

07 994-45

466.0
BB BO MRB

Kommunal- og regionaldepartementet
Postboks 8112 Dep.
0032 Oslo

adresse	7005 Trondheim
telefon	73 59 32 50
telefaks	73 59 54 74
e-post	sit@sit.no
web	www.sit.no

Trondheim 11.02.2008

Høringsuttalelse

Viser til Kommunal- og regionaldepartementets høringsutkast om lov om endringer i lov av 26. mars 1999 nr 17 (Husleieloven). Samskipnadrådet er høringsinstans, men saken er så viktig og prinsipiell. Studentsamskipnaden i Trondheim (SiT) ønsker derfor å avgi egen uttalelse.

Noen av de foreslåtte endringene vil berøre samskipnadene og våre brukere. Dette gjelder spesielt endringen i § 3-5 om depositum. En slik endring vil påføre studentene store merkostnader gjennom økt husleie. I tillegg ber SiT om et tillegg i § 11-2 om elev- og studentboliger, andre ledd siste setning.

§ 3-5 Håndtering av depositum

Dagens situasjon

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.

Samskipnadenes spesielle stilling:

Samskipnadene er studentenes egen organisasjon. Vi har ikke som mål å gå med overskudd, men å produsere mest mulig studentvelferd. Vi skiller oss dermed markant fra andre utleiere. Felles depositumskonto vil slik vi ser det ikke svekke leietakerens rettigheter og sikkerhet til sitt deponerte beløp, men gi leietakeren/studenten bedre vilkår ved at han ikke trenger å betale for unødvendig administrasjon og unødvendige gebyrer.

De samme argumentene som gir samskipnadene unntak fra bestemmelsen om at renter på depositum skal tilfalle 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 sitt utkast at samskipnadene kan kreve renter av innbetalt depositum. Dette unntaket mister sin kraft hvis også samskipnadene må opprette flere tusen separate konti.

Stor turnover i leieforholdene:

Samskipnadene har stor turnover i kundemassen. Samskipnaden i Trondheim (SiT) har de siste 4 årene hatt et gjennomsnitt på 2428 utflyttinger hvert år, ca halvparten av disse fra internasjonale studenter. Hvis separate konti må opprettes vil gebyrkostnadene i forbindelse

med opprettelse av disse kontiene samt kostnaden ved ekstra administrasjon bli lastet over på leietaker i form av økt husleie. Gebyr- og administrasjonskostnadene vil for SiT sitt vedkommende bety ca. 1,5 million kroner pr år.

Innskuddsgaranti ved felleskonto:

Statsråd Kleppa peker i en uttalelse på at det viktigste er å sikre studentenes penger slik at de er sikre om utleier skulle få økonomiske problemer. Studentene selv sitter i styret og har innsikt i bedriftens økonomi og disposisjoner. Samtidig vil vårt reskonto-system gi oversikt over hvilken kunde som til enhver tid har inntående hvilket depositumsbeløp. Vårt administrasjonssystem viser innbetalt beløp til depositum som atskilt fra kundens ordinære reskonto (via kid-nummer).. Kunden kan få bekreftelse fra oss om størrelsen på beløpet som er innbetalt og at beløpet dermed kan spesifiseres/holdes atskilt fra andre leietakeres innbetalinger.

Depositumets størrelse:

Mange utleiery opererer med 6 måneders husleie i depositum. SiT opererer med kr 3 000,- i depositum for en hybel og kr 5 000,- for en leilighet. Dette dekker ikke mer enn en månedshusleie for de fleste av våre leietakere. At bare utleier har disposisjonsrett over beløpet mens leieforholdet varer bør være enklere å akseptere når beløpet er lite. At utleier ikke har økonomisk overskudd som mål trekker i samme retning.

Spesielt om internasjonale studenter/utvekslingsstudenter

Samskipnadens rolle ifbm. internasjonale studenter:

Studentboliger er fra statens side et utdanningspolitisk virkemiddel og internasjonale studenter er et satsningsområde. Mange av de internasjonale studentene må ha boliggaranti pga visumplikten og utdanningsinstitusjonene er avhengig av at samskipnadene tilbyr bolig til internasjonale studenter for å kunne ta i mot dem.

Antall internasjonale studenter som hvert år bor hos oss:

Tall fra utdanningsinstitusjonene i Trondheim viser at det var 1399 internasjonale studenter i Trondheim høsten 2007. Internasjonale studenter oppholder seg i Norge for en svært avgrenset periode. Enkelte har opphold begrenset til uker, men majoriteten er i landet fra 3-10 måneder. Vi antar at ca halvparten av våre 2428 utflyttinger i løpet av et år er av internasjonale studenter.

Det vil bli svært krevende/kostnadsdrivende for studentene at studentsamskipnadene skal forholde seg til rutiner om å opprette egen depositumkonto for hver internasjonale student. Det vil også være komplisert for studenten å få overført pengene til hjemlandet dersom han reiser før utbetalingen er klar.

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 11-sifrede personnummer. En del studenter velger å ikke skaffe seg norsk personnummer i perioden de er her.

Rutinen for depositumsbehandling foregår i dag slik:

Internasjonalt kontor på utdanningsinstitusjonen bestiller rom for den internasjonale studenten. Studenten velger om han ønsker å betale depositumbeløpet fra hjemlandet, eller etter ankomst. Kvittering må forevises før innflytting. Depositumet registreres på kundens egen reskonto. Ved endt leieforhold utbetales depositum til kundens bankkonto i hjemlandet.

Endrede rutiner vil bli svært krevende:

Hvis depositumskonto skal opprettes for hver enkelt student vil rutinen bli svært komplisert. Før man kan opprette en bankkonto i en norsk bank må man ha 11-sifret norsk personnummer. Å få norsk personnummer fra Folkeregisteret tar gjerne en del tid. Leietaker må ha med dokumenter fra utleier til utleiers bankforbindelse. Ofte går det flere dager fra depositumskonto bestilles til penger kan settes inn på kontoen. Når pengene er registrert inn på konto sendes papirene til leietaker og utleier for signatur. Når begge parter har signert signerer banken og "stenger" kontoen. Leietaker kan så presentere gyldig kvittering for deponert beløp til utleier som kan la leietaker få tilgang til boligen.

SiT ønsker å bidra til å redusere unødige hinder for internasjonale studenter som kommer til et nytt land/ny kultur. Kompliserte regler omkring deponering av sikkerhet for leieforhold bør ikke være et hinder.

Samskipnadene er studentenes egen organisasjon. Vårt mål er å tilby studentvelferd og våre leiekontrakter er mer studentvennlig enn hva loven foreslår. SiT har forfallsdato den 20. i hver måned og kontrakten kan ende på hvilken som helst dag i løpet av måneden. Internasjonale studenter bor gjerne i studentboligen frem til den dagen de forlater landet. De har ingen mulighet til å ordne med frigivelse av depositum før avreise. Etter hjemreise blir det vanskeligere (mer kostbart) å få tilgang til pengene på depositumskontoen. Vi som utleier kan ikke frigi depositumskontoen før husleien i utflyttingsmåneden har forfalt.

Departementets forslag om at leietaker skal varsles om huseier krever dekning i depositum:

Internasjonale studenter som reiser uten å betale den siste regning er vanskelig å få tak i senere. Endring om utleiers rett til å trekke ubetalt husleie fra depositum uten søksmål vil føre med seg store problemer både praktisk og økonomisk. Ofte flytter leietaker ut uten å gi beskjed hvor han drar og dette gjør meldingsplikten vanskelig. Beløpene studentene har betalt inn i depositum er små. Kostnadene ved å administrere varsling og krav i depositumskonto vil raskt overstige utestående beløp.

Det vil være uhensiktsmessig for samskipnadene å unnta internasjonale studenter for forpliktelsen til å betale depositum. Det å inndrive utestående fordringer fra utlandet er svært vanskelig og sikkerheten depositumet gir er derfor svært viktig.

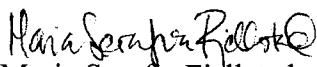
SiT ber om at samskipnadene får et unntak i loven som gjør det mulig å fortsette praksisen med en felles depositumskonto for alle leietakere.

§ 11-2 om elev- og studentboliger, ønske om et tillegg

Vi ønsker et tillegg i § 11-2 andre ledd, siste setning. Bestemmelsen omhandler samskipnadens rett til å nekte fremleie ved midlertidig fravær hvis vi tar på oss å disponere boligen i mellomtiden. Som utleier ønsker vi å kunne tilby leietakeren den samme *eller tilsvarende* bolig etter fraværet. Samskipnadene har mange tilsvarende boliger og det blir unødvendig tungvint om leietakeren skal ha rett på å flytte inn i nøyaktig samme bolig som

han forlot. Som utleier må vi kunne ha rutiner som gjør det praktisk å ha flest mulig boliger utleid til enhver tid.

Med vennlig hilsen
SiT


Maria Serafia Fjellstad
Styreleder

Knut Solberg/s.
Adm. direktør