

Kommunal- og regionaldepartementet
Bolig- og bygningsavdelingen
Postboks 8112 Dep.
0032 Oslo

Norsk Studentunion (NSU)
Thorvald Meyers gate 7
0555 Oslo

12.02.2008

NSUs høringssvar til endringer i husleieloven,

Vedlagt følger Norsk Studentunions høringsuttalelse til endringer i lov om husleieavtaler.
Uttalelsen er vedtatt av NSUs Landsstyre 3.februar 2008.

NSU vil takke for muligheten til å bli hørt i denne saken.

Med hilsen



Stine Møller Nilsen
Velferdspolitisk ansvarlig
Norsk Studentunion

**Om lov om endringer i lov 26.mars 1999 nr.17
om husleieavtaler (husleieloven)**

**Høringsuttalelse fra
Norsk Studentunion**

Norsk Studentunion ønsker herved å komme med følgende uttalelse. Høringsuttalelsen har vært behandlet og vedtatt av NSUs Landsstyre.

NSU er en interesseorganisasjon for om lag 93 000 studenter ved universiteter, kunst- og vitenskapelige høyskoler. NSU har medlemslag ved Universitetene i Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger, Ås og Tromsø, dessuten ved Handelshøgskolen i Bergen og 6 vitenskapelige høyskoler i Oslo.

Landsstyret leder Norsk Studentunion, og består av studenter fra de forskjellige medlemsinstitusjonene.

Norsk Studentunion (NSU) ønsker, i likhet med Kommunal- og regionaldepartementet, å sikre husleiere en stor grad av trygghet og stiller seg slik sett positive til forslaget. NSU ønsker likevel at departementet skal ha forståelse for at studentsamskipnadene befinner seg i en særstilling i sin betydelige utleievirksomhet til studenter. Studentsamskipnadene er blant de største utleievirksomhetene i Norge, og er dessuten brukereide, og i stor grad brukerstyrte, jevnfør lov om studentsamskipnader, 28. juni nr. 54 1996 (Studentsamskipnadsloven), § 6, annet ledd. Studentsamskipnadene skal ta seg av interesser som knytter seg til studentenes velferdsbehov, jevnfør Studentsamskipnadsloven §4, første ledd. Studentboligene er et viktig velferdstilbud samskipnadene tilbyr sine studenter.

Fra Høringsutkastet: 4.4 Depositum

Departementet foreslår at det skal etableres en egen depositumskonto for hvert enkelt leieforhold.

§ 3.5 Håndtering av depositum

Samskipnadenes spesielle stilling

De fleste samskipnadene i landet har operert med en felles depositumskonto hvor bare utleier har disposisjonsrett. I Høringsutkastet foreslår Departementet at det skal gå klart frem av loven at det skal etableres en egen konto for hvert leieforhold. En slik endring vil medføre praktiske så vel som økonomiske ulemper for studentsamskipnadene og dermed studentene. Eksempelvis vil dette for Studentsamskipnaden i Oslo bety 1-2 årsverk ekstra kun for å administrere dette.

Studentsamskipnadene er studentenes egen organisasjon, og har ikke som mål å gå med overskudd, men å produsere mest mulig studentvelferd. Felles depositumskonto vil ikke svekke leietakerens sikkerhet til sitt deponerte beløp, men gi leietakeren/studentene bedre vilkår ved at han ikke trenger å betale for unødvendig administrasjon og unødvendige gebyrer i form av økt husleie.

De samme argumentene som gir samskipnadene unntak fra bestemmelsen om at renter på depositum skal tilgalle leietaker (jfr I Ot.prp. Nr 82, 1997-89) bør kunne benyttes for å gi samskipnadene unntak fra regelen om å opprette særskilte depositumskontoer for hver enkelt leietaker.

Departementet foreslår i høringsuttalelsen at samskipnadene kan kreve renten av innbetalt depositum. Dette unntaket mister sin kraft hvis også samskipnadene må opprette flere tusen separate konti.

Samskipnadene har stor turnover i kundemassen. Studentsamskipnaden i Trondheim har de siste 4 årene hatt et gjennomsnitt på 2428 utflyttinger hvert år. Gebyrkostnadene i forbindelse med opprettelse av disse kontiene vil bli lastet over på leietaker i form av økt husleie.

Studentsamskipnaden i Oslo (SiO), driver utleie av et stort antall studentboliger (cirka 6000), med et kontinuerlig ønske om å øke boligmassen, slik at man kan få dekket boligmangelen blant studenter som ønsker å bo i studentbolig. Hovedårsaken til at studenter ønsker å bo i studentboliger kontra leie bolig på det private markedet, er at studentsamskipnadene tilbyr rimeligere husvære. Det bemerkes at boligsituasjonene i Oslo er spesiell på grunn av høyere leiepriser enn i andre norske studentbyer. Det er 40 000 studenter i Oslo tilknyttet SiO.

Dersom departementets forslag går igjennom, vil studentsamskipnadene bli påført betydelige utgifter beregnet til et sted mellom ett og to årsverk i administrative kostnader, for eksempel for SiO, samt de utgiftene som følger av opprettelsen av depositumskonti, som vil føre til at prisen på studentboligene vil stige. Studenter som leietakere flytter oftere enn leietakere for øvrig, noe som bidrar til at utgiftene for studentsamskipnadene blir betydelig større enn for andre som driver utleie av en tilsvarende boligmasse. Den kumulative effekten av dette vil være økte leiepriser for studenter og studentboliger. Prisene vil nærme seg ordinær markedspris og hensikten med å tilby studentboliger vil være betydelig svekket. Departementet har uttalt at det anses som viktig at det legges til rette for å opprettholde og sikre god tilgang på studentboliger, jevnfør punkt 4.9 i høringsutkastet.

NSU er klar over at § 3-5 i husleieloven er en såkalt "kan-regel", og at studentsamskipnadene derfor i prinsippet kan gå bort fra sine meget velfungerende depositumsordninger. På bakgrunn av erfaring kan man enkelt konkludere med at konsekvensen av dette, vil gi økte vedlikeholdsutgifter, samt utgifter i form av tapt leie, som igjen vil resultere i økte boligpriser. Dette er ikke en ønskelig løsning, som også vil være i strid med hensikten med å tilby studentboliger, jevnfør over.

Samskipnadenes rolle i forhold til internasjonale studenter

Studentboliger er fra statens side et utdanningspolitisk virkemiddel og internasjonale studenter er et satsningsområde. Mange av de internasjonale studentene må ha boliggaranti grunnet visumplikten og utdanningsinstitusjonene er avhengig av at samskipnadene tilbyr bolig til internasjonale studenter.

Det vil bli svært krevende/kostnadsdrivende for studentene at studentsamskipnadene skal forholde seg til rutiner om å opprette egen depositumskonto for hver internasjonale student. Depositum skal stå som en sikkerhet for økonomiske forpliktelser gjennom hele leieforholdet, men på grunn av byråkratiske regler kan ingen internasjonale studenter opprette en slik depositumskonto ved innreise. For å opprette depositumskonto i en bank/finansinstitusjon må studenten ha mottatt sitt norske personnummer, en tidkrevende prosess som ikke alle studenter velger å gå igjennom. Det vil også være svært vanskelig for samskipnadene å kreve inn utestående fordringer fra utlandet, sikkerheten depositumet gir er derfor svært viktig.

NSU mener et krav om særskilt depositumskonto for hvert enkelt leieforhold vil få negative konsekvenser for studentene, og i tillegg være et unødvendig hinder for internasjonale studenter som kommer til et nytt land. NSU ber derfor om at samskipnadene får et unntak i loven som gjør det mulig å fortsette praksisen med en felles depositumskonto for alle leietakere.

Oppsummering

Leietakere i studentboliger som tilhører studentsamskipnader, har ikke det samme behovet for beskyttelse som leietakere på det private markedet, jevnfør studentsamskipnadsloven § 4. NSU ønsker at studenter som leietakere skal ha en så stor botrygghet som mulig, men for studenter i studentboliger, vil forslaget om at man må opprette depositumkonto for hvert enkelt leieforhold, virke direkte mot sin hensikt. Det er verdt å nevne at depositumet som studentene betaler inn til samskipnadene, er vesentlig lavere enn det som er vanlig praksis på det private markedet.

NSU ønsker en unntaksregel for studentsamskipnadene, og bemerker for øvrig at den er positiv til endringsforslagene som bidrar til å styrke leietakers stilling på utleiemarkedet generelt, da det vil tjene alle studentene, spesielt de som leier på det private markedet.

Dette er Norsk Studentunions uttalelse i forhold til "Høringsutkast – Om lov om endringer i lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven)" og vi takker herved for muligheten til å uttale oss.