

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

Oslo 8 februar 2008

Høring - Endringer i husleieloven

Samskipnadsrådet ønsker innledningsvis å takke for invitasjonen og anledningen til å avgi høringsuttalelse.

Samskipnadsrådet er et samarbeidsorgan for de 25 studentsamskipnadene i Norge. Studentsamskipnadene har som formål å etablere tilbud som en integrert del av det helhetlige læringsmiljøet ved den enkelte utdanningsinstitusjon.

Det vises til høringsbrev av 5. november 2007 fra Kommunal- og regionaldepartementet til bl.a. Samskipnadsrådet.

Samskipnadsrådet sendte i forkant av lovarbeidet (brev av 31.juli 2006) innspill til Kommunal- og regionaldepartementet. Samskipnadsrådets innspill knyttet seg først og fremst til regelverkets bestemmelser om depositum. Vi registrerer at disse innspillene ikke er innarbeidet i Departementet i sitt høringsutkast.

Samskipnadenes spesielle stilling

Studentsamskipnadene forvalter og drifter til sammen om lag 29.400 studentboliger. Studentboliger er fra statens side et utdanningspolitisk virkemiddel. Det viktigste uttrykket for dette er det statlige tilskuddet til studentboligbygging.

Studentsamskipnadene er studentstyrte velferdsorganisasjoner som står under tilsyn av Kunnskapsdepartementet. Studentsamskipnadene har ikke som mål å gå med økonomisk overskudd. Økte kostnader i forbindelse med drift og utleie av studentboligene vil direkte bidra til økte utleiepriser for studentene. På denne bakgrunn mener studentsamskipnadene det vil være i leietakers interesse å gjøre unntak for reglene om depositumskonto tilsvarende dagens unntak fra bestemmelsen om renter av depositum slik at det kommer studentene selv til gode.

Studentsamskipnadene ser behovet for å sikre leietakers interesser i spørsmål i tilknytning til depositum i husleieforhold, men ber om at det gjøres en konkret vurdering der det legges vekt på studentsamskipnadenes oppgaver og aktør som utleier og hvilke hensyn som derfor må ivaretas. Studentenes interesser som leietakere blir i studentsamskipnadenes ivaretatt gjennom representasjon i de styrende organer, noe som gir både innsyn og direkte påvirkningsmuligheter. Dagens depositumordning fungerer godt, og den oppleves som god og velfungerende også av studentene og deres organisasjoner.

SAMSKIPNADSRÅDET

1. Depositumkonto

- Krav om særskilt konto for hvert enkelt leieforhold
- Krav om at utleier betaler kostnadene ved depositumkonto

Kravet om en særskilt depositumskonto for hvert enkelt leieforhold vil for studentsamskipnadene medføre store praktiske vanskeligheter og betydelig økonomisk belastning. Det samme gjelder regelen om at utleier skal dekke kostnadene dette medfører. Disse kostnadene vil måtte overføres direkte på studentene som leietakere.

For studentsamskipnadene totalt dreier det seg om ca 20 000 leieforhold årlig. For de største studentsamskipnadene vil dette medføre at det årlig må opprettes eller endres opp mot 4 000 depositumkonti. Dette er en kostnadskreven praksis både for samskipnadene og studentene ved at både leietaker og utleier som hovedregel må møte personlig i banken ved opprettelse og avslutning av depositumkonto. I tillegg vil kostnadene ved opprettelse av depositumskonto (kr. 300 – kr. 500 pr konto) måtte belastes studentene. Samskipnadenes ressursbruk til dette arbeidet vil i neste omgang også direkte bidra til å øke utleieprisene til studentene. Den økonomiske gevinsten ved ordningen vil det være bankene som oppnår.

Å gi studentsamskipnadene unntak fra denne bestemmelsen vil ikke svekke leietakeres sikkerhet samtidig som det vil spare studentene for kostnadene. Det er de samme argumentene her som lovgiver har lagt til grunn for unntaket om at det for studentboliger kan avtales at renter av depositum tilfaller studentsamskipnadene. Dette ble gjort ut fra en tanke om at ved å la studentsamskipnadene beholde rentene vil disse inntektene komme leietakerne og studentene generelt til gode. Studentsamskipnadene kan ikke se at det stiller seg vesentlig annerledes når det gjelder kostnadene ved opprettelse og administrasjon av depositumkonto.

Det bør gis mulighet for studentsamskipnadene til å opprette en felles konto for depositum. For eksempel kan studentsamskipnadene gis anledning til å opprette en særskilt bankkonto, atskilt fra virksomhetens øvrige midler, med en spesifisert oversikt over hvilke studenter som har ulike depositum til gode. Reglene for tilbakeholdelse og utbetaling av depositum vil bli praktisert som ved øvrige leieforhold.

Dersom det ikke skulle være mulig å finne en praktisk løsning, vil alternativet for mange studentsamskipnader være å avvikle ordningen med depositum. Dette vil igjen kunne medføre et tap på utleievirksomheten (tap på fordringer) som for de største studentsamskipnader kan beløpe seg til nærmere to millioner kroner per år. Erfaringer fra enkelte samskipnader som har avviklet depositumsordningen viser at de opplever en økning i tap på fordringer, også en fordobling er registrert. Disse kostnadene vil neste omgang medføre økt husleie for studentene. Det har også vist seg at å ha depositumsordning gir studenter som avslutter sitt leieforhold et incitament til å flytte ut av boligen i følge avtalen.

Spesielt om internasjonale studenter

Skal depositumskonto opprettes for hver enkelt student vil rutinen skape særlige problemer for internasjonale studenter. Før man kan opprette en bankkonto i en norsk bank må man ha 11-sifret norsk personnummer fra Folkeregisteret. Dette

SAMSKIPNADSRÅDET

tar gjerne tid, og er ofte ikke klart før lenge etter at studenten har flyttet inn i boligen.

2. Trekk av skyldig husleie fra konto

- Rett for leietaker å motsette seg at skyldig husleie dekkes fra depositum uten søksmål

Muligheten til å trekke skyldig husleie fra depositumkonto uten søksmål er viktig for å gjøre rutinene ved utflytting enklere. Vi har mange studenter som bare flytter ut uten å gjøre opp for seg, og varsling vil ofte være vanskelig å gjennomføre. Når det gjelder søksmålskravet for å kunne gjennomføre slikt trekk ved innsigelser vil hovedproblemet være knyttet til administrasjon på grunn av det store antallet utflyttinger studentsamskipnadene har i løpet av et år. Det er også et moment at studentsamskipnadene av hensyn til studentenes økonomi opererer med lave depositum. En kostbar og omstendelig prosess for å få gjennomslag for et krav om dekning av skyldig husleie vil kunne bli en større kostnad og belastning enn den dekningen av krav som kan oppnås.

3. Opphør av leieforhold uten oppsigelse

- Det presiseres at leieavtaler kan avtales å opphøre uten oppsigelse ved endt semester, studieår eller utdanning

Dette følger av de presiseringer som gjøres i loven § 11-2.

Studentsamskipnadene støtter denne endringen, og mener den vil bidra til å sikre at det er aktive studenter som nyter godt av ordninger med studentboliger.

Med hilsen

Lisbeth Dyrberg
leder Samskipnadsrådets styre

Kopi av høringen er sendt Kunnskapsdepartementet