

Til  
Kommunal og regionaldepartementet  
[postmottak@krd.dep.no](mailto:postmottak@krd.dep.no)

Vår dato: 30.01.13

Vår ref.:6.4.2 /130130TSH

Deres ref.:12/2420-5

## Høyringsvar til framlegg om endringar i unntaket for studentbustadar i byggteknisk forskrift

Unge funksjonshemmede takkar for mulegheiten til å uttala oss om framlegget. I dette høyringsvaret vil me gjera reie for vårt syn på sjølve framlegget. Me vil òg kommentera dei punkta departementet ber om synspunkt på utover sjølve framlegget, altså studenteigde bustadar, å knytta unntaket til husleigeloven eller å avgrensa unnataket til studentbustadstiftingar.

Unge funksjonshemmede var i utgangspunktet mot endringa som våren 2012 opna for unntak for studentsamskipnadsbustadar, fordi resultatet av regelendringa ville bli færre tilgjengelege studentbustadar. Dette gjer det vanskelegare for studentar med nedsett funksjonsevne å delta aktivt i studentlivet. Det visast til vårt høyringsvar i samband med denne saka for ein meir omfattande argumentasjon for kvifor studentbustadar bør vera tilgjengelege på line med andre bustadar. Her ligg det òg ein argumentasjon for kvifor krava til tilgjenge slett ikkje førar til så store ekstrakostnadar som det har blitt hevda frå studentsamskipnadane og andre aktørar i debatten.

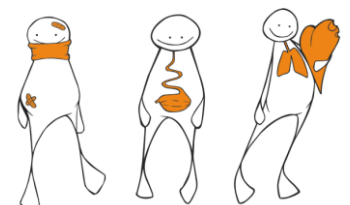
Endringa departementet no føreslår vil gjera unnataket meir omfattande, og soleis forsterka dei negative verknadane for studentar og andre unge med nedsett funksjonsevne. Vår motstand mot det nye framlegget handlar difor ikkje berre om at me var imot det opphævelege unnataket, men om at det nye unnataket vil ha meir vidtgående skadeverknadar. Det blir fleire ikkje-tilgjengelege studentbustadar, det vil truleg bli overført ikkje-tilgjengelege bustadar til den ordinære bustadmarknaden og endringa bygg opp under argumenta for generelle unntak for «ungdomsbustadar».

### 1. Fleire utiljengelge studentbustadar

For det fyrste vil fleire typar studentbustadar bli omfatta, og verknadane for tilgjenge vil bli større. Studentbustadar bygd av studentbustadstiftingar som ikkje har fått tilskot, samt studentbustadar bygd av private utbyggarar, blir no omfatta. Det finst rundt 20 studentbustadstiftingar i Noreg<sup>1</sup>. Omfanget av private utbyggarar av studentbustadar er ikkje kjent, men i utgangspunktet kan etter forslaget kva utbyggingssselskap som helst bygga bustadar og tinglysa ein servitutt som mellombels gjer dei til studentbustadar.

---

<sup>1</sup> Høringsnotat – forslag til endringar i lov om studentsamskipnader, Kunnskapsdepartementet 2010.



## 2. Utilgjengelege bustadar på den ordinære bustadmarknaden

For det andre vil endringa kunna føra til ein jamn straum av ikkje-tilgjengelege bustadar ut på den ordinære bustadmarknaden. Departementet føreslår at det gjennom ein servitutt skal sikrast at bustadane ei viss tid blir brukt til studentbustadar. Etter at denne tida er omme, vil dei fritt kunne bruksendrast, og ikkje lengre vera berre for studentar. Sidan studentar er ei gruppe med relativt låg betalingsevne samanlikna med andre grupper, vil det i utgangspunktet vera langt meir lønsamt for ein privat utbyggjar å leiga ut på den ordinære leigemarkanden enn å leiga berre til studentar. Om utbyggjaren finn det meir lønsamt å selja dei på eigarmarknaden, kan han gjera det òg. Anten bustadane blir utleigde til andre enn studentar eller selde på eigarmarknaden, vil resultatet bli at den ordinære bustadmarknaden får ny tilgang på ikkje-tilgjengelege bustadar. Dette er stikk i strid med dei gode måla for innføringa av generelle krav til tilgjenge i Byggteknisk forskrift. Det er grunn til å tru at det vil vera økonomisk lønsamt for private aktørar å bygga små veldig små bustadar, driva dei ti år som studentbustadar, og så selja bustadane.

Departementet argumenterer i sitt høyringsvar med at det er viktig å stimulera til bygging av fleire private studentbustadar. Dette framlegget vil kunne føra til det, men bustadane vil vera studentbustadar berre ei kort tid. Dette omsynet bør difor ikkje tilleggast stor vekt i argumentasjonen for unnataket.

Då det blei innført unnatak frå visse krav til tilgjenge i studentbustadar dreve av studentsamskipnadane var argumentet frå departementet at bustadane berre blei brukt mellombels, og berre av unge folk. Dette argumentet er langt svakare når ein opnar for bygging av bustadar som seinare kan bli førde over på den ordinære marknaden.

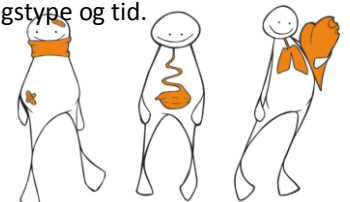
### 10 år er kort tid

Bygningspolitikken er dei lange liners politikk. Dei bygningane me bygg i dag, skal stå i tiår etter tiår etter tiår. Departementet føreslår at servituttane som skal sikra bustadane for studentbruk skal vara i 10 år. 10 år er veldig kort tid i ein bygning sitt liv. 87 % av alle bustadar ein kjente byggeåret til i 2011 var eldre enn 10 år. 76 % var eldre enn 20 år, departementets alternative framlegg til tidsgrense<sup>2</sup>. Unge funksjonshemmede vil primært gå imot heile ordninga med eit unnatak for studentbustadar sikre gjennom servitutt, men vil sekundært argumentera for ei lengst muleg tidsgrense. Ei grense på til dømes 50 år vil gjera det langt mindre lukrativt for utbyggjarar å bygga studentbustadar for å selja når tida er ute, fordi kapitalen blir bunden lengre. Dermed kan ein i litt større grad vera sikker på at det er aktørar som langsiktig ynskjer å tilby studentbustadar som får nytte av unnataket.

### Behov for fleksibilitet?

I sitt høyringsbrev seier departementet at behovet for studentbustadar kan endrast over tid. Dette tek departementet til inntekt for at servituttan om bruken av bustadane bør vera tidsavgrensa, og at han bør vera relativt kort (10 år). Unge funksjonshemmede meiner at dette er eit svakt argument for ein kortvarig, tidsavgrensa servitutt. For det fyrste er det, ut frå dagens dekningsgrad for studentbustadar og veksten i talet på studentar, grunn til å tru at behovet for studentbustadar vil vera minst like store i framtida som i dag. For det andre er det etter Servituttloven muleg å omskipa eller avskipa serviuttar etter skjøn, med vekt på kva verdi

<sup>2</sup> Statistikk frå SSB.no, lasta ned 09.01.2012. Bustadar, etter bygningsår, statistikkvariabel, bygningstype og tid.



serviutten har for partane. Skulle behovet for studentbustadar ein stad forsvinna, vil då departementet under ein meir langvarig servitutt, kunne samtykka til bruksendring.

### 3. Generelle ungdomsunnatak?

For det tredje vil endringa kunne forsterka inntrykket av at bustadar for unge ikkje treng å vera tilgjengelege, og soleis invitera dei delane av byggenæringa som alltid har vore mot generelle krav til tilgjenge etter Teknisk forskrift til å føreslå nye unnatak. Departementet fortener ros for å ha stått opp mot tøff kritikk frå deler av byggenæringa i striden rundt dei generelle krava til tilgjenge i TEK 10. Ved å tilsynelatande opna for eit prinsipp om at bustadar mynta på unge ikkje treng vera tilgjengelege, gjer departementet det vanskelegare for seg sjølve i den framtidige debatten om tilgjenge. Det er grunn til å venta at aktørar i byggenæringa vil føreslå unnatak for såkalla ungdomsbustadar, sjølv om det i praksis ikkje er muleg å sikra at det er ungdom som kjøper desse bustadane. Jo større og meir utflytande unnataket for studentbustadar blir, jo vanskelegare blir det å forsvara dei generelle krava.

## Andre modellar for utforming av unnataket

### Om eigarseksjonar eller burettslag for studentar

Departementet har vurdert å la unnataket omfatta eigarseksjonar eller burettslag for studentar. I høyringsbrevet kjem det fram at departementet er skeptiske til dette, fordi eigde bustadar ikkje er mellombels på same måten som leigde studentbustadar. Unge funksjonshemmede deler departementet si vurdering i denne saka. Det er per i dag ikkje nokon juridiske ramer som kan sikra at sameigarar eller burettslag blir berre for studentar. Om unnataket blir utvida til å omfatta desse eigarformene òg, fryktar me ytterlegare «lekkasjar» av ikkje-tilgjengelege bustadar ut på den ordinære bustadmarknaden.

### Om å avgrensa unnataket til studentbustadstiftingar

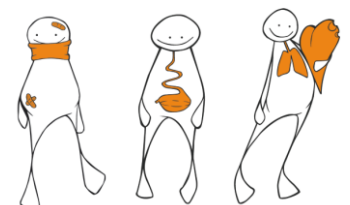
Departementet ber om innspel på kor vidt unnataket bør avgrensast til å berre gjelda studentbustadstiftingar. Unge funksjonshemmede er positive til dette, fordi det vil gjera unnataket mindre omfattande. Stiftingar er regulerte av Stiftelsesloven, og det vil vera vanskelegare for stiftingar å bygga ikkje-tilgjengelege studentbustadar spekulativt, for så å selja dei etter at servituttida er ute. Ved å avgrensa unnataket til stiftingar, blir skadeverknadane mindre.

### Regulering etter husleigeloven

Departementet har òg vurdert å knytta unnataket til bustadar som med heimel i husleigeloven § 11-2 skal brukast til studentbustadar. Unge funksjonshemmede meiner at om dette skjer i staden for å knytta unnataket til ein kortvarig, mellombels servitutt, vil skadeverknadane bli mindre. Bakgrunnen for det er at kontrollen med bruken blir betre. Faren for spekulativ bygging av kortvarige studentbustadar, for så å selja dei på den opne marknaden etter 10 år, vil vera mindre.

## Oppsummering

Unge funksjonshemmede meiner primært at unnataket for studentbustadar ikkje bør utvidast. Om departementet skulle halda fast ved eit unnatak regulert gjennom servituttar, bør tidsrensa for servituttane vera 50 år, ikkje 10 år. Unnataket vil ha mindre skadeverknadar om det blir avgrensa til studentbustadstiftingar, eller om det blir styret etter husleigeloven § 11-2 i staden for gjennom ein servitutt.



For utdjuping av våre synspunkt, ta gjerne kontakt.

Helsing frå

Birgit Røkkum Skarstein  
Styreleiar  
Unge funksjonshemmede

Tore Syvert Haga  
Bustadpolitisk rådgjevar  
Unge funksjonshemmede

