitutten fjernes på et tidspunkt må det antas at det er kommunen som har de beste lokalkunnskapene for å kunne vurdere dette.

Departementet angir i høringsbrevet to andre løsninger for å bidra til at det bygges tilstrekkelig antall egnede studentboliger og ber om høringspartenes kommentar.

For det første har departementet vurdert at unntak fra tilgjengelighetskravene i teknisk forskrift gis til studentsamskipnaden og andre boliger som etter vedtak med hjemmel i husleieloven § 11-2 skal brukes av elever og studenter.

Til orientering opplyser rådmannen at § 11-2 i gjeldende husleielov er en særregel for elev- og studentboliger. Bestemmelsen gjelder utleie av bolig som etter vedtak av organ for stat, fylkeskommune eller kommune skal brukes av elever og studenter. Bestemmelsen lempes på utleiers plikter i husleieforhold og gir leietaker færre rettigheter enn ved leie av annen bolig. Leietaker skal ha skriftlig opplysning om dette. Initiativet til klausulering av boliger til elev – og studentboliger ligger hos eier/utleier som må søke stat, fylkeskommune eller kommune om å fatte klausuleringsvedtak for de aktuelle boligene. Det offentlige kan altså ikke etter eget tiltak klausulere boliger til elev – og studentboliger med hjemmel i husleieloven § 11-2.

Trondheim kommune mener at tinglyst heftelse til studentboligbruk gir bedre garanti for den tiltenkte bruken enn klausulering til elev- og studentboliger etter husleieloven § 11-2. Trondheim kommune har to tilfeller der kommunen etter søknad har fattet vedtak om klausulering av boenheter til elev- og studentboliger med hjemmel i husleieloven. I ett av tilfellene er eiendommen i ettetid solgt. Kommunen erfarte ved eierskiftet at uten en tinglyst heftelse på eiendommen finnes ingen sikring for at boligene fortsatt brukes som elev – og studentboliger. Ny eier er ikke bundet av et tidligere klausuleringsvedtak med mindre dette har vært et vilkår for å kjøpe. Ny eier kan selv velge om boligene fortsatt skal brukes som studentboliger. At boliger *eventuelt* er små og med begrensede fasiliteter som gjør dem mindre egnet til langvarig bosetting, og av den grunn primært etterspørres av elev og studenter, er etter kommunens vurdering en annen sak.

For det andre foreslår departementet at unntaket fra tilgjengelighetskravene i TEK 10 bare utvides fra å gjelde studentsamskipnaden til også å gjelde alle studentboligstiftelser.

Trondheim kommune vurderer at ut fra studentboligstiftelsers formål er man garantert at nye boliger som stiftelsene bygger, vil være studentboliger. Man unngår samtidig at det renonseres på generelle boligkvalitetskrav i ny, ordinær boligbebyggelse. Hvorvidt studentboligstiftelser vil være så mange og så aktive at de – med eller uten studentboligtilskudd – bidrar til vesentlig andel nybygde studentboliger, har kommunen ingen formening om.

Til sist vil Trondheim kommune knytte noen merknader til endringsforslaget og dets forhold til reguleringsplaner.

Utgangspunktet ved behandlingen av reguleringsplaner er at boliger ment for studenter vurderes likt med andre boliger. Studentboliger er ikke et eget reguleringsformål og det kan verken i reguleringsplaner eller byggetillatelse stilles vilkår om brukergrupper. Kommunen har derfor hatt begrensede muligheter for å styre bruken av bebyggelsen ved hjelp av plan- og byggesaksbehandlingen.

Etter en konkret vurdering har Trondheim kommune i noen tilfeller akseptert planforslag med ulike former for reduserte krav dersom boligene fremstår egnet som studentboliger, uten at slik bruk har blitt fastsatt i reguleringsplanen. Den foreslåtte endringen i TEK § 1-2 sjette ledd medfører etter Trondheim kommunes forståelse ikke noen endring i hva som bindende kan vedtas i reguleringsplaner. Bebyggelsen vil fremdeles måtte reguleres til boligformål. Det kan redegjøres for hensikten bak planen i planbeskrivelsen, men en slik beskrivelse vil ikke være juridisk bindende. Lempingen i antallet tilgjengelige boenheter vil slik kommunen forstår det måtte følges opp i byggesaksbehandlingen alene.

Rådmannen i Trondheim, 21.01.2013

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Steinulf Hoel
bygningssjef

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift