

Notat



Ministeriet for Videnskab
Teknologi og Udvikling

Kommenteret høringsoversigt vedrørende forslag til lov om ændring af lov om teknologioverførsel m.v. ved offentlige forskningsinstitutioner og lov om almene boliger m.v. (Fysiske rammer for fremtidens universiteter og universitetesnære ungdomsboliger)

Universitets- og Bygningsstyrelsen har den 22. januar 2010 sendt ovennævnte udkast til lovforslag i høring blandt relevante institutioner, organisationer og myndigheder. Herudover har høringen været offentliggjort på Høringsportalen.

Ved høringsfristens udløb den 24. februar 2010 var der indkommet 17 høringsvar. Efter fristens udløb er der yderligere indkommet fem høringsvar.

I dette notat er der givet et kort resumé af de væsentligste bemærkninger til lovforslaget. Lovforslaget vedrører lovgivning på to forskellige ministerområder. I nærværende notat er de enkelte emner kommenteret af den minister, der har ansvaret for den relevante lovgivning. Det vil sige, at afsnit 1, 2 og 3 er kommenteret af videnskabsministeren og afsnit 4 og 5 er kommenteret af socialministeren.

Afslutningsvis er der desuden redegjort for de ændringer, der foreslås foretaget i lovforslaget på baggrund af høringen.

1. Generelle bemærkninger til forslaget

1.1. Overordnede betragtninger

Der er udbredt tilfredshed med forslaget og dets intentioner blandt universiteterne og de studerendes organisationer. Ændringerne på almenboligområdet får kritik af kollegieorganisationer, KL og Boligselskabernes Landsforening (BL).

1.2. Bygningsselvejende universiteter ønsker lige vilkår

Handelshøjskolen i København (HHK) og Danmarks Tekniske Universitet (DTU) ønsker hurtig proces for ligestilling på området for universiteter, der selv er bygningsejere.

Kommentar:

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at Videnskabsministeriet som opfølgning på de foreslåede ændringer vil undersøge, hvordan universiteter, der ejer deres egne bygninger, bedst kan sidestilles med de øvrige universiteter på campusområdet. Videnskabsministeriet vil igangsætte dette arbejde hurtigst muligt.

7. marts 2010

Ministeriet for Videnskab,
Teknologi og Udvikling

Bredgade 43
1260 København K
Telefon 3395 1200
Telefax 3395 1300
E-post vt@vtu.dk
Netsted www.vtu.dk
CVR-nr. 2090 5808

Sagsnr. 10-077360
Dok nr. 1252701
Side 1/2

2. Boliger til studerende og gæsteforskere

2.1. Eksempler for forskerboliger

Københavns Universitet (KU) efterlyser eksempler på, hvordan gæsteboliger til forskere kan etableres.

Kommentar:

Der vil blive udarbejdet en vejledning til universiteterne, der blandt andet angiver modeller for etableringen af gæsteboliger til forskere efter de nye regler.

2.2. Indkudsgrænse

På den ene side er *Danske Studerendes Fællesråd (DSF)* nervøse for, at boliginvesteringer vil belaste undervisningen, særligt i en situation hvor universiteternes økonomiske situation er presset. På den anden side anfører *Danske Universiteter (DU)* og *Syddansk Universitet (SDU)*, at indkudsgrænsen på 5 mio. kr. eller 3 pct. af uddannelsesomsætningen bør udvides.

Kommentar:

Det er universiteternes ledelses opgave at prioritere deres midler således, at de opfylder deres formål. Etablering af boliger til forskere og studerende er ikke universiteternes kerneformål, selv om det kan sige at ligge i forlængelse heraf. Derfor synes det hensigtsmæssigt, at universiteternes muligheder for at investere på boligområdet begrænses. Samtidig er grænsen et incitament for universiteterne til at søge private partnere i deres arbejde på området.

2.3. Ønske om mulighed for indskud i andre boligfonde

HHK ser gerne, at der åbnes op for, at universiteterne også kan indskyde egne midler i boligfonde, der ikke modtager støtte via lov om almene boliger m.v., men opføres for gavemidler/lån.

Kommentar:

Den nye ordning er bygget op over tanken om, at når universiteterne bruger offentlige midler til studenterkollegier, skal dette ske i det eksisterende regi i almenboligloven, dog efter de nye særlige bestemmelser om universitetsnære ungdomsboliger. Der er allerede mulighed for at stifte fonde for private midler. I disse situationer kan universiteterne ikke supplere med egne midler.

2.4. Fondsstifter

KU foreslår, at der i den foreslåede § 10, stk. 2, sker en sproglig præcisering af, at universiteterne selv skal have mulighed for at stifte boligfonde.

Kommentar:

Bestemmelsen er udformet så det ikke er universiteterne der stifter fonden, men at universiteterne kan indskyde midler i fonden. Når universiteterne skyder egne midler i en byggefond, vil de kunne stille betingelser for anvendelsen af disse midler. Hvis forudsætningerne for anvendelsen ikke kan opfyldes, har universitetet mulighed for at trække sine midler ud af fonden igen. Det vil fondens stifter ikke kunne. Det foreslås, at lovbemærkningerne præciseres i overensstemmelse hermed.

3. Byservicefunktioner

3.1. Er studerende et stærkt nok kundegrundlag?

KU bemærker, at barriererne mod fremvæksten af et rigt sæt af eksterne services på universiteterne i høj grad er økonomiske, da der er tale om en meget lidt købedygtig primærkundekreds af studerende, som kun er til stede på campus i et begrænset antal af dagens timer og årets dage.

Kommentar:

En væsentlig målsætning med lovforslaget er bl.a. at gøre universiteternes områder mere attraktive for både det omgivende samfund og de daglige brugere samt at sikre mere liv på universiteterne både i og uden for undervisnings- og arbejdstiden. Forslaget retter sig ikke alene mod studerende, men også mod ansatte og andre brugere af universiteterne. Universiteterne kan selv vurdere behovet herfor.

3.2. Bestående ordninger

KU forudsætter, at lovforslaget ikke griber ind i bestående ordninger, hvor der vederlagsfrit stilles lokaler til rådighed for andre offentlige aktørers servicetilbud, f.eks. Det Kongelige Bibliotek.

KU finder, at der kan være behov for at klargøre hjemmelens forhold til regler om støttemuligheder i anden lovgivning, f.eks. universitetslovens § 22 (studenteraktiviteter).

Kommentar:

Det foreslås at præcisere i lovbemærkningerne, at den foreslåede bestemmelse ikke griber ind i eksisterende muligheder for at yde støtte efter bestemmelser i anden lovgivning samt at præcisere bestemmelsens anvendelsesområde i forhold til f.eks. studenteraktiviteter. Herudover foreslås der indsat en overgangsbestemmelse, hvoraf det fremgår, at de nye bestemmelser ikke har indvirkning på allerede indgåede aftaler.

3.3. Markedsvilkår

DSF mener, at kravet om udlejning på markedsmæssige vilkår kan gøre lokalerne mindre attraktive for de servicefunktioner, som man ønsker at tiltrække. Universiteterne bør derfor selv have mulighed for at fastsætte huslejen.

DU, SDU og IT-Universitetet i København ønsker hjemmelen udvidet, således at universiteterne får mulighed for at yde tilskud til etablering og drift af servicefunktioner.

Konkurrencestyrelsen fortolker lovforslaget sådan, at konkurrencelovens regler om konkurrenceforvridende støtte fortsat finder anvendelse.

Kommentar:

Hvis et universitet ikke udlejer på markedsvilkår, vil der være tale om konkurrenceforvridende offentlig støtte, som konkurrencemyndighederne under nærmere fastsatte betingelser vil kunne gribe ind over for.

Videnskabsministeriet er enig med Konkurrencestyrelsen om at udleje skal ske på

markedsvilkår, og at konkurrenceloven er gældende for denne ordning.

4. Universitetsnære ungdomsboliger

4.1. Behov for universitetsnære ungdomsboliger eller andre former for kollegiebyggeri

DU og *HHK* anfører, at universitetet selv bør kunne eje og drive universitetsnære kollegier. *HHK* ser gerne, at der åbnes mulighed for, at universiteterne kan skyde midler i fonde, der etablerer boliger for gavemidler/lån, men ikke modtager støtte efter almenboligloven. *HHK* foreslår, at de foreslåede boligfonde selv skal kunne eje og drive kollegier på non-profit basis.

KU bemærker, at forslaget ikke giver mulighed for joint-ventures mellem universitetet og private investorer om opførelse af kollegieboliger, og finder forslaget uhensigtsmæssigt, fordi private investorer vil forvente et afkast af en investering, hvilket ikke er muligt med den foreslåede model.

Kollegiekontorerne i Danmark anfører, at der ikke er behov for at etablere nye regler om universitetsnære ungdomsboliger, idet de eksisterende regler dækker universiteternes behov på området. *Kollegiekontorerne i Danmark* anfører endvidere, at universiteterne vil være tilskyndet til at søge ønskede ungdomsboliger opført blandt de eksisterende boligformer uden direkte udgift for universitetet. *Kollegiekontorerne i Danmark* mener desuden, at forslaget modvirker ønsket om regelforenklning ved at udvide antallet af offentligt støttede ungdomsboligtyper.

Kommentar:

Det skal understreges, at der allerede i dag er – og også fremover vil være – en række muligheder for at etablere universitetsnære ungdomsboliger uden om forslagets regler. Private investorer kan således allerede i dag etablere kollegier nær universitetet og derved opnå en forrentning. Private kan også vælge at donere midler til en fond, der opfører kollegier, som udlejes efter de almindelige regler i den private lejelovgivning. Endelig kan kommunen vælge at opføre almene ungdomsboliger nær universitetet, og det kan aftales, at en andel af boligerne udlejes med fortrinsret for udvekslingsstuderende.

Med forslaget skabes der imidlertid en ekstra mulighed for at etablere universitetsnære boliger, hvis de øvrige muligheder ikke har været tilstrækkelige til at dække behovet. Det afgørende nye er, at universitetet kan tage initiativ til og medfinansiere byggeriet, som ikke involverer et indskud af kommunal grundkapital. Ikke desto mindre vil boligerne kunne etableres med offentlig støtte, dels i form af statslig ydelsesstøtte og ungdomsboligbidrag, dels i form af universitets indskud via universitetsfonden. Herved sikres en lavere husleje, end det ellers ville være muligt at tilbyde.

Det er vurderingen, at idet boligerne er offentligt støttede, vil det være det mest rimelige at drive dem efter samme grundlæggende principper som andre offentligt støttede ungdomsboliger i Danmark, med mindre der på særlige punkter er grund til andet. Det skyldes dels hensynet til, at boligvilkårene ikke skal være unødigt forskelligartede og dermed ugenomsigtige for de studerende. Dels at de eksisterende regler for offentligt støttede ungdomsboliger vurderes at være et

hensigtsmæssigt grundlag for boligdriften, som indebærer nogle lejerrettigheder, retningslinjer vedr. boligernes standard, vedligeholdelse, huslejeafsettelse m.v.

Samlet vil der med forslaget være tale om en udvidelse af de allerede eksisterende muligheder for at etablere universitetsnære ungdomsboliger, som skal ses på baggrund af det stigende behov, universiteterne oplever, for at kunne fremme etableringen af sådanne boliger.

4.2. Udbredelse af ordningen til andre typer af uddannelsesinstitutioner

DSF foreslår, at ordningen med etablering af universitetsnære ungdomsboliger udvides til også at omfatte videregående uddannelsesinstitutioner under Undervisningsministeriet og Kulturministeriet, herunder professionshøjskolerne.

Kommentar:

Forslaget indebærer, at universitetsnære ungdomsboliger alene kan etableres under medvirken af fonde, der er oprettet af universiteter. Andre uddannelsesinstitutioner vil ikke kunne gøre brug af ordningen. Baggrunden for denne afgrænsning er, at det generelle behov for etablering af offentligt støttede ungdomsboliger vurderes at være tilgodeset med de eksisterende regler i almenboligloven. Disse regler muliggør eksempelvis, at der kan etableres ungdomsboliger i tilknytning til campusbyggeri i forbindelse med en professionshøjskole, og at det kan aftales lokalt, at en andel af disse boliger stilles til rådighed for udvekslingsstuderende.

Når der foreslås indført nye regler om universitetsnære ungdomsboliger skyldes det, at der på trods af de eksisterende muligheder er et særligt problem med at tilvejebringe de nødvendige boliger til udenlandske studerende på universitetsområdet.

4.3. Bestyrelsessammensætningen i den selvejende ungdomsboliginstitution

KU og HHK bemærker, at den foreslåede sammensætning af bestyrelsen, hvor universiteterne er repræsenteret med 1/3 af medlemmerne, ikke giver universiteterne en tilstrækkelig repræsentation i forhold til deres risiko og indskud. Det bemærkes endvidere, at de medlemmer af bestyrelsen i eksisterende selvejende ungdomsboliginstitutioner, der er udpeget af kommunalbestyrelsen, ofte ikke er så aktive, som det kunne ønskes, hvis bestyrelsen skal have en reel funktion i forbindelse med styringen af kollegiet.

Kommentar:

De foreslåede regler indebærer, at bestyrelsen sammensættes med 1/3 beboere, 1/3 udpeget af kommunen og 1/3 udpeget af de lokale uddannelsesinstitutioner. Med denne sammensætning, som svarer til bestyrelsessammensætningen i traditionelle selvejende ungdomsboliginstitutioner, er det tilstræbt, at der sker en demokratisk inddragelse af beboerne, at der sker en inddragelse af offentlige myndigheder, idet de bidrager til finansieringen, og at det relevante universitet er repræsenteret, idet der ønskes en tæt tilknytning mellem ungdomsboliginstitution og universitet. Alle de nævnte parter vil på forskellig vis have rimelige interesser i forbindelse med ledelsen af ungdomsboligerne, og ingen af parterne vil efter forslaget have absolut flertal i bestyrelsen.

4.4. Målgruppen /den berettigede personkreds til universitetsnære ungdomsboliger

KU anfører, at rådighed på 50 pct. er for lidt – da universitetet bærer risikoen og udgiften for tomgangslejen.

DSF anfører, at muligheden for at reservere 50 pct. af boligerne til udenlandske studerende er højt sat, hvis man vil sikre en tilstrækkelig integration mellem udenlandske og danske studerende.

BL anfører, at det er uheldigt, at der foreslås helt nye kriterier for tildeling af ungdomsboliger. Herved fraviger man den bredere målgruppe, som er gældende i de øvrige almene ungdomsboliger: Unge under uddannelse og andre unge med et særligt behov.

Kommentar:

Universitetet bærer alene risikoen og udgiften for tomgangsleje for den andel af boligerne, universitetet råder over til de udenlandske studerende. De 50 pct. er en øvre grænse, der er sat ud fra en afvejning af den særlige finansiering og universiteternes behov for boliger til udenlandske studerende på den ene side, og muligheden for at sikre et velfungerende kollegiemiljø på den anden side.

Ministeriet for Videnskab,
Teknologi og Udvikling

Side 6/6

De universitetsnære ungdomsboliger er derfor om udgangspunkt tænkt som et supplement, der skal imødekomme det store uopfyldte behov, der er for boliger til udenlandske studerende. I forlængelse heraf vil det være ønskeligt, at kollegiemiljøet får et vist internationalt præg med de fordele, dette giver de studerende fagligt, socialt og kulturelt. Universiteternes muligheder for at etablere et internationalt kollegiemiljø, er i høj grad knyttet til, at en vis mængde boliger bliver målrettet udenlandske udvekslingsstuderende i det enkelte kollegium. Selvom det vil kræve en særlig indsats, kan velfungerende kollegiemiljøer under ingen omstændigheder opnås uden en stor andel af danske studerende.

I tillæg hertil er der ikke foreslået kommunal anvisning til de universitetsnære ungdomsboliger. Det skyldes, at en kombination af mange udenlandske studerende og kommunalt anviste må forventes at give for store udfordringer for et kollegiemiljø. Der er således allerede i dag eksempler på kollegier, som er problemramte på grund af beboersammensætningen.

Et forhold, der taler for, at andelen af udenlandske studerende ikke skal være for høj, er, at størsteparten af denne gruppe kun bor på kollegierne mellem et halvt og et helt år, hvilket kan virke belastende på kollegiemiljøet.

En hensigtsmæssig maksimal grænse for antallet af udenlandske studerende på disse kollegier er derfor vurderet at ligge på 50 pct.

4.5. Udvekslingsstuderende versus internationale full-degree studerende

HHK bemærker, at der i lovbemærkningerne både anvendes termen ”udvekslingsstuderende” og termen ”udenlandske studerende”. Det foreslås, at der kun anvendes termen ”udenlandske studerende”, som både omfatter udenlandske ud-

vekslingsstuderende og udenlandske studerende indskrevet på ordinære (full degree) uddannelser.

Kommentar:

Der foreslås i loven gennemført nogle justeringer af den såkaldte 10-pct. regel, som muliggør, at udvekslingsstuderende kan få fortrinsret til op til 10 pct. af de støttede ungdomsboliger i kommunen. Justeringerne gør 10-pct.-reglen mere fleksibel. Det er derimod ikke intentionen med denne lovændring at ændre på målgruppen for 10 pct.-reglen. Både udvekslingsstuderende, der er her på korterevarende udvekslingsprogrammer, og udenlandske studerende på full degree uddannelser kan i øvrigt søge om at bo i støttede ungdomsboliger uden om 10 pct.-reglen på lige fod med danske studerende.

Derudover foreslås det, at op til 50 pct. af de nye universitetsnære ungdomsboliger kan forbeholdes udenlandske studerende, hvilket både omfatter udvekslingsstuderende og udenlandske studerende på full degree uddannelser.

Behovet for at kunne stille støttede ungdomsboliger til rådighed for henholdsvis udvekslingsstuderende og udenlandske full degree-studerende er forskelligt. Udvekslingsstuderende er blandt andet kendetegnet ved, at de bor i landet kortvarigt og derfor vanskeligt kan nå at etablere sig på det almindelige boligmarked. Universitetet er desuden forpligtet til at finde en bolig til dem. På det seneste har antallet af udenlandske studerende på full degree uddannelser været stigende og væksten forventes at fortsætte fremover. For at kunne tilbyde disse studerende bedre vilkår er det foreslået, at de bliver en del af målgruppen til universitetsnære ungdomsboliger.

Med lovforslaget vil der således være en skelnen mellem de udvekslingsstuderende, og de udenlandske full degree studerende, hvorfor begge termer anvendes.

4.6. Boligforsyningen til unge

Kollegiekontorerne i Danmark anfører, at forslaget vil indebære, at universitetet og kommunen får økonomisk interesse i at lade den anden part finansiere grundkapitalen, hvorved det offentlige ansvar for nybyggeri af ungdomsboliger udvandes, og byggeriet risikerer at "falde mellem to stole".

DSF anfører, at de ikke forventer, at der kommer mindre fokus på kommunernes ansvar for at bygge flere kollegier der, hvor der er behov.

KL finder, at man skal sammentænke universitetsnære ungdomsboliger med den lokale boligpolitik og de øvrige ungdomsboliger.

BL anfører, at forslaget vil påvirke det eksisterende ungdomsboligmarked uden direkte at indgå i markedet for så vidt angår planlægning, udlejning og anvisning. Forslaget indebærer derfor efter *BL*'s holdning en risiko for, at eksisterende, ældre ungdomsboliger påvirkes negativt med risiko for udlejningsvanskeligheder og tab for ungdomsboliginstitutionen eller boligorganisation, kommunen og staten.

Kommentar:

Efter forslaget skal kommunalbestyrelsen give tilsagn til etablering af universitetsnære ungdomsboliger. Herved fastholdes den kommunale styring og koordinering af en samlet boligpolitik i kommunen, hvor kommunen kan tage de fornødne hensyn til det lokale boligbehov.

Forudsat at universitetet ønsker at etablere boliger til udenlandske studerende, er der altså tale om et tilbud, kommunen kan gøre brug af i den lokale boligpolitik, ligesom kommunen kan vælge ikke at give tilsagn, hvis det vurderes at behovet er dækket. Samlet vurderes forslaget at forbedre kommunernes muligheder for at fastlægge og implementere en lokal boligpolitik, der matcher den lokale efterspørgsel.

4.7. Universiteternes rådighed over boliger

Kollegiekontorerne i Danmark anfører, at ”skolehjem”, hvor bestemte uddannelsesinstitutioners studerende har fortrinsret til boligerne, suboptimerer boligudnyttelsen i forhold til ansøgnernes behov. Desuden modvirker det en alsidighed blandt beboerne, hvor unge fra forskellige uddannelsesretninger mødes.

Ministeriet for Videnskab,
Teknologi og Udvikling

Side 8/8

Kommentar:

Med forslaget får universiteterne mulighed for at råde over op til 50 pct. af boligerne til udenlandske studerende. De resterende boliger lejes ud til danske studerende efter de eksisterende retningslinjer via fællesanvisning.

Den andel af boligerne, der ikke er forbeholdt udenlandske studerende, fordeles således til unge uddannelsessøgende efter retningslinjer, der tager hensyn til de boligsøgendes uddannelsesmæssige, økonomiske og sociale forhold. Der kan derved sagtens være en alsidig sammensætning af beboere, hvor unge fra forskellige uddannelsesretninger mødes.

4.8. Administration af boligerne, herunder anvisning og lejetab

KU anfører til lovforslagets bemærkninger om, at universiteterne ikke står for drift og administration af boligerne, at det er en vigtig forudsætning at overholde, da universiteterne kun vil have en begrænset anvisningsret til boligerne. *KU* anfører videre, at anvisningsretten og de medfølgende pligter skal defineres tydeligt, da der potentielt kan være en stor del administration forbundet med at kunne anvise internationale studerende og forskere deres bolig. *KU* anfører til lovforslagets bemærkninger om, at universiteterne skal dække tomgangsleje og eventuelle tab ved istandsættelse ved fraflytning, at de ikke finder det klart, hvorfra tabet ved manglende huslejeindbetaling skal dækkes.

HHK finder det udfordrende, hvis lejeaftalerne med de udenlandske studerende skal indgås mellem den selvejende institution og hver enkelt studerende. *HHK* foretrækker, at *HHK* indgår alle lejeaftaler.

Kommentar:

Det vil være den selvejende almene ungdomsboliginstitution, der som ejer af boligerne administrerer og driver ungdomsboligerne, herunder også indgår de konkrete lejeaftaler mellem de studerende og ungdomsboliginstitutionen. Lejeaftalerne bliver dermed omfattet af den almene lejelov og skaber i øvrigt ensartede rettigheder for alle lejerne i bebyggelsen.

Når universitetet har fået stillet ledige boliger til rådighed til udenlandske studerende, vil det være universitetet, der konkret skal anvise (formidle) boligsøgende til boligerne overfor ungdomsboliginstitutionen. Universitetet afholder selv sine udgifter til denne anvisning, ligesom det er tilfældet efter de gældende regler. Med forslaget får universiteterne blot mulighed for at få flere boliger stillet til sin rådighed til anvisning.

Forslaget indebærer, at universitetet skal betale lejen for boligerne fra det tidspunkt, hvor boligerne er til rådighed for universitetet til anvisning til udenlandske studerende, og indtil udlejning sker. Universitetet skal endvidere stille garanti for lejerens forpligtelser til istandsættelse overfor institutionen ved fraflytning. Heraf følger, at garantien ikke omfatter lejerens øvrige forpligtelser overfor institutionen, f.eks. lejerestancer.

Ungdomsboliginstitutionen kan modregne eventuelle krav på den fraflyttende lejer, der udspringer af lejeforholdet, efter dansk rets almindelige modregningsregler. Dette betyder, at institutionen f.eks. kan modregne krav som f.eks. lejerestance i indbetalt beboerindskud forud for istandsættelsesudgifterne med den virkning, at universitetets garantiforpligtelse vil blive udløst, hvor indskuddet ikke er tilstrækkeligt til at dække kravet mod lejeren. Ungdomsboliginstitutionen bør altid bestræbe sig på at sikre, at der ikke opstår væsentlige lejerestancer ved at fremskynde opsigelses- og ophævelsessager mest muligt.

Ministeriet for Videnskab,
Teknologi og Udvikling
Side 9/9

4.9. Organisering af boligerne i selvejende institutioner for hvert byggeforetagende

BL anfører, at der i de eksisterende ungdomsboliginstitutioner er påvist behov for anderledes organisering og adgang til mere fleksible finansieringsmuligheder ved større renoveringer, udbedring af byggeskader, moderniseringer m.v.

HHK finder det problematisk, at der skal oprettes en selvejende institution med en bestyrelse for hvert enkelt kollegium. *HHK* mener, at den selvejende institution skal have en vis størrelse, og at der derfor bør åbnes mulighed for, at en institution kan omfatte flere selvstændige boligenheder bl.a. også af hensyn til de universiteter, der ikke umiddelbart råder over arealer, hvorpå der kan opføres store kollegiebyggerier.

KL anfører, at det vil øge tilsynsbyrden for kommunerne, at boligerne opføres som selvejende institutioner, da der skal bruges meget tid og energi på de små selvejende institutioner. *KL* anfører, at det samtidig går mod intentionerne i reformen af den almene boligsektor.

Kommentar:

Med forslaget vil den selvejende almene ungdomsboliginstitution bestå af én afdeling, og er således knyttet til et konkret byggeforetagende, hvortil der er givet tilsagn om offentlig støtte. Institutionen udgør en selvstændig økonomisk enhed, der kun kan behæftes og forpligtes af forhold, der vedrører de ungdomsboliger, som tilsagnet vedrører. Med denne opbygning overføres det grundlæggende træk ved de eksisterende selvejende institutioner efter såvel boligbyggeriloven som

almenboligloven og dermed det præg af nærhed og overskuelighed, der netop er karakteristisk for de eksisterende selvejende ungdomsboliginstitutioner.

Reglerne for de selvejende almene ungdomsboliginstitutioner adskiller sig dog på flere punkter fra de regler, der gælder for de selvejende ungdomsboliginstitutioner, som BL peger på, og som er opført med støtte efter tidligere regler i boligbyggeriloven. Efter forslaget vil de selvejende almene ungdomsboliginstitutioner ved lejefastsættelsen skulle budgettere med henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelse, tab ved lejeledighed og fraflytninger, istandsættelse ved fraflytning m.v. De eksisterende ungdomsboliginstitutioner har ikke mulighed for at henlægge til imødegåelse af tab ved lejeledighed og fraflytninger, istandsættelse ved fraflytning m.v. Det vurderes, at boligerne dermed vil få en større robusthed særligt i forbindelse med udlejningsvanskeligheder.

Der etableres ikke en dispositionsfond eller arbejdskapital i den selvejende almene ungdomsboliginstitutionen, men institutionen vil skulle yde bidrag til Landsbyggefonden og vil dermed også kunne modtage støtte herfra i forbindelse med større moderniseringsarbejder m.v. Det vurderes, at boligerne herved på lang sigt er mindre sårbare i forbindelse med nedslidning og forældelse af bygninger m.v., end det er tilfældet for de eksisterende selvejende ungdomsboliginstitutioner efter boligbyggeriloven.

Universitetet skal efter forslaget betale lejen for de boliger, der er stillet til rådighed for universitetet, og indtil udlejning sker. Universitetet skal endvidere stille garanti for lejerens forpligtelser til istandsættelse overfor institutionen ved fraflytning. Dette er også med til at sikre institutionen mod tab.

Det må forventes, at kommunalbestyrelsen ved sit tilsagn som udgangspunkt sikrer, at der etableres ungdomsboliger i en vis skala samlet, således at der reelt kan blive tale om et internationalt præget kollegiemiljø, og således at institutionen er mere økonomisk robust i forbindelse med f.eks. udlejningsvanskeligheder.

Der vil dog ikke være noget til hinder for, at byggeforetagendet opføres på flere selvstændige matrikler, hvis der f.eks. ikke kan skabes rådighed over et areal, hvor der kan opføres et større, samlet kollegiebyggeri. Reglerne vil heller ikke være til hinder for, at en selvejende institution på et tidspunkt overtager en anden selvejende institutions boliger, f.eks. et mindre kollegiebyggeri nær universitetet for at skabe en større og mere effektiv administration af boligerne.

Endelig bemærkes, at den selvejende institution vil kunne administrere sig selv via opbygning af egen administration og ansat personale. Institutionen vil dog også kunne beslutte, at byggeriet helt eller delvist skal administreres af en forretningsfører. En forretningsfører kan f.eks. være en privat administrator, f.eks. advokat, eller en almen administrationsorganisation. Dermed vil der være rig mulighed for at sikre en forsvarlig og effektiv administration af såvel byggeriet i opførelse som af afdelingen i drift. Den selvejende institution vil - uanset om den er selvadministrerende eller ikke - være underlagt almenboliglovens generelle krav om forsvarlig og effektiv drift, og kommunen vil som tilsynsmyndighed være forpligtet til at påse, at institutionen overholder reglerne herfor. I øvrigt gælder,

at selvejende institutioner generelt ikke er omfattet af den styringsdialog, der er vedtaget med reformen af den almene boligsektor i 2008.

4.10. Fondsbetalt grundkapital på 20 pct.

KU anfører, at fondens indskud på 20 pct. er for højt i forhold til universiteternes rådighed over boliger, universiteternes indflydelse i bestyrelsen og universiteternes udgifter til tomgangsleje. Det anføres endvidere, at kommunen også bør skyde penge ind i forhold til deres anvisningsret m.v.

Kommentar:

Først og fremmest skal det fastslås, at forslaget ikke indebærer, at kommunen kan anvise beboere til de universitetsnære ungdomsboliger, hvorfor kommunal medfinansiering af grundkapitalen ikke findes relevant.

Niveauet for den fondsbetalte grundkapital på 20 pct. er fastsat under hensyntagen til niveauet for offentlig støtte til boligerne (ydelsesstøtte og ungdomsboligbidrag), der sikrer, at boligerne udlejes til et huslejeniveau, der er rimeligt set i forhold til de studerendes betalingsevne. Den fondsbetalte grundkapital indskydes som et rentefrit lån, der skal afdrages, når ejendommens økonomi tillader det (tilbagebetalingen skal dog påbegyndes senest 50 år efter ejendommens ibrugtagelse).

Udover at kunne råde over op til 50 pct. af boligerne med henblik på universiteternes anvisning af boliger til udenlandske studerende har fondene mulighed for at indhente midler fra private donorer. På denne baggrund vurderes fondenes medfinansiering på 20 pct. at ligge på et passende niveau.

4.11. Husleje fastsættelse

KU anfører, at det ved fastsættelse af huslejen bør overvejes, at der er begrænsede økonomiske ressourcer blandt internationale studerende, der ikke på samme måde som danske har mulighed for at tage deltidsarbejde ved siden af studierne.

Kommentar:

Universitetsnære ungdomsboliger opføres med offentlig støtte efter almenboliglovens regler, dog således at boligfonden indskyder 20 pct. i stedet for kommunal grundkapital. Dette sikrer i sig selv lavere husleje i forhold til andet sammenligneligt nybyggeri. Udover den tildelte støtte skal reglerne om maksimumsbeløb for byggeriet netop sikre rimelige huslejer. Der er intet til hinder for, at den enkelte bygherre etablerer byggeriet for en lavere omkostning end maksimumsbeløbet, og derved også sikrer en lavere husleje.

4.12. Studenterindflydelse i byggeprocessen

Danske Studerendes Fællessråd (DSF) bemærker, at hvis man vil have boliger, der matcher de studerendes behov, bør lovgivningen sikre, at de studerende inddrages i boligfondenes arbejde omkring udvikling og planlægning af nye ungdomsboliger. *DSF* anfører videre, at der skal være gennemsigtighed for studerendes retssikkerhed. Det skal f.eks. være klart, hvem der har ansvaret for byggeriet, når staten har grunden og universiteterne har bygningerne.

Kommentar:

De studerende har indflydelse på oprettelse af boligfonde gennem deres repræsentation i universiteternes bestyrelser. Fondsbestyrelsen kan i øvrigt sammensættes på baggrund af blandt andet tilskudsgivers ønsker. Derudover er studerende repræsenteret i bestyrelsen for ungdomsboliginstitutionen i kraft af beboerrepræsentanter.

Det vil altid være ungdomsboliginstitutionen, der som tilsagnsmodtager har ansvaret for byggeriet af ungdomsboliger. Dette gælder uanset, om byggeriet opføres på egen eller lejet grund. Kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne etableres, fører tilsyn med byggeriet under opførelsen samt fører tilsyn med den efterfølgende drift af boligerne.

5. Anvisning af ungdomsboliger til udvekslingsstuderende

5.1. Mulighed for at stille 10 pct. af kommunens støttede ungdomsboliger til rådighed for udvekslingsstuderende

Handelshøjskolen i København anfører, at det synes problematisk, at der kun må allokeres 10 pct. af kommunens støttede ungdomsboliger til internationale studerende, da der er store forskelle i antallet af ungdomsboliger i kommunerne.

BL anfører, at der i den aktuelle almene lovgivning findes adgang til, at universiteter og andre uddannelsesinstitutioner kan opnå en fortrinsstilling til 10 pct. af de almene ungdomsboliger til opfyldelse af behovene for boliger til udvekslingsstuderende. Da behovet for boliger til udvekslingsstuderende for få år siden også var til debat, viste det sig, at disse aktuelle muligheder ikke var udnyttet.

Kommentar:

Efter de gældende regler kan kommunalbestyrelsen efter anmodning fra de lokale uddannelsesinstitutioner beslutte, at indtil 10 pct. af kommunens almene ungdomsboliger skal stilles til rådighed for udvekslingsstuderende. I de større uddannelsesbyer har det i visse tilfælde vist sig at være problematisk at udnytte denne mulighed, idet kommunens beslutning forudsætter en samlet indstilling fra uddannelsesinstitutionerne. Resultatet er, at muligheden kun udnyttes i utilstrækkeligt omfang.

Med forslaget skabes bedre og mere fleksible muligheder for at anvise eksisterende støttede ungdomsboliger til udvekslingsstuderende. Denne del af forslaget skal i øvrigt ses i sammenhæng med den foreslåede mulighed for at etablere universitetsnære ungdomsboliger. Under hensyntagen til den øvrige del af den beretigede personkreds for almene ungdomsboliger, vurderes niveauet på 10 pct. derfor at være tilstrækkeligt i forhold til universiteternes behov for boliger til udenlandske studerende.

Lovforslaget foreslås på baggrund af høringen revideret således:

- Det foreslås, at det præciseres i lovbemærkningerne, at den foreslåede bestemmelse om byservicefunktioner ikke griber ind i eksisterende muligheder for at yde støtte efter bestemmelser i anden lovgivning. Derudover foreslås det, at bestemmelsens anvendelsesområde i forhold til f.eks. studenteraktiviteter præciseres.
- Herudover foreslås der indsat en overgangsbestemmelse, hvoraf det fremgår, at de nye bestemmelser ikke har indvirkning på allerede indgåede aftaler.
- Bestemmelsen om indskud af midler i boligfonde er udformet så universiteterne ikke stifter fonden. Når universiteterne skyder egne midler i en byggefond, vil de kunne stille betingelser for anvendelsen af disse midler. Hvis forudsætningerne for anvendelsen ikke kan opfyldes, har universitetet mulighed for at trække sine midler ud af fonden igen. Hvis universiteterne selv stifter fonden, vil de ikke kunne trække midlerne ud igen. Det foreslås, at lovbemærkningerne præciseres i overensstemmelse hermed.
- Det foreslås endvidere, at der udarbejdes en vejledning til universiteterne, der blandt andet angiver modeller for etableringen af gæsteboliger til forskere efter de nye regler.