

Boks 1088 Blindern, 0317 Oslo
Tlf: 22857046/ 22857182
E-post: vt@studentvelferd.no
Web: www.studentvelferd.no

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

**Høringsuttalelse fra Velferdstinget i Oslo til Kommunal- og
regionaldepartementet**

Velferdstinget i Oslo ønsker herved å komme med følgende uttalelse. Høringsuttalelsen har vært behandlet og vedtatt av Velferdstinget.

Velferdstinget i Oslo er en interesseorganisasjon, og det representative organ for de ca. 40.000 studentene som er tilknyttet Studentsamskipnaden i Oslo (SiO). Dette omfatter studentene ved Universitetet i Oslo, Handelshøyskolen BI i Oslo, Norges veterinærhøyskole, Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo, Det teologiske menighetsfakultetet, Norges musikkhøyskole, Norges idrettshøyskole og Kunsthøgskolen i Oslo.

Velferdstinget har som formål å fremme studentenes velferdspolitiske interesser lokalt, regionalt, nasjonalt og internasjonalt. Velferdstinget er også valgforsamling for studentrepresentantene i SiOs styringsorganer. Studentboliger er et av velferdstilbudene Velferdstinget jobber med. SiO er Norges nest største boligutleier.

Fra Høringsutkastet: 4.4 Depositum

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

Velferdstinget i Oslo ønsker, i likhet med Kommunal- og regionaldepartementet, å sikre husleiere en stor grad av trygghet og stiller seg slik sett positive til forslaget. Velferdstinget ønsker likevel at departementet skal ha forståelse for at studentsamskipnadene befinner seg i en særstilling i sin betydelige utleievirksomhet til studenter tilknyttet utdanningsinstitusjonene nevnt ovenfor. SiO er et selveiende selvstendig rettssubjekt, og i stor utstrekning brukerstyrt, jevnfør lov om studentsamskipnader, 28.juni nr. 54 1996 (Studentsamskipnadsloven), § 6, annet ledd. I SiO er studentene i flertall i styret. Studentsamskipnadene skal ta seg av interesser som knytter seg til studentenes velferdsbehov, jevnfør Studentsamskipnadsloven § 4, første ledd. Studentboligene er et av de viktigste velferdstilbudene samskipnadene tilbyr sine studenter.

Studentsamskipnaden i Oslo driver utleie av et stort antall studentboliger (cirka 6000), med et kontinuerlig ønske om å øke boligmassen, slik at man kan få dekket bolig mangelen 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 boligsituasjonen 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 gjennom, vil Studentsamskipnaden i Oslo bli påført betydelige utgifter utregnet til et sted mellom ett og to årsverk i administrative kostnader, 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. SiOs studentboliger har en gjennomsnittlig botid på 18 måneder, og de regner 4300 innflyttinger hvert år. Dette 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 i studentboliger. Prisene vil stige nærmere ordinær markedspris, og hensikten med å tilby studentboliger vil være betydelig svekket. Departementet har uttalt at det anser det som viktig at det legges til rette for å opprettholde og sikre god tilgang på studentboliger, jevnfør punkt 4.9 i Høringsutkastet.

Velferdstinget er klare over at § 3-5 i husleieloven er en såkalt "kan-regel", og at studentsamskipnadene derfor i prinsippet kan gå bort fra sin meget velfungerende depositumsordning. På bakgrunn av erfaring kan man enkelt konkludere med at konsekvensen av dette, vil bli 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 strid med hensikten med å tilby studentboliger, jevnfør over.

Det er verdt å nevne at studenter i studentbolig deponerer et vesentlig lavere beløp enn hva som er vanlig på det private markedet. SiO opererer med fem depositumskategorier, som alle ligger et sted mellom én og to månedsleier. I husleieloven åpnes det for at man kan kreve opptil seks måneders leie i depositum, jevnfør § 3-5, første ledd, mens vanlig praksis på det private markedet er tre måneders leie.

Oppsummering:

Velferdstinget 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 depositumskonto for hvert enkelt leieforhold, virke direkte mot sin hensikt.

Velferdstinget ønsker en unntaksregel for studentsamskipnadene, og bemerker for øvrig at det er positivt 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 Velferdstinget i Oslos 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.

Fredrik Øren Refsnes
Leder av Velferdstinget i Oslo

Marianne Høva Rustberggard
Nestleder av Velferdstinget i Oslo