

Utredning av agrologstuderandes tidsbestämda hyreskontrakt vid Novia, Raseborg

Tommy Englund

Examensarbete för Tradenom (YH)-examen

Utbildningsprogrammet i Informationsbehandling

Raseborg, 2015



EXAMENSARBETE

Författare: Tommy Englund

Utbildningsprogram och ort: Informationsbehandling, Raseborg

Handledare: Rolf Gammals

Titel: Utredning av agrologstuderandes tidsbestämda hyreskontrakt vid Novia, Raseborg

Datum 16.11.2015 Sidantal 41 Bilagor 13

Abstrakt

Detta examensarbete behandlar tidsbestämda hyreskontrakt mellan agrologstuderande och Fastighets Ab Kustregionens utbildningsfastigheter. Utredningen är en fallstudie som fick sin början när vänner och bekanta förklarade hur deras ekonomiskt svåra situation blev värre när de inte kunde säga upp sina hyreskontrakt som tidigare. Detta ledde till diskussioner med hyresvärderna, studerande och olika experter.

Arbetet baserar sig i huvudsak på intervjuer, diskussioner och e-brev. Lagtexter, en bok om Canvas-modellen och Monenlainen tapaustutkimus utgör viktiga källor i arbetet.

Examensarbetet analyserar olika lösningar, och innehåller förslag på hur man kan förebygga problem som tidsbestämda hyreskontrakt föranleder studerande.

Examensarbetet är begränsat till att omfatta analys och utredning av boendekommitté, rättslig väg, uthyrningsverksamhet och studiestöd under sommaren. Det finns således möjlighet att fortsätta forskningen inom ämnesområdet.

Språk: Svenska Nyckelord: Hyreskontrakt, informationsbehandling, problemlösning

BACHELOR'S THESIS

Author: Tommy Englund

Degree Programme: Business Information Technology, Raseborg

Supervisors: Rolf Gammals

Title: Investigation about agriculture student's fixed-term rental agreements at Novia Campus Raseborg

Date 16.11.2015

Number of pages 41

Appendices 13

Abstract

This thesis critically analysed the rental agreements between the agriculture students and Fastighets Ab Kustregionens Utbildningsfastigheter. This investigation turned out to become an intense case study it got its start when friends started to explain about their difficult economic situation. The situation has become even more difficult when they could not terminate their contracts as they could before. This led to discussions with the lesser, students and also various experts in their fields.

The conclusion is mainly based on interviews, discussions and e-mails. Some contacts have repeatedly been visited as new issues have emerged in retrospect. Law texts, a book on Canvas model and Monenelainen tapaustutkumus have been important sources for this work.

Various solutions have been analysed, one proposal aimed to prevent misunderstandings for students. To create a co-apartment system for the building has also been analysed. To analyse it legally have been requested and an investigation has been done. What to think about renting to others as an alternative and if it is possible. Lastly, how the student's financial aid works in this situation.

Since different proposal have been developed and analysed, the work have been limited and there is the opportunity to continue studies about the topic.

Language: Swedish Key words: Leases, information processing, problem solving

Innehållsförteckning

1 Inledning	1
1.1 Bakgrund	1
1.2 Syfte och frågeställningar.....	2
1.4 Metodbeskrivning.....	2
1.5 Tillvägagångssätt	3
2. Utgångsläge och de olika parterna.....	6
2.1 Agrológutbildningen	6
2.3 Agrológstuderandens åsikter om de tidsbestämda hyresavtalen	7
2.4 Fastighets Ab Kustregionens utbildningsfastigheter	9
2.5 Företag, organisationer och andra intressenters kommentarer	15
2.6 Svenska lantbruksproducenternas centralförbund SLC r.f.	15
2.7 Yrkeshögskolan Novia	16
2.8 Novium	17
2.9 Fastighetsbolag på andra studieorter.....	18
2.10 Sammanfattning för kapitlet	20
3 Hyreskontraktets juridiska aspekter.....	21
3.1 Prejudikat för tidsbestämt hyresavtal.....	22
4. Olika lösningsförslag.....	23
4.1 Förslag på lösning för skolvslutningen.....	23
4.2 Lösningar för praktiksituationen.....	24
4.3 Att förebygga studerandes situation.....	24
4.4 Enligt lagen om samförvaltning i hyreshus	25
4.5 Rättslig väg	26
4.6 Uthyrningsverksamhet på initiativ av studerande	26
4.7 Folkpensionsanstalten och studiestöd under sommarlovet.....	34
5. Slutdiskussion.....	35

1 Inledning

Denna fallstudie är en sammanställning av den information som samlades in i och med agrologstuderandes och Kustfast olika åsikter om studerandes hyreskontrakt vid Yrkeshögskolan Novia, Campus Raseborg. I examensarbetets första kapitel presenteras arbetets bakgrund, syfte och metod. I andra kapitlet presenteras agrologstuderande och Kustfast samt deras åsikter. Andra intressenter, som också har kontaktats och rådfrågats presenteras. I tredje kapitlet analyseras hyreskontrakten och deras utformning. I fjärde kapitlet presenteras olika lösningsförslag. I femte kapitlet finns en sammanfattning, diskussion och avslutning. Insamlingen av uppgifter skedde år 2012-2014. Arbetet färdigställdes år 2015.

1.1 Bakgrund

Studerande Karl Johan (fingerat namn) berättade en gång hur utmanande det är när han inte kan säga upp sin tomma lägenhet, som han har hyrt med ett tidsbestämt avtal av Kustfast. Han var då på väg till Amerika för att göra sin praktik inom lantbruk. Samtidigt som han var tvungen att stå för kostnaderna för utomlandsvistelsen kunde han inte överskrida inkomstgränsen med risk för att behöva betala tillbaka studiestödet.

Sten (fingerat namn) berättade att han oroade sig över att inte hitta jobb efter avlagd examen och därmed ha svårigheter att betala tillbaka studielån. Efter betald månadshyra hade han 50 euro kvar av studiestödet och bostadstillägget. Detta samtal var grunden till detta examensarbete. Agrologstuderande vid Yrkeshögskolan Novia, Campus Raseborg, gav slutligen uppdraget att göra en utredning av de tidsbestämda hyresavtalen vid Yrkeshögskolan Novia, Campus Raseborg, och om det fanns möjlighet att få en förändring vad gällde de tidsbestämda avtalen.

1.2 Syfte och frågeställningar

Det här examensarbetet beskriver hur de tidsbestämda hyresavtalen vid Campus Raseborg ses ur studerandes och Kustfasts synvinkel. Det ger också en juridisk synvinkel och reflekterar kring olika förslag.

Frågeställningarna för det här arbetet är:

- Vilka möjliga lösningar kunde man hitta för agrologstuderande som hyr lägenheter med tidsbestämda avtal av Kustfast?
- Hur skulle man kunna minska friktionen mellan studerande och Kustfast?

I frågeställningarna ingår hur Kustfast presenterar de tidsbestämda hyresavtalen och hur agrologstuderande upplever sin situation med de tidsbestämda hyresavtalen. För att vidga perspektiven har det varit bra att reda ut hur bolag på andra orter har bemött studerande med tidsbestämda hyresavtal.

1.4 Metodbeskrivning

Agrologstuderande delgav sin situation om de tidsbundna hyresavtalen, men de gav inga specifika målsättningar för hur de önskade att utredningen skulle utformas. Under examensarbetets gång upptäcktes olika möjliga lösningsmodeller ur juridisk och ekonomisk synvinkel. Även lösningsmodeller som främjar samarbetet togs med i arbetet. Däremot har alternativ som att vägra betala hyran under praktikperioderna utelämnats.

Examensarbetet utreder vad agrologstuderande och representanten för Kustfast anser om situationen med de tidsbestämda hyresavtalen. Hela arbetet kretsar kring situationen vid Yrkeshögskolan Novia, Campus Raseborg. Arbetet strävar till att göra en analys av orsaken till situationen. Detta kräver en metod som kan ge svar på frågorna vad, var och varför. Händelserna som ska utredas är omöjliga att kontrollera. Ingen tidigare forskning har funnits på området. Samtidigt förändras och utvecklas situationen hela tiden.

För att dokumentera denna situation har många olika metoder att samla in information använts. Till metoderna hör intervjuer, statistik, juridiska texter och litteratur.

I en intensiv fallstudie strävar man efter att försöka förstå och tolka den specifika situationen, att fördjupa sig i situationen som råder mellan de inblandade parterna. I en intensiv fallstudie följer man inte ett specifikt mönster utan man kan rapportera resultaten på många olika sätt. Man går igenom alla arbetskedan som nämns nedan, men de kan bearbetas i olika ordning. En typisk intensiv fallstudie som denna kommer man oftast tillbaka till de punkter man eventuellt har återvänt till upprepade gånger. *(Eriksson, P & Koistinen, K. 2005, 15-17).*

Fallstudieprocessen

- Forma undersökningsfrågorna
- Strukturera utformningen av studien
- Definiera fallen och göra val
- Definiera olika teoretiska begrepp och perspektiv
- Reda ut logiken mellan materialet och undersökningens frågeställningar
- Beslut om hur man skall analysera materialet och vilka regler för tolkningen
- Rapportering och avslutande av fallet

1.5 Tillvägagångssätt

Efter att den studerande hade berättat om sin svåra ekonomiska situation, diskuterades ämnet på en föreläsning i affärsjuridik med en lärare som var vänlig och frågade ut Kustfast om det. *(Inget material finns från denna diskussion.)*

Eftersom inget gjordes för att förbättra situationen för studerande, diskuterades saken med agrologstuderande igen. Ett beslut om att ta kontakt med Novium gjordes eftersom de är intressebevakare för studerande. Intressebevakningssekreterare Ann-Katrin Bender svarade per e-post hur det gick, men det skedde ingen utveckling.

Eftersom agrologstuderande fortfarande hade en svår ekonomisk situation kontaktades Svenska lantbruksproducenternas centralförbund SLC r.f. (SLC) för att be om hjälp. Mikaela Strömberg-Schalin, som är jurist, ställde upp. Hon och en studerande deltog i en

diskussion med Kustfast. Men att blanda in en jurist var ett förhastat och misslyckat drag av studerande. Under mötet uppstod dock diskussionen om att göra ett examensarbete om detta tema.

Insamlingen av information från Kustfast och studerande startade. E-post, möten, intervjuer och diskussioner fick arbetet att växa. Under diskussionerna med Kustfast har det kommit fram att företaget har en vilja att samarbeta. Det har också kommit fram fall som Kustfasts VD har begärt att ska utelämnas ur detta arbete. Kustfast har visat intresse att diskutera med studerande. Största problemet är att det inte finns en direkt kontaktperson som representerar de studerande. Efter diskussionen med Kustfast ordnades ett möte för agrologstuderade för att få en ljudinspelad version av deras åsikter och svar på frågorna (bilaga 3) som användes. Enskilda studerande har också tillfrågats vid Campus Raseborg.

Mikaela Strömberg-Schalin granskade avtalet. Vid ett par tillfällen har hon kontaktats både genom telefon och e-post för att klargöra nya och bekräfta gamla frågor. Strömberg-Schalin informerade om hur den rättsliga processen skulle kunna utvecklas.

Yrkeshögskolan Novia, Campus Raseborg, representerades av två enhetschefer. De deltog i ett möte. Thomas Böckelman deltog genom Webbkonferens och Eva Sandberg-Kilpi var på plats. Enhetscheferna gav förslag på att skapa en webbsida till studerande samt att ta kontakt till andra studieorter.

Företagsrådgivaren Henrik Huldin, som presenterade Canvasmodellen, besvarade upprepade gånger på frågor. Han rekommenderade också att ta kontakt med turistbyrån i Raseborg och hjälpte till med att sätta upp grunden för Canvasmodellen. Under möten fördes anteckningar.

Hur andra studieorter har gjort med liknande problem söktes fram på Internet på olika företags hemsidor. Sedan kontaktades representanter per telefon och intervjuerna skrevs ner med papper och penna.

Under diskussionen med VD Joakim von Bergmann vid Kustfast har en PowerPoint (Bilaga 1) använts som underlag. Joakim von Bergmann hänvisade också till information på Kustfasts webbplats. Det här arbetet har begränsats till att bara behandla

tidsbestämda hyresavtal. En analys av Kustfasts budget och bokslut har begränsats pga. den stora mängden information i arbetet.

Det finns både kvinnliga och manliga agrologstuderande. För att få texten smidig används pronomenet han genomgående. Pronomenet han syftar således på både kvinnliga och manliga studerande.

På Karlstads Universitets hemsida (2015) påpekas det att det vid intervjuerna är viktigt att få målgrupperna trygga och att få bekanta sig med frågorna före intervjuerna.

Vid intervjuer har i detta arbete använts penna, papper och anteckningar på elektroniskt hjälpmedel. Insamlingen av information har skett med telefonsamtal och personliga möten. E-post har oftast använts för att fråga efter berättelser eller för att fastställa datum.

I arbetet har den egentliga källan intervjuats. Ingen mellanpart har således representerat källan. Under intervjuerna har intervjuaren strävat efter att placera sig i en objektiv position.

Under arbetets gång har arbetets struktur förändrats pga. det växande materialet. Efter insamlingen av informationen har undersökningsfrågorna omformulerats, för att de bättre skall motsvara den utveckling detta arbete har tagit.

Rapporteringen sker genom att överlåta materialet till Skuffis ordförande samt genom att presentera materialet till de intresserade.

Med hjälp av intervjuer och diskussioner har deltagarna fått möjlighet att berätta mera utförligt. Om enkäter hade använts istället för intervjuer skulle det inte det vara möjligt att få lika utförlig information.

Vid möten och diskussioner har varken kroppsspråk eller tonfall analyserats utan man har utgått från att personerna, som har deltagit, talar sanning. Möten, diskussioner och intervjuer har dokumenterats med papper och penna. Vid en del tillfällen har de bandats in med telefonen, för att kunna gås igenom senare.

Denna typ av undersökning är sällsynt inom studieområdet för IT-tradenomer. I detta arbete går det inte enbart att förlita sig på siffror. Informationsinsamlingen har till stora delar byggts upp genom personlig kommunikation.

2. Utgångsläge och de olika parterna

Det här kapitlet innehåller ett sammandrag av vad agrologstuderande har för åsikter om de tidsbestämda hyresavtalen vid Campus Raseborg. Ett 30-tal andra studerande har också gett sina tankar om Kustfast. Majoriteten är nöjd med Kustfasts verksamhet.

Kustfast presenterar sin synvinkel kring situationen och hur de tidsbestämda hyresavtalen påverkar företaget.

Eftersom de agrologstuderande inte hade någon direkt kontaktperson, sammankallades agrologstuderande till ett möte. Utöver det här mötet har det också förts diskussioner med enskilda studerande i olika skeden av arbetet. Diskussionerna och intervjuerna har också inkluderat Lars Fridfors, profileringsansvarig lektor samt Joakim von Bergmann som är VD för Kustfast.

2.1 Agrologutbildningen

Lars Fridfors (bilaga 2) som är profileringsansvarig lektor och ansvarig för agrologutbildningen, förklarar i ett e-brev hur de olika praktikperioderna under läsår ett och läsår tre fungerar enligt den nuvarande läroplanen.

Han klarlägger att de första års studerande har en gårdsförlagd studieperiod på 12 sp (studiepoäng) under sommaren i slutet av det första läsåret. Dessa studier är obligatoriska men tidigare erfarenheter värderas.

Man kan få studier tillgodo om man till exempel har erfarenhet dokumenterad av en entreprenadverksamhet inom växtodling. Studerande som kan uppvisa dokumenterad erfarenhet utför endast nödvändiga kompletteringar.

Mellan tredje och fjärde studieåret genomför agrologstuderande en Specialiseringspraktik som omfattar 30 sp. 23,4% av de studerande har utfört en internationell specialiseringspraktik i lantbruksnäringarna under de 3 senaste åren, enligt Lars Fridedefors noteringar. Efter prövning och vägande skäl kan uppnådda kompetenser färdigställas på förhand.

Lars Fridedefors presenterar följande angående antal studerande som åkte på praktik åren 2012-2014. År 2012 åkte 24 studerande på praktik, år 2013 åkte 30 studerande på praktik och år 2014 åkte 23 studerande på praktik.

2.3 Agrologstuderandens åsikter om de tidsbestämda hyresavtalen

För att få reda på agrologstuderandes åsikter kontaktades ordföranden för Skuffisföreningen eftersom han redan var insatt i situationen. Han sammankallade intresserade studerande till ett möte den 2 december 2013. Till mötet kom knappa 15 agrologstuderande som villigt svarade på de frågor som hade förberetts (bilaga 3 Skuffis frågor). Mötet bandades in på en telefon. Nedan finns en sammanfattning av mötet.

Agrologstuderande som bildade en organisation, Skuffis 1916 i Åbo, flyttade till Ekenäs Sydväst år 2004 som 2008 blev en del Novia. Studerandeföreningen försöker locka flera ungdomar till agrologstudier. Den ger också aktiva studerande möjlighet att umgås kring olika aktiviteter.

Blivande agrologer studerar lantbruk, växtodling, ekonomi, teknik, skogsbruk, och husdjursskötsel. Utbildningen inleds i början av september och de sista studierna avslutas vanligen i april det fjärde året.

Studerande under 2011- 2014 har upplevt att det är orättvist att inte få säga upp sina lägenheter under praktikperioderna. De studerande utsätts för en svår ekonomisk situation då de både måste betala för studieboenden i Ekenäs och för boendet i samband med praktiken och för utlandsstudier. De agrologstuderande som har upplevt halvårspraktik anser att de får en god erfarenhet under sina halvårs långa utbytesstudie- och praktikperioder. De anser att dessa perioder är det bästa under studierna.

Det är problematiskt att de studerande måste fortsätta att betala för sin egen hyra vid Campus Raseborg även om platsen står tom pga. praktik på annan ort. Om en studerande inte får någon underhyresgäst, får den studerande inte säga upp kontraktet förrän tiden går ut. Det är ofördelaktigt att lyfta studiestöd och bostadstillägg under sommaren, då det påverkar de tillåtna inkomstgränserna inom FPA för att få behålla studiestödet och bostadstilläggen.

Bara om man blir utexaminerad får man säga upp sin lägenhet under läsåret med en månads uppsägningstid.

Majoriteten av såväl icke praktiserande agrologstuderande som agrologstuderande på praktik är inte i behov av sina lägenheter under sommarlovet. De praktiserande agrologstuderandena har ännu längre perioder då de inte är i behov av sina lägenheter.

Hittills har agrologstuderande försökt få lägenheterna uthyrda. De har också dragit nytta av det lokala sommarhotellet som Kustfast erbjuder. Sommarhotellet ger möjlighet för studerande att hyra ut sin lägenhet vidare till ett lokalt företag som i sin tur hyr ut. På det viset behöver inte studerande betala hyra för månaderna under sommaren.

Under mötet kom det fram att flera agrologstuderande som skulle ha velat komma med på sommarhotellets lista inte hade fått möjlighet till det, eftersom det inte finns större efterfrågan på övernattningar på sommarhotellet. Det finns med andra ord flera studerande som vill att deras lägenhet används av sommarhotellets tjänster.

Under mötet framkom tankar om studiestödet. Studiestöd under de tre sommarmånaderna uteblir för alla. Ett belopp på ca 1 200 € tvingas varje studerande att betala oberoende om han är på praktik eller inte då lägenheten står tom.

De stipendier som studerande får för utlandspraktiken täcker nästan utgifterna för resan och utlandsvistelsen. Hyran för den tomma bostaden i Ekenäs står de studerande själva för.

Om agrologstuderande vill hyra ut sin lägenhet i andra hand, ska hyresgästen meddela Kustfast vem som flyttar in en månad på förhand. Att hitta en underhyresgäst redan i februari och mars under samma tid som tenter och förberedelser för resan är i full gång, är inte det lättaste. Juridiskt sett är det studerande som hyr lägenheten i första hand som

också ansvarar för den. Har den studerande redan hunnit åka iväg på sin utlandspraktik, är det svårt att organisera med en underhyresgäst när personen inte själv är på plats.

En av de blivande agrologerna tyckte att kundservicen var bristfällig. Reparationer fungerar dock bra.

Ett annat problem som också uppstår för sista årets studerande är att deras studier blir avlagda i april, men de får inte säga upp lägenheten före bedömningen är klar och betyget har delats ut. Detta kan leda till att det räcker ända till dimissionen i mitten av juni innan de kan säga upp sin lägenhet. Uppsägningstiden är en månad, vilket betyder att den studerande betalar hyra också för juli. Kontraktet går ut i slutet av juli varje år. *(Personlig kommunikation med agrologstuderande och skuffismedlemmar 2.12.2013).*

2.4 Fastighets Ab Kustregionens utbildningsfastigheter

Detta kapitels information har huvudsakligen kommit från Joakim von Bergamnn. Informationen har antecknats under flera möten, intervjuer och e-post. Joakim von Bergmann hänvisade också information från hemsidan.

Kustfast är ett företag som hyr ut utbildningsfastigheter. De upprätthålls av och hyrs ut i första hand till utbildningsverksamhet. Företaget är placerat i kustregionerna längs kusten i södra Finland. Kustfast äger också många studieboheter som främst hyrs ut till studerande vid Axxell och Novia. Företagets styrelse består av åtta medlemmar och en ordförande. Företaget har en verkställande direktör samt ytterligare fem anställda.

Stiftelsen för Fastighets Ab kustregionens utbildningsfastigheter är majoritetsägare av Kustfast med en andel på knappa 70 %. Stiftelsen är grundad 2009 av Föreningen Konstsamfundet och Stiftelsen för Åbo Akademi.

När den finlandssvenska yrkesutbildningsverksamheten omstrukturerades år 2008 ledde det till att flera olika läroanstalter slogs ihop. De bildade bl.a. Novia och Axxell. I och med sammanslagningen grundades Stiftelsen för utbildningsfastigheter i kustregionen.

Stiftelsens vision finns på Kustfasts hemsida. Stiftelsen är allmännyttig och eftersträvar inte vinst. I så fall fördelas vinsten i form av bidrag, understöd eller donationer enligt stiftelsens syfte. De fastigheter de äger eller är delägare i kan hyras av utbildningsanstalter utan något krav på direktavkastning på kapitalinvesteringen. De skall erbjuda utbildningsutrymmen så konkurrenskraftigt som möjligt med låga priser. För de som inte är utbildningsanordnare uppbärs marknadshyra.

De andra delägarna av Kustfast består av Axxell Utbildning Ab, Pargas stad, Utbildningsstiftelsen Sydväst, Svenska småbruk och egna hem Ab, Raseborgs stad, Kimitoöns kommun, Svenska Folkskolans vänner och Hangö stad. (*Kustfasts hemsida, 2015*)

Kustfasts vision presenterades av Joakim von Bergmann 24.9.2013.

Utbildningsutrymmena kan bidra till en högre attraktionskraft för utbildningarna. Utbildningsverksamheten stöder välskötta och flexibla utrymmen och möjliggör framsteg och framgångar. En professionell och fristående fastighetsförvaltning kan bidra till att frigöra resurser som utbildningen har haft bundet i utbildningsutrymmen och fastighetsförvaltning. För utbildningsproducenter skall en stödfunktion bidra och skapa attraktiva utbildningsenheter. (*Personlig Kommunikation Joakim von Bergmann 24.09.2013*).

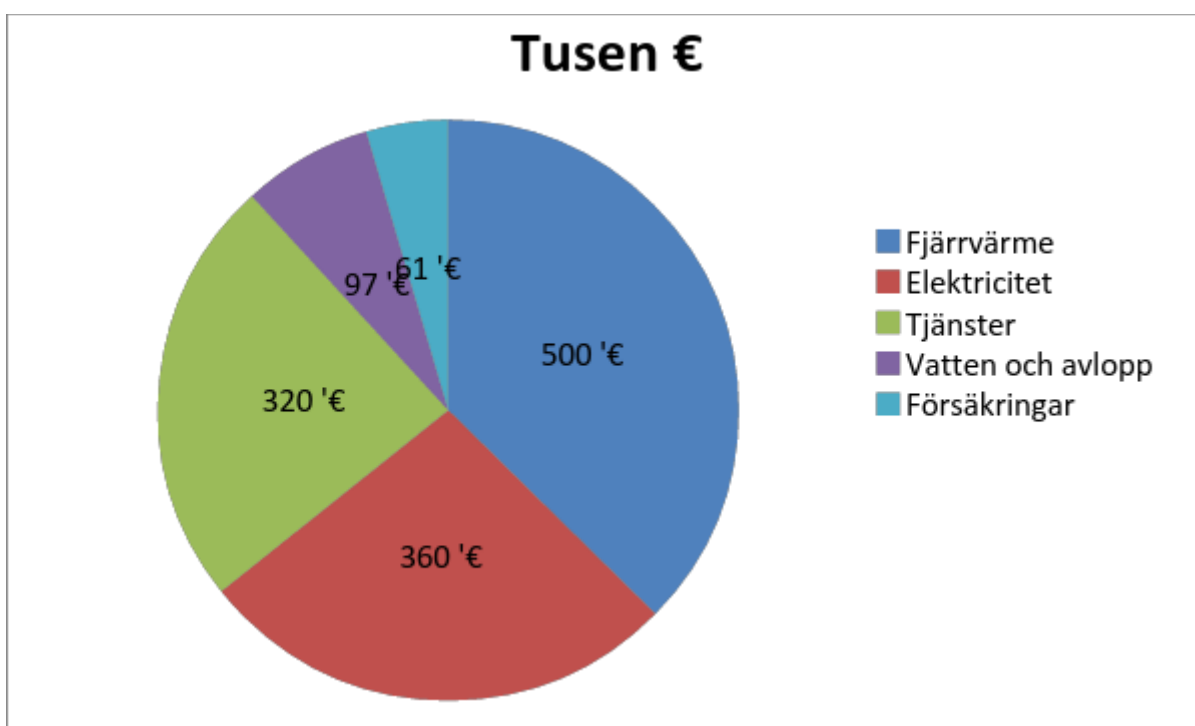
Den 1.1.2012 fusionerades fyra bolag. Dessa var Fast. Ab Seminarieparken och Seminarieparkens studiebosträder i Ekenäs, Fast. Ab Axxell i Karis samt Fast. Ab Axxell i Pargas. Dessa fyra sammanslagna bolag blev Kustfast. Målet med denna fusion var att stabilisera inkomsterna och jämna ut utgifterna.

Med tanke på att det finns andra delägare och intressenter inom Kustfast kan olika delägare ha olika intressen. Inom ramen för detta arbete har delägarnas åsikter utelämnats.

Företagets ingående balans var 56,3 M€ och den budgeterade omsättningen för 2013 gick på 4,6 M€. Försäkringsvärde och fastigheter låg på ca 90 M€ i detta företag. I företagets planer ingår fortfarande en målsättning att göra en årlig vinst på 10 000€.

I tabellen nedan visas hur många tusen (k) euro som går inom de olika budgeterade driftskostnaderna för hela Kustfast. Av de totala driftkostnaderna sätts 43 % enbart i energin där elektricitet och fjärrvärme inklusive grundavgifterna ingår.

Cirkeldiagram Tabell 1 (bilaga 4) visar budgeterade driftskostnader av det totala 2 008k €:



Företagets huvudsakliga intäkter fås från fortlöpande hyresavtal som skall täcka de kostnader som det fastslagna bokslutet visar. Exempel på hyresgäster i Ekenäs är Yrkeshögskolan Nova och Yrkesinstitutet Axxell.

En sak som också måste beaktas med de uthyrda fastigheterna är att Kustfast skall visa upp ett bokslut med nollresultat. Detta innebär att om kostnaderna ökar betalar hyresgästen mera medan om de sjunker betalar Kustfast tillbaka det som blev över, med undantag av bland annat studiebostäderna som har tidsbundna kontrakt. Då Kustfast hotades av ett eventuellt budgetunderskott, valde man att göra en utredning som skulle analysera företagets problem och risker. Eftersom Kustfast hotades av ett budgetunderskott år 2013, vill företaget fokusera på att förbättra inkomsterna på tre områden. De tre områdena är beläggningsgraden, hyreshöjning och minimering av reskontran.

Beläggningsgraden som i teorin betyder att alla utrymmen skulle vara uthyrda 100 % året om. För de andra planerade Kustfast att höja hyror där det är möjligt. Det handlar om alla de orter där Kustfast hyr ut fastigheter och lägenheter. Studiebostäder var bland de berörda.

För det tredje ville företaget minimera reskontran, vilket skulle betyda minimering av kreditförluster och bättre kontroll på likviditeten. von Bergmann berättar att om tre bostäder står tomma en månad kostar det företaget ca 1000€. Om det är budgeterat att de ska gå på vinst med 10 000€ under samma tid, försvinner kapitalet snabbt om man inte följer med.

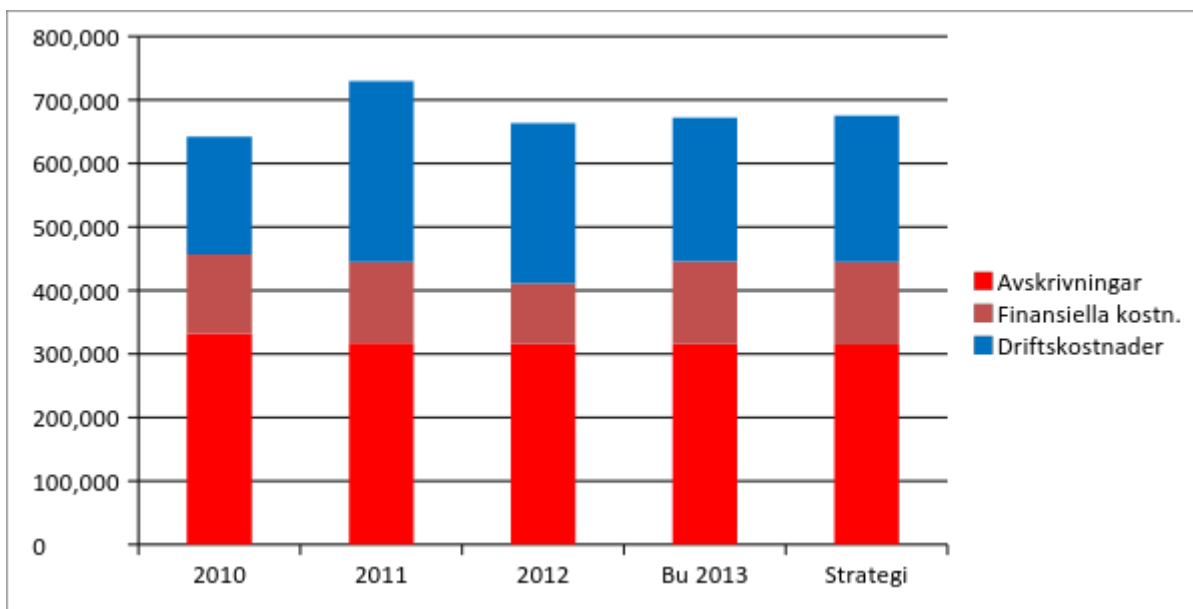
I Ekenäs, där den här utredningen äger rum finns det kapacitet för 160 hyresgäster med en total bostadsyta på 5 200 m². Resultatet från bokslutet visade år 2010 att i Ekenäs gick företaget 175 000 € på förlust. Året 2011 var förlusten på 128 000€.

Efter fusionen var budgeten förväntad att gå på förlust 27 000€. Resultatet blev dock en vinst på 16 000€ eftersom Kustfast fick in en ersättning på 27 000€ från en tredje part.

Kustfast kommenterar att en kostnad som faller på Kustfast beror enligt honom på studerandes bristande disciplin och dåliga rutiner. Det kan handla om allt från små fimpar som skall städas bort till eventuella skador som kan ha hänt på området.

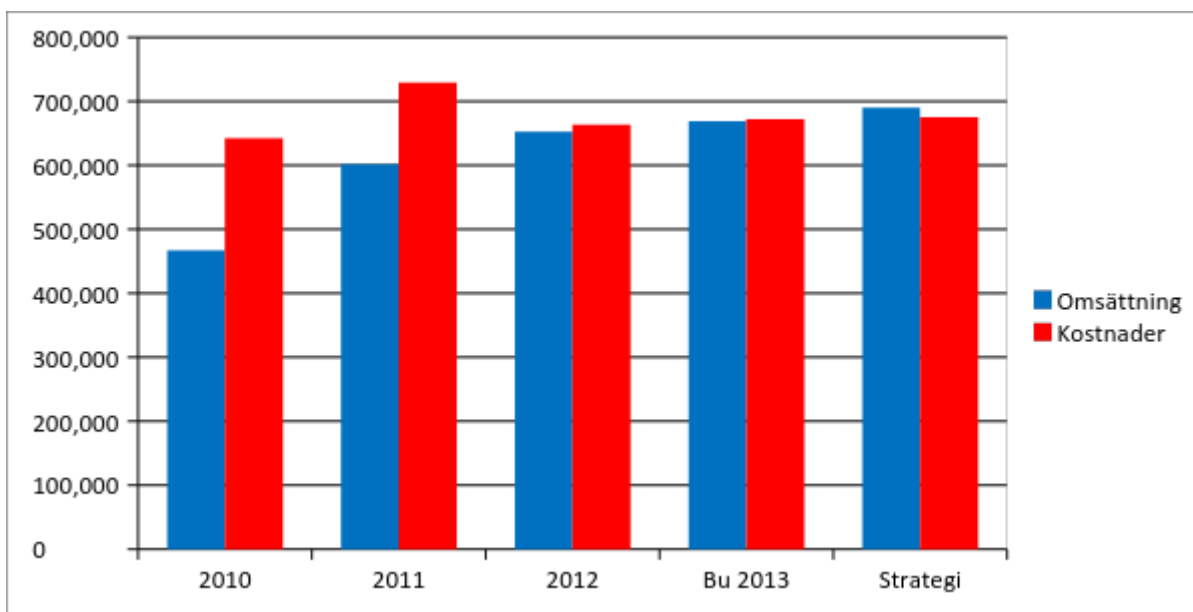
Eftersom det kostar att få bort små problem bidrar många små problem till en stor kostnad. I tabell 2 visas kostnadsutvecklingen för Kustfasts studieboheter i Ekenäs. Här visas hur 2011 hade mycket större kostnadsutveckling för Kustfast jämfört med 2010 och 2012. År 2012 har läget stabiliserats lite mera och strategin är att hålla kostnaderna nere och stabilisera ekonomin för de hyresbostäder för studerande inom företaget.

Stapelfigur Tabell 2 figur kostnadsutvecklingen för Kustfasts studielägenheter i Ekenäs.



I tabell 3 kan man se en klar skillnad vid kostnader och omsättning. Från och med 2012 har kostnaderna gått jämfört med år 2011. Omsättningen har höjts om man jämför med år 2010. Strategin är att hålla omsättningen 10 000 € mera än kostnaderna.

Stapelfigur tabell 3 visar Resultatutvecklingen för Kustfasts studiebovärdar i Ekenäs.



För studerande i Ekenäs ordnas under sommarmånaderna ett sommarhotell i studiebovärdar som organiseras av en tredje part. Det finns därmed möjlighet att låna ut sin lägenhet till sommarhotellet. Det här alternativet kan endast erbjudas åt ett

begränsat antal studerande. De studerande som lånade ut sin lägenhet blev lovade samma lägenhet till följande hösttermin. Denna möjlighet har en hög efterfrågan bland studerande. Kontraktet via Kustfast består av 20 lägenheter, förutom 2012 när ett ökat antal lägenheter användes i sommarhotellets regi.

Enligt von Bergmann måste Kustfast godkänna underhyresgäster enligt lag. För att inte godkänna underhyresgäster behöver Kustfast en giltig orsak, till exempel om personen har en specifik kriminell bakgrund. Rapportering av en ny underhyresgäst måste dock göras en månad före.

Något som von Bergmann vill ta upp med studerande och Yrkeshögskolan Novia är de stora utmaningar vad gäller utbytesstudier och praktikperioder som studerande har. Han lyfter fram utbytesstuderande, ordningsproblem och balansen av ekonomin.

Utbytesstuderande som kommer från andra länder stannar för det mesta inte längre än ett halvt år. Det vanliga är att en utbytesstuderande anländer när efterfrågan på bostäder är som störst och lämnar studieorten när efterfrågan på bostäderna minskar. VD:n resonerar att detta också är ett ekonomiskt bekymmer för Kustfast.

Just nu varken bokas eller reserveras bostäder för Novias utländska studerande utan de ansöker om bostäder som alla andra nya studerande. Kustfast prioriterar de studerande som har lång väg till skolan i sitt val av hyresgäster. Så det vore helt naturligt att utländska studerande prioriteras högt och beviljas en bostad så länge de kan betala den överenskomna hyran och möta hyresgarantin.

Om studerande skulle kunna säga upp sitt tidsbestämda kontrakt skulle det bli svårare att tillmötesgå studerandes önskemål att få samma bostad efter sin praktik, sommarlov eller sina utlandsstudier.

En annan fråga som bekymrar Kustfast handlar om risktagande. Kustfast vill inte ta de ekonomiska riskerna och dra på sig budgetunderskott under den tiden när efterfrågan är som lägst. von Bergmann frågar sig varför Kustfast skall ta risken när inte hyresgästen skaffar en underhyresgäst.

För att summera Kustfasts strategi för att balansera budgeten, har de bland annat justerat hyrorna med ca 10 % under de senaste åren. När lägenheterna hålls uthyrda året

om kan företaget sträva efter att inte alltid höja hyror. De senaste justeringarna av hyran har inte genomförts för att klara av tomgången.

I maj 2014 berättade von Bergmann att bokslutet gav ett tillfredsställande resultat som har lett till ett mera balanserat resultat mellan intäkter och utgifter. Kostnadsdisciplinen har övervakats och hyresgästerna tillåts inte att släpa efter med hyror. Kustfast vill minimera riskerna att stå kvar med osäkra fordringar när kontraktet löper ut.

Det senaste året (2013) har Kustfast lyckats hålla de budgeterade målen. Nivån av tomma lägenheter har varit acceptabel. Det finns fortfarande utmaningar i disciplinära frågor ännu år 2014. von Bergmann upplever också att majoriteten av hyresgästerna är nöjda. (*Personlig kommunikation med Joakim von Bergmann 5.9.2013, 24.9.2013, 5.2014*).

2.5 Företag, organisationer och andra intressenters kommentarer

För att hitta olika sorts modeller på hur man löser problematiken med tidsbestämda hyreskontrakt på andra studieorter i Svenskfinland, tar detta arbete upp hur andra fastighetsbolag gör som hyr ut lägenheter till studerande.

En jurist vid Svenska lantbruksproducenternas centralförbund (SLC) har gett råd kring de juridiska aspekterna i detta arbete. Orsaken till att SLC kontaktades var att agrologstuderande som blir färdiga kan välja SLC som stödorganisation.

I arbetet har också en diskussion med olika representanter för Yrkeshögskolan Novia och Studerandekåren Novium förts. Både Novia och Studerandekåren Novium vill verka för de studerandes bästa.

2.6 Svenska lantbruksproducenternas centralförbund SLC r.f.

Svenska lantbruksproducenternas centralförbund, SLC r.f. (SLC) är en organisation dit finlandssvenska lantbruksproducenter kan vända sig för frågor om till exempel utkomst, sysselsättningar, äganderätten, social välfärd, prissättning, marknadsföring och konsumentupplysning.

Enligt SLCs hemsidor(2014) är organisationen partipolitiskt obunden och fungerar som en facklig organisation utan statsstöd. SLC har också lagstadgad förhandlingsrätt med staten. Förbundet har cirka 12 000 medlemmar som fördelas på ungefär 70 olika lokalavdelningar. SLC består av fyra landskapsförbund: Nyland, Åboland, Åland och Österbotten.

På sin hemsida beskriver SLC sin uppgift att arbetet är inriktat på att bevaka och tillvara medlemmarnas och den svenska landsbygdens gemensamma ekonomiska, kulturella och sociala intressen.

Vidare påpekar SLC att de viktigaste målen ligger i att verka för en livskraftig landsbygd, samt en trygg inhemsk livsmedelsförsörjning.

SLC (22.4.2014)

Juristen Mikaela Strömberg-Schalin (bilaga 5) har jobbat på SLC sedan hösten 2012.

Strömberg-Schalin kontaktades med bland annat e-post för att klargöra frågor.

Strömberg-Schalin skriver att i 55§ finns det särskilda grunder som domstolen kan låta hyresgästen säga upp ett tidsbestämt avtal. *"Rent juridiskt kan en studerande som flyttar till annan ort pga. studier nog anses ha en sådan grund."* Strömberg-Schalin skriver också *"Såvida inte domstolen anser att flytten enbart är så tillfällig att den inte uppfyller villkoren för "särskild grund"."*

Strömberg-Schalin kommenterar också att i sådana här fall handlar det sällan bara om juridiska frågor. Hon undrar om man får en bostad om man återvänder från praktiken och hur detta påverkar hyresnivån på studieboheter.

2.7 Yrkeshögskolan Novia

Förr hade skolan ansvar för studielägenheterna berättade enhetscheferna men för att skolan skulle bli effektivare och låta den fokusera på utbildningen, fick lägenheterna en egen administration. Om skolan skulle stå för lägenhetskostnader skulle det leda till minskade resurser från utbildningen.

Med enhetscheferna Thomas Böckelman och Eva Sandberg-Kilpi diskuterade vi om de utbytesstuderande som kommer skulle kunna underlätta hyresbehovet för studerande. De berättar att utbytesstuderande oftast kommer på hösten, då beläggningen på campuset är som störst. I medeltal kommer det tre utbytesstuderande.

Den ekonomiska situationen som skolan befinner sig innebär att skolan inte kan hjälpa ekonomiskt. Enhetscheferna rekommenderar att leta upp fonder och företag som är redo att stöda verksamheten. Sen kunde man lägga upp en hemsida för både utbytesstuderande och praktikanter där info skulle finnas som stöd. Enligt agrologernas läroplan avslutas den sista långa praktiken in på det avslutande studieåret. Att göra det sista året virtuellt kunde eventuellt vara ett sätt att lösa lägenhetsproblemet.

Enhetscheferna har noterat att de studerandes studier ofta blir på efterkälke om de återvänder hem innan studierna är avklarade. *(Personlig kommunikation med Enhetschef Thomas Böckelman och Enhetschef Eva Sandberg-Kilpi 18.11.2013).*

2.8 Novium

Novium är studerandekåren för studerande vid Yrkeshögskolan Novia. En av Noviums uppgift är att verka för att studerande blir rättvist behandlade av Novia. Kåren jobbar bland annat för höjt studiestödet, god studerandehälsovård och fortsatt avgiftsfri utbildning. På sina hemsidor uppmanar Novium att man ska ta kontakt med Noviums representanter angående frågor och funderingar. *(Novium, 2014).*

Novium var också med i början av diskussionen med Kustfast och ville hjälpa studerande. Före beslutet om skriva ett examensarbete om detta riktades de första frågorna till Novium för att försöka utreda detta missnöje agrologstuderande hade uttalat sig om.

Ann-Katrin Bender, intressebevakningssekreterare för Novium, redogjorde för sin kontakt med Joakim von Bergmann. Enligt henne skulle situationen egentligen kräva en domstolsbehandling.

I andra momentet av § 55 i lagen av hyra av bostadslägenhet "han flyttar till en annan ort på grund av sina studier" skulle eventuellt kunna fungera som juridisk grund för utbytesstudier och långa praktiktider. Om domstolen bestämmer att säga upp avtalet så kan ändå hyresvärden ha rätt till en skälig ersättning för utebliven inkomst, berättar Ann-Katrin Bender. Spekulationer över skälig ersättning kunde vara 50% dvs. studerande skulle betala hyra för tre av sex månaderna som är kvar menade Ann-Katrin Bender att von Bergmann hade uppskattat. *(Personlig Kommunikation Ann-Katrin Bender intressebevakningssekreterare 21.02.2013).*

Ann-Katrin Bender menar att jurister kan tvista om det håller i rätten men risken att man får stå för rättegångskostnaderna kvarstår fortfarande. Eftersom Novium inte är en avtalspart så kan de inte dra saken inför rätta.

Eftersom det är bättre för Kustfast att få hyresintäkter för tolv månader än för sju eller nio, har de ju inget behov av att ändra tolv månaders avtal då studerande fortfarande är villiga att skriva under dem. Bender förstår att de studerande väljer Kustfasts lägenheter eftersom de är ändamålsvänliga för studerande. *(Personlig Kommunikation med Ann-Katrin Bender 25.02.2013 Bilaga 6).*

2.9 Fastighetsbolag på andra studieorter

Vasa

I Vasa har Stiftelsen Vasa studieboheter (VOAS) skött om uthyrning av studieboheter i 40 år. De har cirka 3000 hyresgäster. På deras webbsidor kan bland annat hitta deras strategiplan från 2011 - 2015.

(VOAS 4.4.2014)

VOAS uppdrag är att "... underlätta studerandes boendesituation." Deras uppgift är att skaffa boheter med en rimlig hyresnivå och att hyra ut dem till studerande i Vasa stad.

(Vasa studieboheterstiftelse, strategi 2011-2015 Bilaga 7)

Under ett telefonsamtal med Kundbetjäningsschefen Raija Alanko på VOAS den 4 april 2014 kommer det fram att VOAS har ett stort utbud på studiebstäder och hyresnivån varierar från 230-700 € i månaden.

Raija Alanko berättar att bostäderna finns på olika områden i staden och har en månads uppsägningstid. En annan tjänst som VOAS erbjuder studerande är att få behålla lägenheten och använda den som lagerutrymme för sina möbler och saker. För tjänsten skall halva hyran betalas och nyckel lämnas in.

Åbo

I Åbo kontaktades i detta arbete Pirjo Lipponen-Vaitomaa, direktör för bostadsärenden studentbystiftelsen i Åbo (TYS) som grundades 1966 av Åbo Universitets studentkår.

På deras webbsidor framkommer det att TYS har över 7300 bostäder i Åbo och Raumo. De bygger, hyr ut och underhåller bostäder för studerande och ungdomar. De hyr ut också bostäder för ungdomar som arbetar.

(TYS 4.4.2014)

Det finns lägenheter från ca 200€ till 1045€ i månaden. Under sommaren står ca 10 % av de kollektiva bostäderna tomma. Under läsåret är ca 5 % av lägenheterna tomma. För forskare och utbytesstuderande finns det tidsbundna kontrakt medan heltidsstuderande har fortlöpande kontrakt. Dessa har en månads uppsägningstid. *(Personlig Kommunikation med Pirjo Lipponen-Vaitomaa, Direktör för bostadsärenden 4.4.2014).*

Helsingfors

Majstrandens studentbostäder i Helsingfors har en situation som påminner om den i Ekenäs. Ekonomisekreteraren Marina Englund vid Majstrandens studentbostäder i Helsingfors svarade per telefon på intervjufrågorna. Våren 2014 hade de 406 studentbostäder med en hyresnivå på 310- 450 € i månaden. De väntade att ytterligare 80 studentbostäder skulle bli klara hösten 2014.

Majstrandens studentbostäder inledde byggarbetet av nya lägenheter i Arabiastranden i anslutning till Yrkehögskolan Arcada och yrkesinstitutet Prakticum hösten 2004. Från och med 2006 kunde studerande flytta in. *(Majstranden 2014).*

I Majstranden gäller också årskontrakt från 1.8. till 31.7. Om studerande ordnar underhyresgäst passar det bra för bolaget. Om hyresgästen blir utexaminerad har han eller hon rätt att säga upp sin lägenhet med en månads uppsägningstid. *(Personlig Kommunikation med Ekonomisekreterare Marina Englund, Telefonsamtal 7.4.2014).*

Jakobstad

I Jakobstad finns det inget bolag som ansvarar för studerande på yrkeshögskolenivå. Varje studerande hyr sin lägenhet på den fria marknaden. De studerande använder bland annat familjens kontakter för att hitta en ledig bostad. *(Personlig kommunikation med Sofia Jern PR-ansvarig för Novium 9.4.2014).*

2.10 Sammanfattning för kapitlet

Bilderna som studerande och Kustfast har målat upp om varandra har varit negativa. Båda parterna anser att kommunikationen har fungerat dåligt.

Eftersom agrologstuderande hela tiden byts ut och saknar en kontaktperson som de kan vända sig till kan detta vara en orsak till att dessa studerande och Kustfast ser ganska svalt på varandra. Kustfast har flera anställda man kan vända sig till.

De agrologstuderande känner sig besvikna när de måste betala för en tom lägenhet som de inte behöver. Däremot har Kustfast en snäv budget som inte tillåter att lägenheter står tomma och outhyrda.

SLCs jurist Mikaela Strömberg-Schalin påpekar att pga. studier kan domstolen godkänna särskilda grunder för att häva kontraktet om domstolen inte anser att det är för tillfälligt. Strömberg-Schalin kommenterar att skäliga ersättningar kan bli aktuella om det går till domstolen.

När man ser på andra områden (Vasa, Åbo, Jakobstad, Helsingfors) har de hanterat problemen lite annorlunda. Bland annat Voas i Vasa presenterade att de låter studerande använda sin lägenhet som lager för sina möbler om de lämnar in nyckeln och betalar halva månadshyran.

3 Hyreskontraktets juridiska aspekter

Hyreskontraktet som de studerande måste skriva under har vissa specifika krav. I detta arbete har skribenten valt att dela med sig av sitt eget hyreskontrakt som skribenten skrev under 1.8.2013. På de tidsbestämda hyreskontrakten skrivs under bland annat att lägenheten hyrs ut i det skick som den befinner sig i när avtalet ingås. Hyresavtalet är tidsbestämt och under avtalsperioden kan hyresavtalet sägas upp efter avlagd examen. Uppsägningstiden är i så fall en månad. För övrigt följs vad som stadgats i lag om hyra av bostadslägenhet (1995/481). Hyresgästen förbinder sig att följa de allmänna villkor för hyresavtal och ordningsregler som hyresvärden fastställt. Alla avtal är tidsbestämda från 1.8 – 31.7. De är reserverade för studerande vid Yrkeshögskolan Novia. De som blir klara med sina studier får oftast ut sin examen till julen eller i mitten av juni. (Se bilaga 8 Hyreskontrakt). Lägenheten som skribenten hyrde var en etta + kokvrå på 24 m². Han betalade 380€/ månad. En vattenavgift på 20€ tillkom varje månaden.

I lagen om hyra av bostadslägenhet (1995/481) 55 § kan man bland annat hitta särskilda grunder som med domstolsbeslut kan ge studerande rätt att säga upp ett tidsbestämt hyresavtal. Dessa grunder presenteras i moment 2 eller 3.

Rätt att säga upp avtalet kan ges hyresgästen om:

- 1) hans eller någon i lägenheten boende familjemedlems sjukdom eller handikapp innebär att behovet av bostad upphört eller förändrats väsentligt
- 2) han flyttar till en annan ort på grund av sina studier, sitt arbete eller sin makas arbete
- 3) det av någon annan härmed jämförbar orsak vore uppenbart oskäligt för hyresgästen att avtalet hålls i kraft till utgången av den avtalade tiden

Hyresvärden har också enligt lagen också med ett domstolsbeslut rätt att säga upp kontraktet på nedanstående grunder.

Rätt säga upp avtalet kan ges hyresvärden om:

- 1) han behöver lägenheten själv eller för någon familjemedlem av en orsak som han inte kunde beakta när avtalet ingicks eller om

2) det av någon annan härmed jämförbar orsak är uppenbart oskäligt för honom att avtalet hålls i kraft till utgången av den avtalade tiden.

Den part i hyresavtalet som inte har sagt upp avtalet har rätt till en skälig ersättning för den skada som vållats honom av att avtalet upphör i förtid.

Den andra parten i hyresavtalet skall ges tillfälle att bli hörd i ett ärende som avses i denna paragraf. (*Finlex 26.4.2015*).

När man ser på lagparagrafen växer frågeställningarna fram om vilket stöd som agrologstuderande kan få med hjälp av lagen när de flyttar till en annan ort eller till ett annat land pga. sina studier för att genomföra sin praktik.

I lagen nämns det att om man flyttar till en annan ort pga. sina studier eller arbete så kan det ge en särskild grund att säga upp ett tidsbestämt hyresavtal. Studerande kan ha kvar sin hemort och bo på en tillfällig adress på studieorten. Kan detta ha någon betydelse i situationen då den studerande har behov av att säga upp sitt tidsbestämda hyreskontrakt i förtid?

Skulle agrologstuderandes situation gälla under särskilda grunder när han är i slutet av sina studier och flyttar till en annan ort pga. arbete? Vilken skälig ersättning skulle Kustfast ha rätt till då den studerande säger upp det tidsbestämda avtalet i förtid?

3.1 Prejudikat för tidsbestämt hyresavtal

I ett fall 28.6.2012 när en hyresgäst i Kuopio inte kunde använda bostadslägenheten eftersom personen avtjänade ett straff i fängelset (också i Kuopio) fick han stöd från lagen att tillfälligt upplåta lägenheten. Straffet varade i ett år och personen ville bibehålla lägenheten efter att han har avlagt sitt straff. I lagen om hyra av bostadslägenhet stöddes personen av § 18 1 mom.

"Hyresgästen får för högst två år upplåta hela bostadslägenheten att användas av någon annan, om hyresgästen på grund av arbete, studier eller sjukdom eller av någon annan sådan orsak vistas på annan ort och hyresvärden inte har grundad anledning att motsätta sig upplåtelsen."

Högsta domstolen ansåg att hyresgästen har en helt acceptabel anledning att hyra ut lägenheten till en annan underhyresgäst om han till exempel skaffar arbete eller studerar utomlands. (Högsta domstolens hemsida 26.4.2015).

Detta prejudikat är ett exempel som berör tidsbestämda hyresavtal. I detta fall kan man notera att det inom samma område (Kuopio) går att få samtycke från domstolen även om det händer inom samma område. I § 18 1 mom. kommer det också fram att på grund av bland annat studier går det att för högst två år upplåta bostadslägenheten så länge hyresvärden inte har en grundad anledning att motsätta sig.

4. Olika lösningsförslag

I det här kapitlet presenteras en lösningsmodell för dem som redan har avlagt sina studier, samt flera olika modeller för dem som åker på en längre praktik. Detta arbete är ett försök till att lösa situationen i godo och minimera misstro för att förbättra situationen.

4.1 Förslag på lösning för skolavslutningen

Enligt Novias Examenstadgar s 17, § 32 står det att Yrkeshögskolan utfärdar ett examensbetyg då den studerande har avlagt alla sina studier. Det går också att anhålla om betyg då samtliga studieprestationer är godkända som hör till examen godkända och införda i studieregistret. (*Yrkeshögskolan Novia 2015*).

Ansökningstiden för betyget är tre veckor. Om en studerande får in alla studiepoäng till studieregistret i april går det att ansöka om betyg till maj och således vinna en månad på hyran. (*Personlig kontakt med Nina Hillo 6.2.2014*).

I examenstadgar § 33 står det "En studerande kan under studietiden få bestyrkta studieregisterutdrag över avlagda studier från enhetens studiebyrå." Om alla studier är avklarade går det att med bestyrkta studieregisterutdrag bevisa att studerande har alla kurser avklarade. (*Yrkeshögskolan Novia 2015*).

Om intyget inte skulle duga går det att hänvisa till samma lag som Kustfast hänvisar till i det tidsbestämda hyresavtalet. Lag om hyra av bostadslägenhet (1995/481) § 55 mom. 2. Då en person på grund av studier, arbete eller makas arbete flyttar till en annan ort går det med ett domstolsbeslut att säga upp sin lägenhet. Skulle det gå att kompromissa med att hälften av den hyra som är kvar skulle betalas eller skulle ett domstolsbeslut kunna klargöra situationen?

4.2 Lösningar för praktiksituationen

Här följer olika förslag och exempel på modeller för studerande som åker på en längre praktik.

Studerande och Kustfast som båda är bundna till kontraktet kan med olika metoder hitta fungerande lösningar. I vissa lösningsmodeller finns det möjlighet att söka gemensamma lösningar för båda parterna. I diskussionen med Kustfasts VD framkom de initiativ som de redan har tagit. Initiativ som studerande kan ta på egen hand. Utöver det finns det också möjlighet att låta situationen prövas den rättsliga vägen.

4.3 Att förebygga studerandes situation

För att få en start skulle en webbplats kunna skapas. På den skulle de som har genomfört en praktikperiod ha möjlighet att skriva vad de har upplevt och gjort för att lösa de problem som de har haft. Sidan skulle kunna innehålla allting från upplevelser, kontakter, sidor till myndigheter, levnadsindex per månad för de länder som studerande har praktiserat, hälso- och välfärdssystem i de olika länderna samt saker man skall tänka på innan man ger sig iväg på praktik.

Denna webbplats kunde också innehålla information om hyresbostäder, praktikperioder, Kustfast, hyreskontrakt och diskussionstillfällen.

Då YH Novia sänder ut det första brevet i samband med intagningen till agrologstudier, kunde de studerande få en kort presentation av läsåret och dess praktikperioder.

4.4 Enligt lagen om samförvaltning i hyreshus

Trots att diskussioner och intervjuer har skett med många har lagen om samförvaltning i hyreshus (16.7.1990/649) inte kommit fram i någon av diskussionerna. I lagen om samförvaltning i hyreshus framkommer olika punkter om vad en boendekommitté kan göra. Boendekommittén kallas också gårdskommitté (på finska: asukastoimikunta och talotoimikunta).

Enligt lagen skall boendekommittén vara med och förbereda budgeten, förslagen till hyresnivå för sitt eget bostadsbolag. Kommittén ska också ges möjlighet att förhandla och ge utlåtande om olika förslag. Till uppgifterna hör också att övervaka skötseln, underhållet och reparationerna av fastigheterna. Kommittén kan ta initiativ och framställa, förhandla och ge utlåtanden om olika ärenden som gäller husen inom hyresbestämmingsenheten.

Vidare kan kommittén vara en part vid tvister som gäller boendet och vid behov medla vid störningar. Till boendekommitténs uppgifter hör också att besluta om innehållet i ordningsstadgarna, besluta om uthyrning och fördelning av bilplatser, bastu- och tvättstuetider och annat motsvarande. Det hör också till kommitténs uppgifter att övervaka att ordningsreglerna följs.

Samma organ beslutar när man ordnar talkoarbete och motsvarande gemensamma tillställningar. De som hör till kommittén har också i uppgift att förhandla och ge utlåtande om underhållsavtalen så som värme, vatten och elektricitet. Kommitténs medlemmar kan också utföra uppdrag som har anförtrots dem under förutsättning att kommittén är beredd att åta sig det. (*Finlex 28.2.2015*).

Detta skulle vara till nytta för Kustfast för då skulle en person som representerar studerande behöva sätta sig in i situationen och vara i direkt kontakt med företaget. Detta skulle ge ökad förståelse för studerande samt hur situationen ser ut ur Kustfasts synvinkel. Lagen omfattar dock inte hyresbostäder som studieboendestäder men en modell av Kommitténs uppgifter skulle vara en möjlighet att hjälpa situationen.

4.5 Rättslig väg

Redan i början av arbetet fanns det en diskussion om rättsliga vägar och advokater. Av den orsaken finns rättslig väg med i detta arbete. Är det möjligt och skulle man vinna? Hur skulle konsekvenserna se ut?

Att dra Kustfast inför rätten kunde vara ett sätt, som eventuellt kunde lösa de aktuella meningsskiljaktigheterna, men vad skulle det leda till på långsikt? Eftersom Kustfasts budget är stram, finns det risk för att det i slutändan skulle bli de studerande som får betala för de ekonomiska förlusterna, genom höjda hyror.

En rättslig process kunde också påverka Novia, eftersom Kustfasts ägare också är en stor delägare av Novia. Kustfasts ägare skulle också vara i maktposition efter att domen har fallit. Skräckscenariot ur de studerandes synvinkel skulle kunna vara en förlust i domstolen. I slutändan kan det hända att Kustfast ändrar bostadshyror efter liknande orsaker.

4.6 Uthyrningsverksamhet på initiativ av studerande

Att hyra ut lägenheterna är alltid en möjlighet. Hur skall man gå till väga om man vill göra verksamheten till ett företag? I vilket fall som helst måste någon stå för månadshyrorna och om ingen underhyresgäst hittas måste den som hyr i första hand betala för den tiden som bostaden står tom.

Detta skulle säkert ge bra erfarenhet och samtidigt ge utdelning, men det skulle kräva en hel del med jobb att få det hela att börja rulla. Novia, Novium, Raseborgs stad, Turistbyrå i Raseborg, Sydspetsens nyföretagarcentral är institutioner där man kan be om hjälp. Mikaela Strömberg-Schalin menade att agrologstuderande gärna får vända sig till SLC om de behöver rådgivning eller hjälp (*Personlig Kommunikation med Mikaela Strömberg-Schalin 30.4.2014*).

Henrik Huldin, företagsrådgivare vid Sydspetsens Nyföretagarcentral r.f. tipsade om boken "Business Model Canvas" av Alexander Osterwalder och Yves Pigneur. Modellen presenterar olika punkter, som är grundläggande när man vill starta företagsverksamhet. Med den här modellen som grund, presenteras olika idéer och tankar för hur man kunde lägga upp affärsverksamhet kring uthyrning av lägenheterna i andra hand.

Canvas är en affärsmodell som ger det möjligt att förklara hur en organisation skapar, levererar och väcker intresse hos kunder. Idén grundar sig på nio rubriker, eller block, som satts fram för att få fram den grundidé som önskas, se bilaga 9.

Det finns nio block i denna modell: Kundsegment, värdepropositioner, kanaler, förhållande med kunden, intäktsströmmar, nyckelresurserna, nyckelhändelserna, nyckelintressenter och kostnadsstruktur. (*Alexander Osterwalder & Yves Pineur (2009) s. 44*).

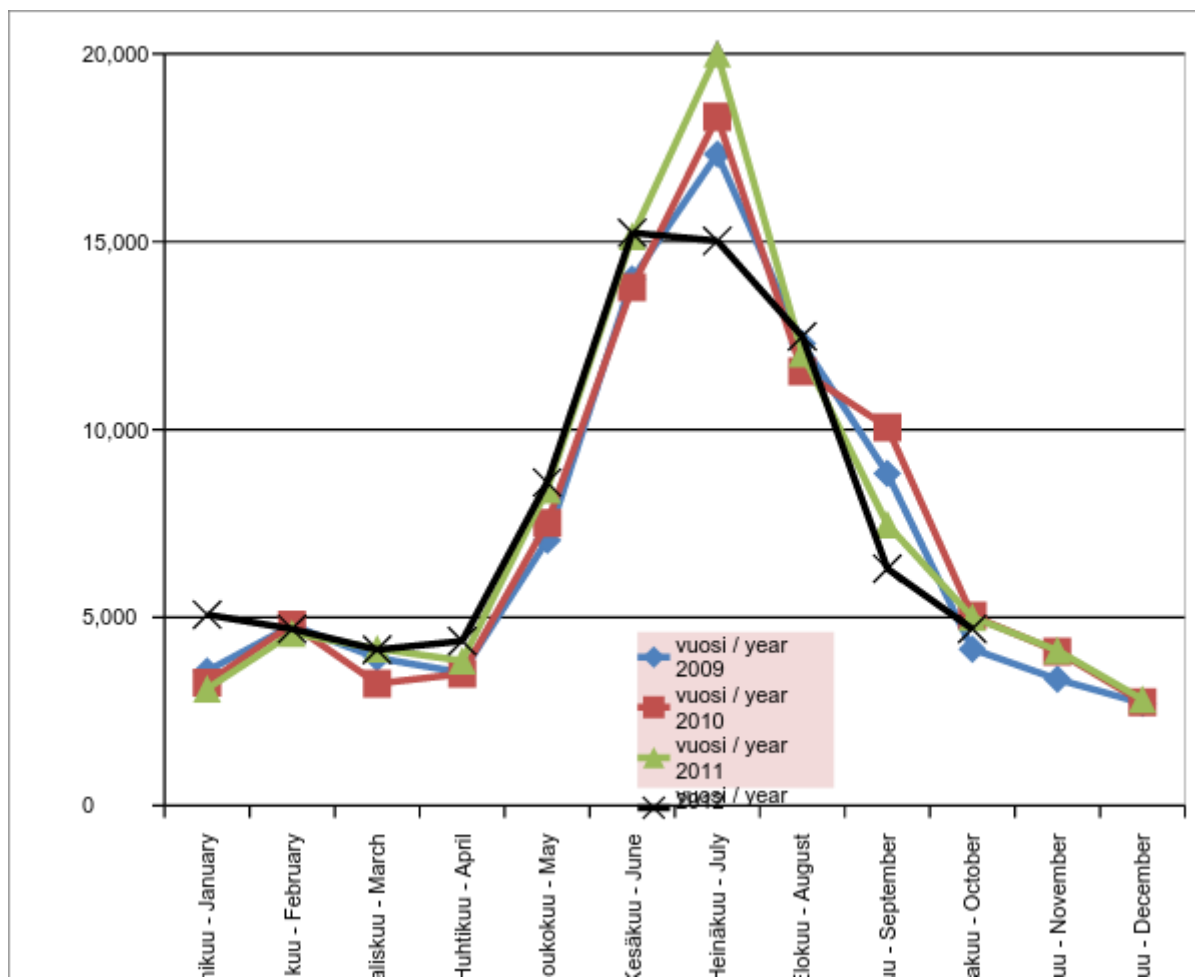
4.6.1 Kundsegmentet

Detta beskriver vem det skaffas värde för. Utan lönsamma kunder kan inget företag gå på vinst. För att göra kunder nöjda kan ett företag gruppera kunder enligt vilka behov grupperna har. (*Alexander Osterwalder & Yves Pineur (2009) s 20, 21*).

Största problemet med att hyra ut lägenheter i Ekenäs bygger på det stora utbudet i relation till den lilla efterfrågan under största delen av året. Under sommaren har staden mera aktiviteter såsom bröllop, konserter, evenemang. Man kunde till exempel locka till sig flera kunder genom att annonsera i tidningar så som HBL. Dessutom kunde man marknadsföra idén för de personer som har mera tid, för pensionärer till exempel. Kunder kunde man försöka locka till sig inte bara från huvudstadsregionen utan också från hela Finland, Norden och andra länder. Folk som är på semester eller reser igenom Raseborg går det att locka till sig. Eftersom vägen till tågstationen är på promenadavstånd kan tågresenärer också vara en kundgrupp. De som är sjukskrivna pga. stress eller arbetar och lever i en stressfull miljö kan man locka till Ekenäs genom att få komma till en lugn miljö i vackra Raseborg. Man kan locka hit fågelskådare på våren och hösten. Likaså båtägare kan lockas hit.

Här visar ett diagram när det kommer turister till Ekenäs som söker övernattningar. Från april börjar antalet övernattningar öka stadigt och de ökar ända in till mitten av juli för att sedan sakta men säkert minska fram till mitten av oktober. Mellan oktober och april är det lågsäsong.

Tabell 4 antal turister per år från 2009 till 2012. Bilaga 11



Diagrammet visar också att något färre turister övernattade i Ekenäs 2012 (se den svarta linjen) än åren innan. Man kan tolka statistiken som att antalet turister minskar.

Problemet med denna statistik är att alla företag som hyr ut på listan har mera än 10 uthyrningsrum. De mindre uthyrningsbolagen framkommer inte av statistiken. År 2012 minskade företagen som erbjuder inkvartering med ett, då Raseborg Institutet i Snappertuna med stor inkvarteringskapacitet lade ner sin verksamhet.

Det betyder att denna statistik kan ge en felaktig bild av den egentliga situationen. Trenden att resa inom landet har varit hög de senaste åren. Barbara Rehnström konstaterade att informationen var beställd från Arttravel Consulting och hon hänvisade också till informationen från mek.fi. *(Personlig kontakt med Barbara Rehnström, Turistbyrån i Ekenäs, 11.11.2013 Bilaga 10, 11, 12, 13).*

4.6.2 Värdeerbjudande

Värdeerbjudande är det man säljer åt kunden. Det är det som får kunden att vända sig till dig i stället för till andra konkurrenter. Hur kundens olika behov löses och vilka tjänster det egna företaget erbjuder, ingår i värdeerbjudande. *(Alexander Osterwalder & Yves Pineur (2009) s 22, 23).*

Om 20-30 agrologstuderande åker på en längre praktik och ingen behöver den lägenhet som finns kvar i Ekenäs är således deras lägenheter tomma och kan hyras ut i andra hand. De är borta från april till oktober och de har eventuellt möbler som de praktiserande studerande är redo att låna ut.

Man skulle få möjlighet att hyra ut bostäderna mellan april och oktober per natt, vecka eller månad. Det här förutsätter att någon tar på sig ansvaret för att driva verksamheten. I sämsta fall blir det ändå den som hyr i första hand som får betala för hyran. Nya lägenheter som finns nära centrum och kusten är ett extra värde.

Bort från storstäder, nära havet och en liten småstad är något som verkligen ökar det värde som går att använda i denna verksamhet. Om priset är konkurrenskraftigt är det också ett värde som kunden kommer att märka.

Extra saker som skapar värde för kunden skulle kunna vara lakan, handdukar eller morgonmål. Eventuellt skulle en lokal restaurang eller café vara intresserad av att ordna morgonmål. Eftersom det finns en kokvrå i lägenheterna kan detta också sättas med på värdet som erbjuds till kunden. Städning före och efter att kunden har vistats i lägenheterna kan vara ett värde.

4.6.3 Kanaler

Kanaler bygger på hur man kommunicerar med kunden och hur man presenterar de tjänster man erbjuder. Det handlar också om hur företaget når kunden och hur kunden når företaget. *(Alexander Osterwalder & Yves Pineur (2009) s 26, 27).*

Först kan man se på logistiken. Det tar lite över en timme att komma till Ekenäs med tåg, buss eller bil från Helsingfors och Åbo. Turistbyrån i Ekenäs får förfrågningar om var man kan övernatta i Ekenäs under årets lopp. Genom att meddela hur många rum som finns och var är ett sätt att få gratis marknadsföring. Tidningar och annonser kunde bidra till att få synlighet och locka kunder. Hemsidor, e-post och telefoner är redan beprövade metoder. Det är lätt att hitta lägenheterna då de finns nära centrum och järnvägsstationen.

4.6.4 Kundrelationer

Man måste förklara vilket slags förhållande företaget etablerar för att hålla kundgrupper *(Alexander Osterwalder & Yves Pineur (2009) s 28, 29).*

Att bygga upp ett gott förhållande med något företag, som kanske har någon utbildningskurs eller liknande i Raseborg, skulle vara något som man kanske kunde dra nytta av. Man kan också kontakta Novia och fråga ifall skolan ordnar någon kurs över sommaren där någon av deltagarna eventuellt skulle behöva övernattnig. Övernattningar för bröllop eller andra tillställningar är ytterligare en möjlighet att fundera på. Om man vill locka enskilda kunder att återvända följande år kan man motivera dem på olika sätt.

4.6.5 Intäktsflöden

Det är av betydelse att fundera hur mycket kunderna är villiga att betala för de tjänster som erbjuds, vad som ger bäst utdelning, hur kunderna önskar betala och hur mycket varje transaktion skulle behöva vara för att uppnå nollresultat *(Alexander Osterwalder & Yves Pineur (2009) s 30, 31, 32).*

Det gäller att sätta klara mål för verksamheten. Målet kan vara att uppnå nollresultat eller att gå på vinst. Det gäller att hitta en gräns för studerande, till exempel att förlora 150€ på 3 månader för att få "sin" lägenhet tillbaka efter sommaren.

Utgångsläget är förmodligen att man inte har full beläggning hela tiden, eftersom priset kan vara en avgörande sak för kunden. Om de studerande anser att de endast behöver intäkter för att betala för hyran, påverkar det också hur man prissätter övernattningarna.

I tabellen nedan visas från vänster hyran per månad, vecka och dag. Andra kolumner är förslag på olika priser som skulle kunna användas. Tredje kolumnen visar resultat för 100 % beläggningsgrad. Sista tabellen visar antalet uthyrningar som behövs för att uppnå nollresultat.

Excel tabell 5 visar hur olika pris skulle kunna fungera.

Hyran per månad	Olika priser	Vinst/förlust per månad	Antal uthyrningar för lönsamhet
400	550	150	1,4
400	500	100	1,3
400	450	50	1,1
400	400	0	1,0
400	350	- 50	0,9
Hyran per vecka			
100	200	100	2,0
100	150	50	1,5
100	113	13	1,1
100	100	0	1,0
100	88	- 12	0,9
utgifter per dag			
13	75	62	5,3
13	69	56	5,8
13	50	37	8,0
13	26	13	15,4
13	15	2	26,7

Denna tabell saknar handdukar, lakan och andra kostnader som kommer in per kund. Vissa kunder kanske vill betala kontant medan andra är intresserade av att betala med kort eller banktransaktioner. Det är möjligt att erbjuda förhandsbetalning och bokning via e-post och internet.

4.6.6 Nyckelresurser

I ett företags nyckelresurser ingår de tillgångar man behöver för att upprätthålla huvudprodukter och distributionskanaler (Alexander Osterwalder & Yves Pineur (2009) s 34, 35).

I detta sammanhang skulle det behövas en eller några studerande som skulle ta hand om verksamheten och få studiepoäng för praktiken. Ett annat alternativ skulle vara att Skuffis som organisation som skulle ta sig an uppgiften.

Turistbyrån i Raseborg kunde fungera som en viktig aktör. Personalen på turistbyrån har visat intresse för samarbete. De vill veta hur många bostäder det finns för uthyrning och när det finns möjlighet att boka dem.

4.6.7 Nyckelaktiviteter

Varje företag behöver nyckelaktiviteter för att skapa ett värdeförslag, nå marknader för att bibehålla kundgrupper och skapa intäkter. Varje produkt behöver huvudaktiviteter eller händelser för att upprätthållas. Kunder kan lockas av intressanta händelser. Vilka huvudaktiviteter eller händelser kräver produkterna för att kunderna ska upprätthållas? Finns det händelser som lockar till sig de kunder som behövs för att upprätthålla intresse för aktiviteter i området. (Alexander Osterwalder & Yves Pineur (2009) s 36, 37).

Det finns faktorer som behövs för att klara av ett företag bra. Förstås behövs det studerande som åker på längre studieresor under praktiken och studerande som är redo att upprätthålla detta förtroendeuppdrag för att ens komma nära det som behövs.

4.6.8 Nyckelpartnerskap

Nyckelpartnerskap består av de viktigaste kompanjonerna som behövs för att genomföra affärerna. De som lockar till sig kunder till området och de som utför de viktiga sysslorna för att ha tillgång till de resurser som finns, hör också till nyckelpartnerskap. Här ingår partnerskap med både icke-konkurrenter och konkurrenter. (Alexander Osterwalder & Yves Pineur (2009) s 38, 39).

Kustfast är utan tvekan den allra viktigaste partnern. Skuffis och studerande är också viktiga. Eventuella andra partner kunde vara Turistbyrån och Raseborgs stad samt andra partner som är delarrangörer för evenemang i Ekenäs. Hur man kommer till och från Ekenäs är förstås viktigt, men tågförbindelserna till Ekenäs är redan på en acceptabel nivå.

SLC kan vara en värdefull resurs, SLC ställer upp för de framtida agrolagera. Organisationen kan kanske bistå genom att övervaka och hjälpa de studerande att förebygga problem.

4.6.9 Kostnadsstruktur

När man tänker på kostnadsstruktur koncentrerar man sig på de kostnader som är viktiga för att upprätthålla produkten och hålla kunderna intresserade. Att skapa och leverera värde för att upprätthålla goda relationer med kunder och skapa vinst resulterar i kostnader. (*Alexander Osterwalder & Yves Pineur (2009) s 40, 41*).

Om man utgår från ett exempel på 10 studerande, vars lägenheter är tomma under 6 månader, skulle det finnas 60 uthyrbara månader vars syfte skulle vara att tjäna en liten summa pengar eller för att hålla lägenhetens kostnad nära noll.

Man bör ta ställning till ifall de som tar sig an företagsidén själva skall skaffa möbler till en omöblerad lägenhet eller om det skall vara ett krav att lägenheterna skall vara möblerade vid uthyrning.

Om målet endast är att hitta ett så nära nollresultat som möjligt eller att s.a.s. endast förenkla situationen för dem som hyr ut, skulle det gå att ha lägre priser och locka till sig folk för att endast betala en mindre del. Man skulle m.a.o. sikta på att få in intäkter för att täcka hyran för halva tiden som lägenheterna står tomma.

Om man sätter 300€ i månaden eller en övernattning på 45€ skulle man få ett konkurrenskraftigt pris. Då skulle målet för de studerande vara att endast komma lättare undan med hyran.

4.7 Folkpensionsanstalten och studiestöd under sommarlovet

I detta arbete kontaktades FPA per telefon. Personen vid kundservicen berättade att det går att ansöka om studiestöd och bostadstillägg även under sommarmånaderna, men poängterade att ansökan skall göras separat till studiestödsnämnden i den yrkeshögskola där den studerande har sin studieplats. (*Svensk servicenumret till FPA för Studerande 29.4.2014*).

Bostadstillägg

Enligt lagen om studiestöd (14 § 17.8.2007/792) har man samma rätt till studiestöd och bostadstillägg oberoende av om man studerar i Finland eller utomlands. Det finns några specifika föreskrifter för den som studerar utomlands (*Fpa laginformation 29.4.2014*).

Yrkeshögskolan Novia har en studiestödsnämnd som i sin verksamhet följer stadgarna i lagen om studiestöd.

När det gäller studier som utförs under sommaren skriver studiestödsnämnden följande. Studiestödsnämnden har till uppgift att följa studerandes framgång i studierna samt att i fråga om sommarstudier avgöra om studierna berättigar till studiestöd. Vid behov ger studiestödsnämnden utlåtande till folkpensionsanstalten om studerandes studieframgång och rätt till stöd (*Yrkeshögskolan Novia 21.12.2013*).

Det går enkelt att ansöka om studiestöd och bostadstillägg från FPA. Problemet ligger någon annanstans. Isabella Alén, som är studiesekreterare i Raseborg, hjälper gärna till med frågor som dessa. Det problem som kvarstår för studerande är att årsinkomstgränsen kommer att sjunka om de utnyttjar flera studiestöds månader. Alla drabbas inte av detta, men för några kan det förstås ändå bli ett problem. (*Personlig kommunikation med Isabella Alén, Studiesekreterare 29.4.2014*).

Ifall man under ett kalenderår (1.1 - 31.12) förtjänar mera än den tillåtna inkomstgränsen, före man inleder sina studier eller efter att man har avslutat sina studier, påverkas inte studiestödsbeloppet. De tillåtna inkomstgränserna för studerande varierar beroende på hur många månader man lyfter studiestöd med eller utan bostadstillägg. Den som lyfter studiestöd under 9 månader av kalenderåret får förtjäna

11 850€ på ett kalenderår, för 10 månader är den totala inkomstgränsen 10 540 €, för 11 månader 9 230€ och för 12 månader 7 920€. (Fpa 29.4.2014).

5. Slutdiskussion

Från början uttryckte agrologstuderande sitt missnöje över tidsbestämda hyresavtal då de åker på utlandspraktik eller avslutar studierna och inte får säga upp sina hyresavtal förrän de har fått sina betyg. Enligt studerande räcker inte studiestödet och bostadstillägget till för att täcka vanliga levnadskostnader.

Företaget Kustfast har dragits med stora förluster och har tvingats följa en stram budget. VD:n har ansvar för att företaget skall jämna ut kostnaderna och stabilisera inkomsterna. Majoriteten av de studerande är nöjda med sina lägenheter men de som praktiserar under längre perioder har ett missnöje.

Före fallstudien påbörjades upplevdes det att kommunikationen hade varit dålig mellan Kustfast och de studerande. I det långa loppet lönar det sig att upprätthålla en dialog så att båda parterna kan uppleva sig hörda.

Ett förslag till agrologstuderande är att skapa en boendekommitté. Kommittén kunde bl.a. informera om hur situationen med de tidsbestämda hyresavtalen ser ut. Det skulle ge möjlighet för studerande att säga sin åsikt vid sammankomster med Kustfast. Det skulle också ge Kustfast en möjlighet att vara i direktkontakt med representanter för de studerande. För de agrologstuderande som åker på en längre praktik, skulle diskussioner om lagen för tidsbestämda hyresavtal kunna vara en början som eventuellt kunde leda till förhandlingar om när man kan säga upp sin lägenhet eller inte. Boendekommittén skulle kunna representeras av hyrestagare som också råkar finna sig på annan ort, land eller arbetsplats.

Det skulle gå att använda tomma hyresbostäder som en inkomstkälla för studerande. Ekenäs är en sommarstad där turister rör sig. Enligt turistbyrån finns det en marknad och de hjälper gärna till med marknadsföringen. Canvasmodellen är en grund för hur det går att utveckla en affärsidé. Det återstår att reflektera över vems uppgift det skulle vara

att driva en liknande verksamhet. En boendekommitté eller studerandeförening (t.ex. Skuffis) kunde exempelvis vara den drivande kraften. En annan möjlighet kunde vara att boendekommittén skulle ge drivandet av verksamheten vidare som ett förtroendeuppdrag.

Att hyra lägenheter på den lokala marknaden är ett alternativ som inte har varit fokus i detta arbete. Vem som helst kan naturligtvis fritt välja att söka och hyra lägenhet var som helst, t.ex. i Ekenäs.

Det går att söka hjälp då man vänder sig till Novia och Novium. Vad som bör beaktas är att Kustfast har samma ägare som Yrkeshögskolan Novia. De studielägenheter som är i Ekenäs idag har varit omskötta av skolan i ett tidigare skede. Detta ändrades för att få fokusera mera på undervisningen. SLC har visat att hjälp kan fås för agrologstuderande. FPA och studiestödsnämnden kan man också söka hjälp via.

På andra orter har andra system använts i liknande situationer. Att använda sin lägenhet som ett tillfälligt lager för hyresgästens möbler har använts av VOAS som är lokaliserad i Vasa. En liknande lösning skulle eventuellt kunna användas i Ekenäs. Eftersom det är bättre för Kustfast att få hyresintäkter för tolv månader än för sju eller nio, har de inget behov av att ändra tolvmånaders avtal då studerande fortfarande är villiga att skriva under dem.

Studerande undrade från början om det går att dra Kustfast inför rätten angående hyresavtalen. SLCs jurist upplyste om möjliga följder ifall man skulle välja att gå in i en domstolsprocess. Mikaela Strömberg-Schalin förklarade att följderna skulle kunna leda till höjda priser för studerande och att samarbetet med Kustfast förmodligen skulle försvåras. Strömberg-Schalin berättade också att det alltid går att spekulera, men att det är Högsta domstolen som har det sista ordet om Kustfast har rätt eller inte.

I prejudikatet kan man utgå ifrån att det går att hyra ut en persons lägenhet om personen till och med befinner sig i fängelse på samma ort. Dock är det hyresgästen som skall hitta en underhyresgäst. Ett förslag är att då en agrologstuderande är i ett annat land på praktik skulle en befullmäktigad boendekommitté hyra ut lägenheten medan den studerande är borta.

I prejudikatet där personen sitter i fängelse kommer det fram att Högsta domstolen ansåg att det var en giltig orsak att tillfälligt hyra vidare bostaden. Eftersom fängelsestraffet var på bestämd tid skulle det gå att jämföra med de tillfälliga praktikstudierna rent tidsmässigt. I prejudikatet förtjänades straffet i Kuopio där också bostaden var belägen.

För studerande som inte har en högre inkomst än 7 920€ (2014) i året går det att ansöka studiestöd och bostadstillägg under sommaren. En studiestödsnämnd som finns i varje yrkeshögskola rekommenderar att varje enskild studerande tar kontakt då de har frågor.

För de studerande som har slutfört sina studier, skulle de kunna bevisa att deras kurser är klara med ett utdrag av studieprestationerna, medan de fortfarande väntar på dimissionen. Om inte det skulle duga i situationen går det också att hänvisa till den lag som också Kustfast har hänvisat till i hyreskontraktet.

Om man flyttar från orten på grund av sina studier eller för att arbetet är förlagt på en annan ort borde de med domstolsbeslut få säga upp sitt tidsbestämda hyresavtal. Strömberg-Schalins kommentar är fortfarande relevant ifall domstolen anser att flytten enbart är så tillfällig att den inte uppfyller villkoren för särskild grund.

Kustfast upplever att studerande har bristande disciplin. Inom ramarna för detta arbete är det svårt att ta ställning till detta. Vare sig studerande sköter sig på området eller inte kan man också anta att det rör sig andra människor på området som kan orsaka problem. Dock är det i huvudsak studerande som rör sig på området.

Om en boendekommitté grundas skall studerande fundera över om det finns tillräckligt med tid och motivation att hålla den igång. Eftersom studerande har deras egna studier att ta hand om kan detta bli en extra stressfaktor som till och med kan störa studier.

Om studiestödet höjs finns det inget som säger att hyrespriserna inte skulle öka. Eftersom detta fall är väldigt unikt och väldigt inriktat på ett område kan det vara svårt att ändra något på en nationell nivå för att lösa detta problem.

Om studerande med fullmakt har möjlighet att börja hyra ut lägenheter i andra hand, finns det olika lösningar. De kan sköta det själva, ge uppgiften till exempelvis en praktikant, eller de kan anställa en gemensam person som tar hand om uppgiften .

Under det här examensarbetet har det kommit upp nya frågor som skulle ge möjligheter för nya möjliga examensarbeten. Nedan presenteras några förslag på hur man kunde forska vidare:

Energisvinn för byggnader

En mer noggrann upplysning av hur en bostadsstämman fungerar

Kostnadseffektivitet för studerande och deras bostadskostnader

Undersökning av företaget Kustfast

Marknadsundersökning för turismen i Raseborg

Turism som affärsidé runt Novia, Campus Raseborg

Studerandes motivation av att genomföra den presenterade affärsidén

Hemsida med information för nya och nuvarande studerande

KÄLLFÖRTECKNING

Eriksson, P & Koistinen, K. (2005). *Monenlainen tapaustutkimus*. Helsingin kauppakorkeakoulu.

Karlstads Universitet. *Intervju med föreställningskarta – utvärderingsarbete i grundskolan, Örebro*. <http://www.pbs.kau.se/Utvarderingsarbeten/Orebro-gr/intervjuguide2.htm> (hämtat 26.4.2015)

Fastighets Ab kustregionens utbildningsfastigheter. *Om företaget*. <http://www.kustfast.fi/se/omforetaget> (hämtat 25.9.2013)

Fastighets Ab kustregionens utbildningsfastigheter. *Stiftelsen*. <http://www.kustfast.fi/se/stiftelsen> (hämtat 25.9.2013)

Svenska lantbruksproducenternas centralförbund SLC r.f. *SLC:s uppgift*. http://www.slc.fi/var_uppgift.asp (hämtat: 22.4.2014)

Studerandekåren Novium vid yrkeshögskolan Novia. *Vad är Novium?* http://www.novium.fi/index.php?option=com_content&view=article&id=50&Itemid=29&lang=sv (hämtat 22.4.2014)

Stiftelsen Vasa studieboendestäder. *VOAS – Ditt boende*. <http://www.voas.fi/?page=VOAS> (hämtat: 4.4.2014)

Studentbystiftelsen i Åbo. *TYS - Studentbystiftelsen i Åbo*. <http://www.tys.fi/sv/tys> (hämtat 4.4.2014)

Studentbostäderna vid majstranden *Om oss - Trivsamt, konkurrenskraftigt och grönt studentbostadscampus*. <http://www.majstranden.fi/om-oss/> (hämtat: 4.4.2014)

Yrkeshögskolan Novia. *Examensstadgor*. <http://www.novia.fi/assets/filer/om-novia/Examensstadgafaststalld170620141Kompletterad25.11.2014.pdf> (hämtat 26.4.2015)

Alexander Osterwalder & Yves Pigneur. (2009), *Business Model Generation*. New Jersey: Hoboken.

Yrkeshögskolan Novia. *Studiestödsnämnden*. <http://www.novia.fi/om-novia/styrandedokument/reglemente-for-studiestodsnamnden/> (hämtat: 29.4.2014)

Finlands författningssamling

Lag om hyra av bostadslägenhet. 31.3.1995/481

[http://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1995/19950481?search\[type\]=pika&search\[pika\]=hyresavtal](http://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1995/19950481?search[type]=pika&search[pika]=hyresavtal) (Hämtat: 22.4.2014)

Högsta domstolen. KKO:2014:49

<http://korkeinoikeus.fi/fi/index/ennakkopaatokset/precedent/1404299497186.html> (Hämtat: 18.4.2015)

Lag om samförvaltning i hyreshus. 16.7.1990/649

<https://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1990/19900649> (hämtat: 28.2.2015)

Lag om studiestöd. 21.1.1994/65.

<http://plus.edilex.fi/kela/sv/lainsaadanto/19940065?toc=1> (hämtat 29.4.2014)

Fia. *Uppskattning av inkomstgränsen.*

<http://www.kela.fi/web/sv/e-tjanster-egna-inkomster-inkomstgrans> (hämtat: 29.4.2014)

BILAGOR

BILAGOR

Bilaga 1 Mötets PowerPoint med Kustfast

Bilaga 2 E-post med Lars Fridefors.

Bilaga 3 Skuffis frågor

Bilaga 4 Kostnads kalkyl för kustfast

Bilaga 5 E-mail med Juristen Mikaela Strömber-Schalin.

Bilaga 6 E-mail med Ann-Katrin Bender 25.02.2013

Bilaga 7 VOAS strategi 4.4.2014

Bilaga 8 Hyreskontrakt

Bilaga 9 The business model canvas

Bilaga 10 Raseborg

Bilaga 11 Finland

Bilaga 12 Trender

Bilaga 13 Turistinfo