

Innspill til Husleielovutvalget – reglene om kontraktslengde og oppsigelse mv.

1. Oppsummering

Studentsamskipnadene har i fellesskap utarbeidet innspill til en eventuell revisjon av relevante bestemmelser i husleielovgivningen. Vi oppfatter at det er reglene om kontraktslengde og oppsigelse som i denne omgang er særskilt fokusområde for Husleielovutvalget, og vil derfor fokusere på disse reglene her. Studentsamskipnadene anvender husleieloven i stor grad, og har også innspill til andre bestemmelser i loven, men vil komme tilbake til dette ved en senere anledning.

Oppsummert er det ønskelig fra Studentsamskipnadene at husleieloven § 11-2 videreføres. Denne gir samskipnadene særskilte unntak som brukes aktivt for å sikre at studentene gis best tilgang til studentboliger. Bestemmelsen gir studentsamskipnadene mulighet til å tilpasse leiekontraktene til de særegne forholdene som gjelder for studentene. For å sikre studentvelferden er det viktig for studentsamskipnadene at loven ivaretar denne fleksibiliteten.

2. Overordnet om Studentsamskipnadene

Norge har totalt 14 studentsamskipnader. Disse er Studentsamskipnaden i Indre Finnmark, Norges arktiske studentsamskipnad, Nord studentsamskipnad, Studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim, Studentsamskipnaden i Møre, Studentsamskipnaden i Volda, Studentsamskipnaden på Vestlandet, Studentsamskipnaden i Stavanger, Studentsamskipnaden i Agder, Studentsamskipnaden i Sørøst-Norge, Studentsamskipnaden i Innlandet, Studentsamskipnaden SiO, Studentsamskipnaden i Østfold og Studentsamskipnaden i Ås. («**Studentsamskipnadene**»).

Samlet leverer Studentsamskipnadene velferdstjenester til over 270 000 studenter. Studentene har flertall i samskipnadenes styrer. Alt overskudd i Studentsamskipnadene går tilbake til studentene og benyttes til ulike former for studentvelferd. Studentsamskipnadene er tilknyttet utdanningsinstitusjonene og har et sentralt ansvar for å ivareta studenters velferdsbehov. Dette skal gjøres ved å tilby tjenester som skal komme studentvelferden til gode, jf. lov om Studentsamskipnader § 3.

Samlet tilbyr Studentsamskipnadene allerede over 44 000 hybelenheter til studenter i hele landet. Sammenholdt med antall studenter i Norge, dekker dette allikevel kun en liten del av behovet. En sentral del av Studentsamskipnadenes ansvar for å ivareta studentvelferden, er å arbeide målrettet for å øke antallet studentboliger.

En annen viktig målsetting for Studentsamskipnadene er å være en utleieaktør som tilbyr rimelige leieboliger, samtidig som botryggheten er godt ivaretatt. Dette gjøres ved å opprettholde etablerte løsninger med gode og seriøse rutiner.

For å ivareta begge disse målsettingene, er det avgjørende at Studentsamskipnadenes ressurser benyttes på en mest mulig hensiktsmessig måte. Dette ivaretas i dag blant annet gjennom en spesialregel i husleieloven § 11-2 som gjelder for elev- og studentboliger. Regelen åpner for en noe større fleksibilitet på visse områder, slik at leiekontrakter for studenter kan tilpasse nettopp denne målgruppen.

Fordelene ved dette bekreftes i regjeringens stortingsmelding «Gode bysamfunn med små skilnader» hvor følgende skrives om Studentsamskipnadenes boliger:

«Her er det tryggleik rundt husleigekontraktar, kortare kontraktlengd som gjer det mogleg å byte bustad, brannførebyggjande tiltak og rutinar og dessutan god vaktmeisterteneste».

3. Innspill til Husleielovutvalgets arbeid

Studentsamskipnadene er i første omgang bedt om å komme med overordnede innspill til lovarbeidet og hovedsakelig bestemmelsene knyttet til kontraktslengde og oppsigelse. Det vil i denne forbindelse knyttes en del kommentarer til husleieloven § 11-2, som er en sentral og viktig bestemmelse for Studentsamskipnadene. Deretter vil oppsigelsesreglene kommenteres, og avslutningsvis vil det pekes på praktiske utfordringer ved dagens depositumsordning for Studentsamskipnadene.

3.1. Husleieloven § 9-3

Reglene i husleielovens § 9-3 om minstetid for tidsbestemte kontrakter anvendes ikke av Studentsamskipnadene i dag. Begrunnelsen for dette er at det finnes spesialregler i husleielovens § 11-2 for studentboliger som Studentsamskipnadene benytter.

3.2. Husleieloven § 11-2

3.2.1. Hvem paragrafen gjelder: 11-2 første ledd

Husleieloven § 11-2 første ledd angir kretsen av aktører og leieforhold som er omfattet av unntaksbestemmelsen. Ordlyden begrenser kretsen til «*utleie av bolig som etter vedtak av organ for stat, fylkeskommune eller kommune skal brukes av elever og studenter*».

Slik bestemmelsen praktiseres, er det ingen tvil om at den også omfatter boligene som Studentsamskipnadene disponerer. Studentsamskipnadene mener likevel at dette burde presiseres ved å inkludere «*boliger som leies ut av studentsamskipnader som omfattes av studentsamskipnadsloven*», i definisjonen av paragrafens anvendelsesområde.

3.2.2. Kontraktslengde: § 11-2 femte ledd

Dagens husleielov § 11-2 femte ledd angir særskilte regler for bortfall av leieavtale:

«Uten hinder av bestemmelsene i kapittel 9 om opphør kan det avtales av leieavtalen skal falle bort uten oppsigelse ved endt semester, endt studieår eller endt utdanning. Uten hinder av § 9-3 kan partene også inngå en tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn tre år».

Studentboliger er ment å dekke et midlertidig boligbehov for en begrenset periode der leietaker er student, og forutsetningsvis har en strammere økonomi. Leie av studentbolig skiller seg dermed fra

alminnelige leieforhold ved at det kan være behov for å begrense kontraktens varighet, samt etablere mekanismer for å kunne avslutte leieforholdet dersom leietaker for eksempel ikke lenger oppfyller vilkårene for å være student.

Studentsamskipnadene er samstemt om at hovedreglene i dagens lowerk om kontraktslengde, i liten grad er egnet for utleie av studentboliger. Unntaksbestemmelsen i husleieloven § 11-2 femte ledd er derfor helt sentral for å opprettholde en fornuftig og målrettet drift av studentboligene.

Bestemmelsen gjør unntak fra de alminnelige reglene om opphør av leieavtale, slik at dette kan tilpasses studieløpet. Studentsamskipnadene anser dette som en stor fordel for både Studentsamskipnadene og for leietaker selv ettersom leieforholdets lengde også kan tilpasses studentens studieløp. For ordens skyld bemerkes at de alminnelige oppsigelsesreglene underveis i leieforholdet gjelder også i dette tilfellet.

Studentsamskipnadene ber om at denne delen av bestemmelsen bevares i sin helhet ved revisjon av, eller i ny husleielov.

Denne særreguleringen for opphør av leiekontrakt, bidrar i dag til at flere studenter får dra nytte av Studentsamskipnadenes boliger ettersom boliger lettere kan frigjøres når leietaker går over til å ikke være studenter lenger, herunder slik at førsteårsstudenter prioriteres. Det vil være en utvanning av formålet bak Studentsamskipnadene dersom leietakere som ikke lenger er studenter, blir boende over lengre perioder i subsidierte boliger som er ment å fremme studentvelferd.

For ordens skyld bemerkes at dersom utvalget skulle vurdere å foreslå en regel der det forutsettes at leiekontrakter skal være tidsbestemte, men at avslutning av studieløpet vil kunne være oppsigelsesgrunn, vil det understrekes at en slik regel krever en betraktelig økt grad av oppfølging av studentstatus for hver enkelt leietaker. Dette vil være ressurskrevende for samskipnadene.

Ordningen med kortere kontrakter medfører dessuten at boligene jevnlig kan oppgraderes, og at slike oppgraderinger kan planlegges ut fra semesterslutt. Ordningen er veietablert hos Studentsamskipnadene. En endring av dette vil kunne medføre behov for større omlegginger av driften, som det følgelig er knyttet en del kostnader til. Herunder vil Studentsamskipnadenes ressurser potensielt omfordeles fra andre viktige satsingsområder, slik som å finansiere oppussing og bygge nye studentboliger.

3.2.3. Opptak og fremleie: Husleieloven § 11-2 annet til fjerde ledd

Husleieloven § 11-2 annet og tredje ledd inneholder spesialregler for opptak av husstandsmedlemmer i studentboliger. Retten til opptak av husstandsmedlemmer har gode grunner for seg ved utleie til etablerte leietakere som er av permanent karakter.

For studentboliger utleid av Studentsamskipnadene slår ikke dette formålet til. Studentboligene er ofte små og skal tjene som en fordelaktig leieavtale for studenter. Adgangen til å avtale forbud mot opptak av husstandsmedlemmer sikrer at det faktisk er studenter som bor i boligen. Dersom det skulle tillates slikt opptak i betydelig grad, vil det dessuten medføre økte kostnader som vil gå ut over studentvelferden generelt.

Mange studentboliger er etablert med felleskjøkken mv. som deles mellom flere beboere. For at hensynet til medbeboere også skal ivaretas er det sentralt at den begrensede plassen som er i disse boenhetene fra før av, respekteres slik at det ikke uten Studentsamskipnadens samtykke kan tas opp husstandsmedlemmer i boenhetene.

For ordens skyld nevnes at Studentsamskipnadene også har parboliger og boliger som er beregnet for studenter med barn. Hensynet til studenter med husstandsmedlemmer er følgelig ivaretatt gjennom dette.

Tilsvarende hensyn gjør seg gjeldende ved fremleie. I § 11-2 fjerde ledd er det inntatt en bestemmelse som begrenser leietakerens rett til å fremleie leiligheten. En mulighet til å forby fremleie er nødvendig blant annet for å unngå at leietakere sikrer seg gunstige leieavtaler med en Studentsamskipnad, og deretter tjener penger på å fremleie denne avtalen til en høyere leiepris.

Et forbud eller begrensninger i retten til fremleie kan etter Studentsamskipnadens syn forsvares ved at leietaker har rett til å fremleie til andre studenter etter samme kriterier som de selv er underlagt.

3.2.4. Renter: § 11-2 sjetten ledd

Husleieloven § 11-2 sjetten ledd angir at det kan *«avtales at rentene av konto for depositum skal godskrives utleieren»*.

Studentsamskipnadene mener at denne regelen er sentral for å sikre en effektiv depositumshåndtering. Regelen må ses i sammenheng med adgangen til å kreve depositum generelt. Som det redegjøres for under punkt 3.4, er Studentsamskipnadene gitt adgang til å oppbevare depositum på en felles leietakerkonto. En felleskonto med individuelle renteberegninger vil være svært ressurskrevende for Studentsamskipnadene å håndtere. Se ytterligere om depositum i punkt 3.4.

3.2.5. Forskuddsbetaling: § 11-2 syvende ledd

Slik depositumsreglene er utformet i dag, er det for mange av Studentsamskipnadene praktisk utfordrende å etablere sikkerhet for leieforholdet gjennom depositum, se mer om dette i punkt 3.4. På denne bakgrunn vil unntaket for forskuddsbetaling av husleie slik det er formulert i § 11-2 sjetten ledd, være en viktig sikkerhetsmekanisme for Studentsamskipnader som ikke får etablert depositumskontoer enten av praktiske eller økonomiske grunner.

Det bemerkes for ordens skyld at forskuddsleie ikke nødvendigvis kan motregnes mot andre krav, som f.eks. erstatningskrav som følge av mangler ved tilbakelevering av leieobjektet eller skader som påføres underveis i leieforholdet.

3.3. Kort om oppsigelsesreglene

Det brukes i dag lite ressurser på å håndtere oppsigelser i leieforhold. Dette skyldes etter Studentsamskipnadens oppfatning at det er adgang til å inngå tidsbegrensede leiekontrakter etter husleieloven § 11-2 femte ledd, som er redegjort for i punkt 3.2.2. Ved lengre leiekontrakter vil det nødvendigvis være aktuelt med flere oppsigelser.

Enkelte Studentsamskipnader benytter bindingstid i kontraktene. Dette hører sammen med utfordringer med tomgang ved oppsigelse utenfor semesterslutt. Det vil være ressurskrevende for Studentsamskipnadene å håndtere flere utflyttinger midt i semesteret, særlig i de mindre Studentsamskipnadene som har begrensede organisasjoner og ikke nødvendigvis den samme pågangen fra aktuelle leietakere. Det er på denne bakgrunn ønskelig at adgangen til å avtale oppsigelsesregler i henhold til § 9-4, opprettholdes.

Dagens krav om at oppsigelse må sendes i brev form kan skape ekstraarbeid for Studentsamskipnadene, blant annet fordi post ikke brukes av leietakergruppen. Dette gjelder også for andre skriftlighetskrav i husleieloven.

Det er derfor ønskelig at det presiseres at skriftlighetskravet også er oppfylt ved elektronisk, skriftlig kommunikasjon eller at det kan avtales i leieavtalen at skriftlighet i relasjon til alle lovens bestemmelser skal kunne være ivaretatt ved elektronisk kommunikasjon.

3.4. Håndtering av depositum

Mange studenter som leier hos Studentsamskipnadene, ønsker å leie for begrensede perioder. Dette gjelder særlig for internasjonale studenter som kommer til Norge for et utvekslingsopphold.

Det er ofte utfordrende for internasjonale studenter å medvirke til opprettelsen av individuelle depositumskontoer i tråd med bankenes krav. Erfaringsmessig krever bankene norsk personnummer eller D-nummer for å etablere depositumskonti, som de internasjonale studentene ikke vil ha per oppstart av leieforholdet.

Studentsamskipnadene har for øvrig et stort antall leieforhold som rullerer hvert semester. Den store mengden kontrakter, samt hyppig utskiftning medfører at det ville være svært ressurskrevende å opprette og forvalte en og en depositumskonto.

På denne bakgrunn er Studentsamskipnadene gitt mulighet til å samle depositum for flere leietakere på én felles depositumskonto, jf. forskrift om unntak fra husleielovens § 3-5.

Kravet om at depositumskontoen skal forvaltes av en finansinstitusjon, jf. husleieloven § 3-5, gjelder derimot fortsatt. Studentsamskipnadene har undersøkt om det finnes finansinstitusjoner i Norge som kan tilby og forvalte felles depositumskontoer uten å lykkes. De bankene som Studentsamskipnadene var i kontakt understreket blant annet at en slik ordning ville være svært kostnadskrevende. Spesielt gjelder dette for Studentsamskipnadene i de største byene hvor de løpende er et stort antall inn- og utflyttinger. Ressursene og kostnadene en slik tjeneste vil kreve, medføre at en slik løsning er lite hensiktsmessig for Studentsamskipnadene.

Av denne grunn har Studentsamskipnadene avviklet depositumsordningen. Ettersom den lovlige depositumsordningen vanskelig kan praktiseres av Studentsamskipnadene, bes det om at Husleielovutvalget gjør en vurdering av om det kan etableres en alternativ løsning som medfører at det vil være praktisk mulig og ressurseffektivt å etablere depositumsordninger for Studentsamskipnadene.

Studentsamskipnadene frykter at det å ikke ha depositum over tid vil medføre tapte leieinntekter som ikke kan inndrives. Dette innebærer i realiteten økte kostnader på fellesskapet, herunder ved at

enkelte tilbud til studentvelferden, blir dyrere, som for eksempel høyere husleie eller at investeringene i nye studentboliger må reduseres. Dette er ikke tjenlig for noen.

Det er derfor ønskelig at husleielovutvalget vurderer hvordan husleielovens § 3-5 og forskrift om unntak fra husleielovens § 3-5 kan justeres, slik at Studentsamskipnadene kan utøve en hensiktsmessig håndtering av depositum som er tilpasset studentenes behov og situasjon.

Vårt forslag er at Studentsamskipnadene får en unntaksbestemmelse som gir mulighet til å selv forvalte depositumskontoen på samme måte som en finansinstitusjon kan. Dette medfører i praksis at Studentsamskipnadene disponerer kontoen i tråd med § 3-5 i husleieloven.

I den anledning bør Studentsamskipnadene illegges et tydelig ansvar for å gjøre studentene oppmerksom på regelverket i § 3-5 fjerde til sjetten ledd, når leieforholdet opphører. En slik ordning kan kvalitetssikres for eksempel ved at et offentlig organ/tilsyn gis fullt innsyn i kontoens inn- og utbetalinger.

Med vennlig hilsen,

Samskipnadsrådet på vegne av Studentsamskipnadene
post@samskipnader.no