

Saksbehandler: Thomas Bartholdsen      Vår dato: 28.02.2012      Vår referanse:      Deres dato: 5.1.12      Deres referanse: 11/2815-1 RV1

### Høringssvar – forslag til endringer i krav til studentboliger i byggt teknisk forskrift

Å fremskaffe tilstrekkelig antall egnede studentboliger er en prioritert oppgave. Forbrukerrådet har merket seg en positiv vilje til økt satsing på feltet de senere år. Departementet påpeker i høringsbrevet at antallet studenter og utenlandsstudenter øker, og at hensikten med forslaget er å sikre at det bygges tilstrekkelig antall egnede studentboliger. Forbrukerrådet vil peke på at de foreslåtte endringer neppe er tilstrekkelig for å oppnå denne målsettingen, ikke minst kreves penger til satsingen.

Forbrukerrådet vil peke på at en betydelig mer omfattende utbygging av studentboliger i områder der det er stort press i boligmarkedet ville være et konkret og svært målrettet tiltak for å lette presset og forhindre uønskede prisøkninger i boligmarkedet. Studenthybler ville lette situasjonen i leiemarkedet der både små og større leiligheter egnet for bofellesskap, leies ut til høye priser. Det kan vises til at økte leiepriser igjen vil reflekteres i økte omkostninger til bostøtte. Flere studenthybler ville gjøre det noe mindre attraktivt å kjøpe flere leiligheter som investeringsobjekter, noe som har vært medvirkende til prisveksten de senere årene.

Forbrukerrådet vil peke på at studentboliger er *midlertidige boliger* og at det er fastsatt begrensninger i hvor lenge en leietaker får adgang til dette subsidierte godet. Departementet nevner at gjennomsnittelig botid er 18 måneder.

Forbrukerrådet vil bemerke at denne endringen er til en forskrift som trådte i kraft 1. juli 2010. Forbrukerrådet mener det er klart uheldig at forskrifter vedrørende byggevirksomhet – som krever langsiktig planlegging, prosjektering og anleggsvirksomhet – blir gjenstand for endringer etter så kort tid. At arealer og kostnader ville øke som en følge av økte tilgjengelighetskrav mener vi må kunne sies å være en forutsigbar følge av forskriften den gang den ble vedtatt.

Når man da finner en endring nødvendig, mener Forbrukerrådet at det hadde vært et godt tidspunkt for en mer omfattende gjennomgang av hvilke krav som stilles til en bolig som skal være midlertidig. Forbrukerrådet vil peke på at standarder til utearealer, parkeringsplasser, lysforhold og andre kvalitetskrav burde kunne vurderes nettopp med henblikk på at det her er tale om midlertidige boliger, og at studentenes egne krav først og fremst er at studenthyblene skal lokaliseres helst nær både nær studiestedet og nær trafikkknutepunkter og være en trygg bolig med en forutsigbar utleier og huseleiestørrelse. All den tid de største boligbehovene er sentralt i pressområder, vil de tomtene som er aktuelle også bære preg av at de befinner seg i sentrum av tettbygde pressområder og nær trafikkarer, med de negative følger dette får for nærmiljø, samt selvsagt for tilgjengeligheten av tomter og byggekostnadene.

Forbrukerrådet mener at studentboliger gjerne kunne fastsettes som eget reguleringsformål, nettopp for å understreke at boligforholdet er av kortvarig karakter. Vi mener det slår uheldig ut å stille de samme krav til to formål som er så ulike – boliger som skal tjene for alle grupper og være permanente og - boliger som i all hovedsak skal tjene som midlertidig husvære for i hovedsak unge mennesker.

Forbrukerrådet mener studentboliger gir grunnlag for nytenkning innen boligbygging og mener at myndighetene burde tilrettelegge for for eksempel flere studentboliger gjennom påbygg på toppen av eksisterende bebyggelse, eller i bygg med kombinerte formål med næring / kultur i visse deler av bygget.

Forbrukerrådet vil oppfordre departementet til å gå i en aktiv dialog med de studentmiljøer som opplever boligmangelen sterkest for å søke løsninger som både er gode, praktiske, letter realisering og sikrer en rask utbygging. Et arbeid gjennom en hurtigarbeidende NOU kan kanskje være veien å gå, uten at vi har vurdert dette grundig.

Alt tyder på at behovet for studenthybler i pressområder vil være betydelig også i fremtiden og det er derfor liten grunn til å problematisere at studenthybler omgjøres til ordinære boliger.

Vi minner om at det er allment kjent at mangelen på studentboliger til tider gjør at studenter aksepterer andre hybler og boliger av dårligere kvalitet og under mindre trygge vilkår enn de som ville kunne realiseres med noe reduserte kvalitetskrav.

Vi støtter at det i alle nye prosjekter bygges et visst antall boliger med tilgjengelighetskrav.

Med bemerkningene ovenfor støtter Forbrukerrådet at det gjøres de lempninger som departementet foreslår.

Med hilsen

for Forbrukerrådet

Randi Flesland  
Adm direktør

Thomas Bartholdsen  
Fagdirektør bolig