

Til Husleielovutvalget: videre arbeid i husleielovutvalget

Innhold

Oppsummering.....	1
Studentboligers særegenhet.....	1
Særregler i Husleieloven § 11-2.	2
Elektronisk kommunikasjon.....	3
Obligatorisk protokoll ved inn- og utflytting.....	3
Offentligrettslige krav til utleieboliger	4
Depositum	4
Renter på depositumskonto	4
Studenter i utleiemarkedet	5

1 Oppsummering

- 2 Samskipnadsrådet ønsker å bidra med innspill til det videre arbeidet til Husleielovutvalget.
- 3 Samskipnadsrådet ga i høst innspill til utvalget,¹ og står fortsatt ved disse innspillene. I dette
- 4 dokumentet vil vi ved flere anledninger henvide til argumentasjon i vårt tidligere innspill.
- 5 Formålet med Samskipnadsrådets innspill til det videre arbeidet er å understreke
- 6 betydningen av hvor viktig studentboliger er for studentene i utleiemarkedet. Husleieloven
- 7 setter rammene for utleiemarkedet, og Samskipnadsrådet viser med våre innspill viktigheten
- 8 av å ivareta studentboligenes særegenhet i arbeidet med ny husleielov.
- 9 Innspillet redegjør for studentboligers særegne posisjon i samfunnet, samt viktigheten av at
- 10 disse er særskilt regulert slik det fremgår i dagens husleielov § 11-2. Samskipnadsrådet
- 11 ønsker også å gi utvalget konkrete innspill på elektronisk kommunikasjon, obligatorisk
- 12 protokoll ved inn- og utflytting, offentligrettslige krav til utleieboliger og depositum.
- 13 Avslutningsvis vil Samskipnadsrådet gi noen refleksjoner om leietakergruppen studenter i
- 14 utleiemarkedet, som vi håper utvalget vil ta med seg i det videre arbeidet.

15 Studentboligers særegenhet

- 16 En sentral del av samskipnadens ansvar for å ivareta studentvelferden er å arbeide
- 17 målrettet for å øke tilgjengeligheten på studentboliger. Dette gjør samskipnadene ved å ha
- 18 gode løsninger for både nåværende og fremtidige studenter, og ved å bygge flere
- 19 studentboliger. En annen viktig målsetting for samskipnadene er å være en utleieaktør som
- 20 tilbyr rimelige leieboliger, samtidig som botryggheten er godt ivaretatt. Dette gjøres ved å
- 21 opprettholde etablerte løsninger med gode og seriøse rutiner.

¹ [Samskipnadsrådets innspill til Husleielovutvalget høsten 2023](#)

22 For å ivareta begge disse målsettingene, er det avgjørende at samskipnadenes ressurser
23 benyttes på en mest mulig hensiktsmessig måte. Dette blir i dag ivaretatt gjennom
24 særreglene i dagens husleielov § 11-2.

25 I det videre arbeidet ber vi utvalget fortsette å vektlegge hvilken betydning studentboliger
26 har for den enkelte student og for samfunnet for øvrig. Vi vil derfor be utvalget om å vurdere
27 hvorvidt nye forslag i det videre arbeidet vil ha påvirkning på samskipnadenes
28 studentboliger. Samskipnadsrådet stiller seg disponibel til utvalget for å diskutere eventuelle
29 nye problemstillinger, bidra med kunnskap og oppklare eventuelle uklarheter.

30 Særregler i Husleieloven § 11-2.

31 Samskipnadsrådet viser til utvalgets første delrapport og lovutkastet § 9 A-12 Særregler for
32 leie av elev- og studentbolig.

33 I utvalgets forslag ser vi at dagens § 11-2 femte ledd er ivaretatt. I tillegg har utvalget
34 ivaretatt intensjonen i paragrafen ved å også gi elev- og studentboliger unntak fra forslaget
35 om leietakers rett til å kreve forlengelse av leieavtalen. Samskipnadsrådet er enig i denne
36 vurderingen.

37 Samtidig er det andre særregler i § 11-2 Samskipnadsrådet mener det er viktig å bevare i
38 utvalgets videre arbeid. Dette gjelder spesielt mulighet til å begrense opptak av
39 husstandsmedlemmer, mulighet til å begrense mulighet til fremleie og særregler for
40 depositum i studentboliger.

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

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

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

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

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

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

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

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

71 Elektronisk kommunikasjon

72 Det er ønskelig at lovens krav om skriftlighet er oppfylt ved bruk av elektronisk, skriftlig
73 kommunikasjon. Alternativt er det ønskelig at det skal kunne avtales at elektronisk, skriftlig
74 kommunikasjon oppfyller lovens krav.

75 Mange leietakere bruker ikke post på samme måte som man gjorde tidligere og vi opplever
76 at det som sendes i brev form kan være mer utilgjengelig for leietaker enn det som sendes
77 elektronisk.

78 Obligatorisk protokoll ved inn- og utflytting

79 Det ligger i husleielovutvalgets mandat å vurdere om det bør lovfestes en plikt til å føre
80 protokoll ved inn- og utflytting, og vurdere dagens regler om ansvar for vedlikehold og
81 reparasjon, eller andre tiltak som kan dempe konflikter.

82 Dersom utvalget anbefaler å innføre en plikt til å føre protokoll ved inn- og utflytting er det
83 svært viktig for samskipnadene at det åpnes opp for å kunne bruke digitale og fleksible
84 løsninger. I dag er det flere samskipnader som benytter digitale inn- og utflyttingsprotokoller
85 og som opplever at det fungerer veldig godt.

86 For Studentsamskipnadene er ofte de store volumene av inn- og utflytting konsentrert til
87 noen begrensede perioder i løpet av året. I de mest hektiske periodene kan de største
88 samskipnadene ha flere hundre inn- og utflyttinger over få dager. Det vil kunne medføre
89 store kostnader dersom det ikke åpnes for å kunne benytte digitale og fleksible løsninger.
90 Dersom det blir innført et krav om at både utleier og leietaker skal være til stede samtidig
91 ved utfylling av protokoll ved inn- og utflytting vil det være svært kostnadsdrivende og vil
92 medføre store praktiske utfordringer. Digitale løsninger vil også være mer fleksible for
93 leietaker som skal flytte inn og som dermed ikke blir bundet til et fast tidspunkt for
94 gjennomgang.

95 En endring av husleieloven vil med all sannsynlighet være gjeldende i lang tid fremover. Å
96 sikre mulighet for å benytte digitale løsninger vil være mer fremtidsrettet og fleksibelt for
97 begge parter.

98 Offentligrettslige krav til utleieboliger

99 Det ligger i husleielovutvalgets mandat å vurdere om det skal stilles offentligrettslige krav til
100 utleieboliger. I denne forbindelse finner vi grunn til å minne om at det kan være
101 særegenheter ved studentboliger som det er viktig at utvalget hensyntar ved dette arbeidet.

102 I Byggteknisk forskrift gjelder egne regler for studentboliger, eksempelvis egne krav knyttet
103 til boder, tilgjengelighet i boliger og andre reduserte krav.

104 Depositum

105 Det er i forskrift om unntak fra husleieloven § 3-5 (FOR-2009-06-02-628) § 1 gjort unntak fra
106 husleielovens alminnelige depositumsbestemmelser for studentsamskipnader. Dette
107 unntaket har vist seg vanskelig å praktisere da løsningene som banker tilbyr er svært
108 kostbare. Dette har medført at Studentsamskipnadene har vurdert det som en
109 uforholdsmessig stor kostnad å praktisere en depositumsordning i henhold til loven og
110 forskriftens krav, slik at samtlige samskipnader nå ikke krever depositum av sine leietakere.

111 Studentsamskipnadene mener at formålet bak forskriften er fornuftig, men er av den
112 oppfatning at dette ikke er praktikabelt. At utleier står uten sikkerhet i form av depositum
113 medfører en betydelig økonomisk risiko for samskipnadene, samtidig som det kan lede til at
114 leietakerens insentiv for å behandle boenheten i henhold til kontrakten, til en viss grad
115 begrenses.

116 På dette grunnlag bes det om at husleielovutvalget gjør en vurdering av dagens
117 depositumsregler for samskipnader, slik at reglene blir praktikable, samt ivaretar både
118 samskipnadene som utleier og studentene som leietaker på en god måte.

119 Studentsamskipnadene ønsker at det foreslås en adgang til å oppbevare depositum fra de
120 enkelte leietakerne på en felles depositumskonto som disponeres av samskipnadene selv,
121 riktig nok slik at kontoen er helt avgrenset fra Samskipnadenes øvrige midler og er underlagt
122 strenge retningslinjer for utbetaling. Det vises for øvrig til innspill med nærmere redegjørelse
123 for Samskipnadenes forslag innsendt høsten 2023.

124 Renter på depositumskonto

125 Etter dagens regler kan det avtales at rentene på depositumskontoen skal godskrives
126 studentsamskipnadene, jf. § 11-2 sjette ledd. Samskipnadsrådet mener at det er viktig å
127 bevare denne bestemmelsen om renter, og foreslår at denne videreføres.

128 Det er i dagens regler åpnet for at depositum kan plasseres på en felles depositumskonto.
129 Det vil bli mer ressurskrevende dersom Studentsamskipnaden eller banken må beregne
130 renter på hvert depositum som skal utbetales. Det bemerkes også at Studentsamskipnadene
131 har mange kortere leieforhold slik at rentebeløpet ofte er meget begrenset.

132 Ytterligere bemerkes det at et overskudd som Studentsamskipnadene får fra renter på
133 depositumskonto tilfaller studentvelferden i sin helhet. Dette er blant annet begrunnelsen
134 bak dagens unntak i § 11-2 sjette ledd.

135 Studentsamskipnadene foreslår at dagens § 11-2 sjette ledd videreføres i sin helhet.

136 Studenter i utleiemarkedet

137 Samskipnadsrådet ber utvalget i sitt videre arbeid om å sikre ivaretagelse av studenter som
138 gruppe. Ifølge SSBs levekårsundersøkelse for studenter² er det svært vanlig at studenter
139 leier boligen de bor i. I alderen 18-21 år leier 8 av 10 studenter bolig. Det betyr at studentene
140 er avhengig av et stabilt og godt leiemarked.

141 Studentsamskipnadene tilbyr studentbolig til omtrent 15 prosent av studentmassen.
142 Dermed er det like tydelig at det øvrige private markedet er svært viktig for å sikre bolig til
143 studentene i de ulike studiebyene og kommunene.

144 Samskipnadsrådet mener det er viktig at utvalget både ser på hvordan leietakers rettigheter
145 kan styrkes, samtidig som det sikres et stabilt og trygt privat leiemarked for studenter og
146 andre som er avhengig av disse.

² [SSBs levekårsundersøkelse for studenter, 2021](#)