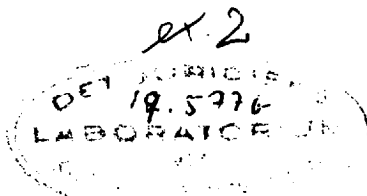


1. 1. 1978

## Boliger for unge

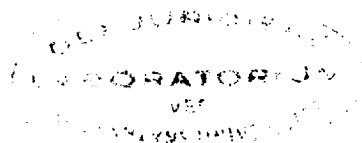
Betænkning afgivet af et udvalg nedsat af boligministeren  
Betænkning nr. 782. Oktober 1976





INDHOLDSFORTEGNELSE.

|                                                                                                               | Side |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| I. UDVALGETS NEDSÆTTELSE OG VIRKSOMHED .....                                                                  | 7    |
| II. SAMMENFATNING.                                                                                            |      |
| De unges boligforhold m.v. i statistisk<br>belysning (afsnit III) .....                                       | 12   |
| Det private værelsesmarked (afsnit IV) .....                                                                  | 13   |
| Midlertidige boliger i saneringsområder<br>(afsnit V) .....                                                   | 14   |
| Kollegiernes forhold (afsnit VI) .....                                                                        | 15   |
| Enkeltværelser i det almennyttige byggeri<br>(afsnit VII) .....                                               | 21   |
| Forslag til en værelsessikring (afsnit VIII) ..                                                               | 26   |
| Administrative spørgsmål for kollegier og en-<br>keltværelser i det almennyttige byggeri<br>(afsnit IX) ..... | 30   |
| Forslag til et Ungdomsboligråd (afsnit X) .....                                                               | 31   |
| III. DE UNGES BOLIGFORHOLD M.V. I STATISTISK<br>BELYSNING.                                                    |      |
| Indledning .....                                                                                              | 32   |
| Andel i befolkningstallet .....                                                                               | 35   |
| Uddannelsesforhold .....                                                                                      | 37   |
| Boligforhold .....                                                                                            | 39   |
| Nyindstillede kollegianeres forhold .....                                                                     | 46   |
| De unges økonomiske forhold .....                                                                             | 51   |
| Boligfremskrivninger .....                                                                                    | 54   |
| Definitioner .....                                                                                            | 61   |



|      |                                                                   |      |
|------|-------------------------------------------------------------------|------|
| IV.  | DET PRIVATE VÆRELSESMARKED.                                       | Side |
|      | Antal værelser og disses kvalitet .....                           | 64   |
|      | Parternes stilling .....                                          | 67   |
|      | Behovet for udlejningsværelser .....                              | 71   |
|      | Sikring af rimelige lejevilkår .....                              | 72   |
|      | Forøgelse af udbuddet .....                                       | 75   |
|      | Værelsesformidling .....                                          | 77   |
| V.   | MIDLERTIDIGE BOLIGER I SANERINGSOMRÅDER.                          |      |
|      | Saneringslovens regler .....                                      | 89   |
|      | Nuværende omfang og udlejningsform .....                          | 91   |
|      | Forøgelse af udbuddet .....                                       | 94   |
| VI.  | KOLLEGIER.                                                        |      |
|      | Historisk udvikling .....                                         | 96   |
|      | Situationen i dag .....                                           | 100  |
|      | Udvalgets indstilling om en fremtidig ordning<br>for kollegierne: |      |
|      | Klientel .....                                                    | 107  |
|      | Kollegiebestyrelserne .....                                       | 108  |
|      | Beboerindflydelse .....                                           | 112  |
|      | Tilsyn med kollegierne .....                                      | 114  |
|      | Regionale indstillingsudvalg .....                                | 115  |
|      | Ungdommens Boligcentraler .....                                   | 117  |
|      | Kollegierådet .....                                               | 120  |
| VII. | ENKELTVÆRELSE I DET ALMENNYTTIGE BOLIGBYGGERI.                    |      |
|      | Gældende regler .....                                             | 122  |
|      | Lovforslaget af 28. november 1975 .....                           | 125  |
|      | Udvalgets betragtninger vedrørende lovforsla-<br>get .....        | 130  |
|      | Integrationstanken .....                                          | 130  |

|                                                                                                                                      | Side |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Klientel .....                                                                                                                       | 133  |
| Værelsesramme .....                                                                                                                  | 134  |
| Værelsernes standard .....                                                                                                           | 137  |
| Integrationens praktiske gennemførelse .....                                                                                         | 143  |
| <br>VIII. DEN FREMTIDIGE HUSLEJE I KOLLEGIER OG I ENKELT-<br>VÆRELSE I DET ALMENNYTTIGE BYGGERI. MODELLER<br>TIL EN VÆRELSESSIKRING. |      |
| Baggrund .....                                                                                                                       | 160  |
| Afgrænsning af området .....                                                                                                         | 160  |
| Modeller til støtteordninger:                                                                                                        |      |
| Model A .....                                                                                                                        | 163  |
| Model B .....                                                                                                                        | 165  |
| Model C .....                                                                                                                        | 166  |
| Pristalsregulering .....                                                                                                             | 168  |
| Udgiftsskøn .....                                                                                                                    | 169  |
| Indtægtsafhængighed .....                                                                                                            | 171  |
| Den praktiske administration .....                                                                                                   | 174  |
| Afholdelse af udgifterne .....                                                                                                       | 175  |
| <br>IX. FORSKELLIGE ADMINISTRATIVE SPØRGSMÅL VEDRØRENDE<br>KOLLEGIER OG ENKELTVÆRELSE I DET ALMENNYTTIGE<br>BYGGERI.                 |      |
| Møblering .....                                                                                                                      | 179  |
| Budgetter og regnskaber .....                                                                                                        | 181  |
| Administrationshonorarer .....                                                                                                       | 183  |
| Standardlejekontrakter .....                                                                                                         | 187  |
| <br>X. ET UNGDOMSBOLIGRÅD .....                                                                                                      | 189  |

| <u>BILAG.</u>                                                                                                                                                               | Side |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Bilag 1: Udviklingen i bestanden af uddannelses-<br>søgende 1965/66-1974/75 .....                                                                                           | 193  |
| Bilag 2: Personer i egentlige lejligheder opdelt<br>efter husets art og opførelsesperiode ....                                                                              | 194  |
| Bilag 3: Specifikation vedrørende nyindstillede<br>kollegianeres forhold .....                                                                                              | 195  |
| Bilag 4: Boligfrekvenser for Hovedstadsområdet og<br>amtskommuner, 1970 .....                                                                                               | 197  |
| Bilag 5: Boligfrekvenser for hele landet 1960,<br>1965 og 1970 .....                                                                                                        | 198  |
| Bilag 6: Boligfrekvenser for Hovedstadsområdet og<br>amtskommuner for 1990 .....                                                                                            | 199  |
| Bilag 7 a-e: Bearbejdet skemamateriale vedrørende det<br>private værelsesmarked .....                                                                                       | 200  |
| Bilag 8: Kollegiebyggeriets omfang, 1963-1976 ....                                                                                                                          | 205  |
| Bilag 9: Forslag til regler for tilsyn med kollegi-<br>er opført efter 1963 .....                                                                                           | 207  |
| Bilag 10: Oversigt over enkeltværelser i det almen-<br>nyttige byggeri .....                                                                                                | 208  |
| Bilag 11: Uddrag af lovforslag, fremsat af bolig-<br>ministeren den 28. november 1976 .....                                                                                 | 209  |
| Bilag 12: Redegørelse vedrørende Landsforeningen<br>"Ungb. s socialpædagogiske arbejde .....                                                                                | 216  |
| Bilag 13a: Udvalgets skrivelse til boligministeriet<br>vedrørende etablering af en forsøgsordning<br>for en række enkeltværelser i nyopført al-<br>mennyttigt byggeri ..... | 218  |
| Bilag 13b: Forsøgsprogram .....                                                                                                                                             | 219  |
| Bilag 14a: Oplysninger vedrørende en række kollegiers<br>driftsbudgetter for 1976 .....                                                                                     | 223  |
| Bilag 14b: Kommentar til bilag 14 a .....                                                                                                                                   | 224  |

# I. UDVALGETS NEDSÆTTELSE OG VIRKSOMHED.

Baggrund. På baggrund af de stigende huslejer og dermed forbundne udlejningsvanskeligheder i det nyere statsstøttede kollegiebyggeri nedsatte boligministeren i marts 1975 en arbejdsgruppe, der skulle belyse problemerne omkring kollegiesituationen samt fremkomme med forslag om metoder til afhjælpning af disse problemer.

Arbejdsgruppens redegørelse forelå den 17. april 1975. Den gav anledning til, at boligministeren, med finansudvalgets tilslutning, etablerede en midlertidig driftslåneordning til nedsættelse af lejen i de dyreste kollegier samt en særlig krise-låneordning for en række kollegier med særlige likviditetsvanskeligheder.

Et lovforslag om ændrede regler i lov om boligbyggeri om støtte til opførelse af boliger for unge under uddannelse har - med flere genfremsættelser - været til behandling i folketinget siden oktober 1974. Lovforslagets hovedsigte er, at boliger for unge under uddannelse fremtidig skal integreres i det almennyttige boligbyggeri og i princippet finansieres som dette. Under behandlingen af lovforslaget havde boligministeren orienteret folketingets boligudvalg om de vanskeligheder, der var til stede i de bestående kollegier, og boligudvalget tilsluttede sig de ovennævnte foranstaltninger til afhjælpning heraf. Boligministeren orienterede samtidig i juni 1975<sup>+</sup>) boligudvalget om, at han agtede at nedsætte et udvalg vedrørende boliger for unge, og at ministeren, når resultatet af dette udvalgsarbejde forelå, i fornødent omfang ville foreslå ændringer i lovgivningen om de nævnte forhold.

Udvalget vedrørende boliger for unge blev nedsat den 4. november 1975 med følgende kommissorium:

---

<sup>+</sup>) Jfr. boligudvalgets betænkning af 13. juni 1975 over forslag til lov om ændring af lov om real-kreditinstitutter.

"At klarlægge og vurdere boligforholdene for unge under uddannelse i sammenhæng med boligforholdene for andre unge og derunder, om der knytter sig særlige problemer af økonomisk og social art til sikring af rimelige boligforhold for ungdommen. Udvalget har endvidere til opgave at fremkomme med forslag til sikring af hensigtsmæssige driftsøkonomiske, organisatoriske og administrative forhold i bestående boliger, herunder navnlig kollegier, og i fremtidigt boligbyggeri med hovedvægten lagt på boliger i det almennyttige byggeri."

Udvalgets  
sammen-  
sætning.

Ved nedsættelsen fik udvalget følgende sammensætning:

Indstillet af:

Forbrugerombudsmand  
Niels Ehrenreich (Formand)

Afdelingschef A.G. Poulsen

Boligministeriet

Ekspeditionssekretær  
B. Noiesen

"

Ekspeditionssekretær  
Sten Herfelt

Undervisnings-  
ministeriet

Socialudvalgsformand  
Lizzie Lichtenberg  
(Som suppleant har mødt  
fuldmægtig Henrik Kolind)

Kommunernes Lands-  
forening

Overborgmester Urban Hansen  
(Som suppleant har mødt  
fuldmægtig Anders Winge)

Københavns magistrat

Viceamtsborgmester  
Svend Jørgensen  
(Som suppleant har mødt  
fuldmægtig Tom Mogensen)

Amtsrådsforeningen  
i Danmark

Konsulent Niels Enevoldsen

Landsorganisationen  
i Danmark

Konsulent Gert Nielsen

Boligselskabernes  
Landsforening

Direktør Jørgen Christiansen

Landsforeningen Ungbo

Stud.mag. Frode Møller  
Nicolaisen

Dansk Ungdoms  
Fællesråd

Studerende Knud Hansen

Forskellige organisa-  
tioner for uddannei-  
sessøgende, jfr. ne-  
denfor.

Boligministeriet havde opfordret Studierådet ved Danske Teknika, Danske Studerendes Fællesråd, Danske Gymnasieelevers Sammenslutning, Faglig Ungdom, Landssammenslutningen af Kursusstuderende, Pædagogstuderendes Landsråd og Lærerstuderendes Landsråd til i fællesskab at udpege et medlem som repræsentant for de uddannelsessøgende. Opfordringen blev imidlertid kun fulgt af de tre sidstnævnte organisationer, der udpegede Knud Hansen. Det blev i forbindelse med beskikkelsen af Knud Hansen meddelt de 7 organisationer, at ministeriet var indstillet på at tage spørgsmålet om en repræsentant for disse organisationer op til fornyet overvejelse, såfremt en indstilling herom måtte fremkomme fra et bredere udsnit af organisationerne. En sådan indstilling er ikke fremkommet til boligministeriet. Knud Hansen har imidlertid oplyst, at han også repræsenterer Studierådet ved Danske Teknika, Danske Gymnasieelevers Sammenslutning og Faglig Ungdom.

Som sekretær for udvalget beskikkedes fuldmægtig Allan Dyrekilde, boligministeriet.

Den 10. maj 1976 blev overborgmester Urban Hansen fritaget for hvervet som medlem af udvalget. Samtidig beskikkedes fuldmægtig Anders Winge, Overborgmesterens Sekretariat, som medlem af udvalget.

Arbejds-  
grupper.

På udvalgets plenummøde den 8. januar 1976 blev det besluttet at nedsætte 4 arbejdsgrupper med følgende arbejdsområder og sammensætning:

Gruppe 1: Kollegiernes forhold.

Medlemmer:

Forbrugerombudsmand Niels Ehrenreich  
Ekspeditionssekretær Bent Noiesen  
Socialudvalgsformand Lizzie Lichtenberg  
Viceamtsborgmester Svend Jørgensen  
Fuldmægtig Anders Winge  
Studerende Knud Hansen

Som sekretær for gruppen blev udpeget fuldmægtig Allan Dyrekilde, boligministeriet.

Gruppe 2: Integration i det almennyttige byggeri.

Medlemmer:

Forbrugerombudsmand Niels Ehrenreich  
Afdelingschef Axel G. Poulsen  
Konsulent Gert Nielsen  
Stud.mag. Frode Møller Nicolaisen  
Direktør Jørgen Christiansen.

Som sekretær for gruppen blev udpeget fuldmægtig Allan Dyrekilde, boligministeriet.

Gruppe 3: Det private værelsesmarked. Midlertidige boliger i saneringsområder.

Medlemmer:

Afdelingschef Axel G. Poulsen  
Fuldmægtig Anders Winge  
Socialudvalgsformand Lizzie Lichtenberg  
Studerende Knud Hansen.

Som sekretær for gruppen blev udpeget fuldmægtig Inger-Marie Halsteen, boligministeriet.

Gruppe 4: De enkelte ungdomsgruppers boligforhold m.v.

Medlemmer:

Ekspeditionssekretær Bent Noiesen  
Ekspeditionssekretær Sten Herfelt  
Direktør Jørgen Christiansen  
Viceamtsborgmester Svend Jørgensen  
Konsulent Niels Enevoldsen  
Stud.mag. Frode Møller Nicolaisen.

Som sekretær blev udpeget ekspeditionssekretær Jørgen Volsing, boligministeriet.

Mødevirk- Der er afholdt 35 møder, der fordeler sig således:  
somhed.

|                              |          |
|------------------------------|----------|
| Arbejdsgruppe 1:             | 5 møder  |
| Arbejdsgruppe 2:             | 4 møder  |
| Fællesmøder (gruppe 1 og 2): | 5 møder  |
| Arbejdsgruppe 3:             | 6 møder  |
| Arbejdsgruppe 4:             | 6 møder  |
| Plenum:                      | 9 møder. |

København, den 21. oktober 1976.

|                     |                               |                  |
|---------------------|-------------------------------|------------------|
| Jørgen Christiansen | Niels Ehrenreich<br>(formand) | Niels Enevoldsen |
| Knud Hansen         | Sten Herfelt                  | Svend Jørgensen  |
| Lizzie Lichtenberg  | Frode Møller Nicolaisen       | Gert Nielsen     |
| Bent Noiesen        | Axel G. Poulsen               | Anders Winge     |

---

Allan Dyrekilde

II. SAMMENFATNING.

AFSNIT III. I afsnit III beskrives de unges boligforhold m.v. i statistisk belysning. Om de 16-25 åriges eller - hvor statistikken er rettet herpå - de 15-24 åriges forhold med hensyn til bolig, uddannelse og økonomi og den fremtidige boligforsyning anføres:

En meget væsentlig del af de ca. 750.000, som aldersgruppen vil repræsentere, også i de nærmeste år, gennemgår en uddannelse. For tiden er ca. 45 pct. under uddannelse, og ca. 80 pct. vil på et eller andet tidspunkt i alderen 16-25 år have gennemgået eller være i en uddannelse ud over 9. klassetrin. I de sidste 10 år er antallet af uddannelsessøgende steget under ét med ca. 80.000. Hovedparten af de uddannelsessøgende fordeles sig jævnt med ca. 100.000 på hver af grupperne gymnasier o.lign., kortere erhvervsuddannelser og videregående uddannelser.

De befinder sig boligmæssigt i en overgangsperiode mellem det hidtidige hjem og en senere, mere permanent bolig. Af de 18-19 årige bor mere end to trediedele hjemme. Godt 1 pct. af de 17-årige og godt 67 pct. af de 24-årige har egen bolig.

Der har i de sidste årtier været en stærk stigning i antallet af unge med selvstændig bolig, og der kan forventes at blive stadigt flere unge - navnlig helt unge - som vil efterspørge selvstændig bolig.

Der er generelt set betydelige forskelle mellem indtægtsniveauet for uddannelsessøgende i almindelighed på den ene side og på den anden side for dem, der har fuld erhvervsindtægt, hvad enten de har afsluttet en uddannelse eller ikke.

En årlig ramme på 1.500 værelsesenheder, som er nævnt i de tidligere fremsatte lovforslag om statsstøtte til tilvejebringelse af boliger til uddannelsessøgende, vil svare til den gennemsnitlige årlige tilvækst af kollegieværelser i 10-året 1960-1970.

Tre alternative fremskrivninger til 1990 viser en stadig stigende andel af boliger for 15-24 årige og navnlig for 15-19 årige.

Udvalgets flertal har ikke ment at have grundlag for at pege på et bestemt mål for boligproduktionen for en begrænset del af befolkningen, men konstaterer, at et sådant byggeri på 1.500 værelser årligt næppe alene vil kunne dække ungdommens faktiske behov i en overskuelig fremtid. Udvalget forudsætter, at værelsesrammen om fornødent justeres med passende mellemrum.

Der er konstateret et stort behov for et repræsentativt og stadig á jourført statistisk materiale til belysning af forhold, der er karakteristiske for de yngre aldersgrupper. Denne mangel ventes afhjulpnet væsentligt, efterhånden som en bygnings- og boligregistrering i hele landet bliver etableret efter loven herom.

Mindretals-  
udtalelse. Knud Hansen anser en række af de statistiske oplysninger for væsentlige, men finder, at de - med henblik på en opgørelse af ungdommens boligbehov - bør ses i sammenhæng med afsnit IV om det private værelsesmarked. Knud Hansen mener ikke, at en fremskrivning af de 15-24 åriges boligandel belyser behovet tilstrækkeligt. Som grundlag herfor bør opstilles en egentlig målsætning for ungdommens kvantitative og kvalitative behov.

AFSNIT IV. Afsnit IV omhandler det private værelsesmarked. Der foreligger ikke statistisk materiale, der mere udtømmende belyser forholdene på det private værelsesmarked, men det skønnes, at antallet af udlejningsværelser, der er til rådighed for de 16-25 årige, ligger i størrelsesordenen 85.000-95.000. Værelsernes pris og kvalitet er søgt belyst gennem undersøgelser, der fortrinsvis er gennemført af de uddannelsessøgendes organisationer samt af Ungdomsinformationen i Københavns kommune. I sammenhæng med redegørelsen for de retslige forhold på området er der foretaget en gennemgang og

vurdering af de forskellige kontrolordninger m.v., der siden 1943 har været gældende for private værelser.

Behovet for udlejningsværelser kan ikke - uden en kostbar og tidskrævende undersøgelse - dokumenteres, men på grundlag af oplysninger fra Ungdomsinformationen i Københavnskommune og fra Århus kommune må det antages, at der er behov for et øget udbud af udlejningsværelser af en rimelig standard.

Udvalget finder det ikke økonomisk tilrådeligt at stimulere værelsesudlejningen gennem en direkte tilskudsordning. På grundlag af de indvundne erfaringer er der heller ikke fundet grundlag for at foreslå genindført de tidligere gældende kontrolforanstaltninger til bedre sikring af lejerne. Men der foreslås som et egnet middel hertil etableret en centraliseret anvisningsvirksomhed i kommuner med behov for udlejningsværelser. Herved vil de værelsessøgende få et bedre overblik over tilbud på det private værelsesmarked og kunne få oplysninger om pris og kvalitet m.v., som kan give mulighed for at vælge værelser, der tilbydes på rimelige vilkår. I afsnit VI er en sådan anvisningsvirksomhed foreslået samordnet med eventuel anden, regional virksomhed inden for ungdomsboligområdet.

Mindretals- udtalelse. Knud Hansen finder ikke, at den dårlige kvalitet af mange værelser er belyst tilstrækkeligt, og mener principielt, at udlejning af private enkeltværelser skal søges fjernet. Indtil dette kan ske, bør der genindføres offentlig kvalitets- og huslejekontrol, ligesom der i alle kommuner bør oprettes kommunal værelsesanvisning. Det udækkede - meget store - behov for værelser bør ikke søges dækket ved begunstiggelse af udlejere, men ved et nybyggeri på minimum 3.000 kollegieværelser årligt samt et antal 1½ og 2 værelses lejligheder.

AFSNIT V. Afsnit V omhandler mulighederne for udnyttelse af midlertidige boliger i saneringsområder.

I 1971 gennemførtes en ordning i saneringsloven, der

åbnede mulighed for, at tømte beboelsesejendomme midlertidigt kan udlejes uden iagttagelse af reglerne om boliganvisning og lejekontrol og uden genhusningspligt. Saneringsselskaberne, der foretager midlertidige udlejninger, når de tømte boliger har en levetid på mindst 1/2 år, råder i øjeblikket over tilsammen ca. 650 midlertidige lejemål i Københavns og Frederiksberg kommuner. Hertil kommer midlertidige lejemål i kommunale saneringer. Disse udlejes hovedsagelig gennem landsforeningen "Ungbo", der for tiden disponerer over ca. 185 lejemål i disse to kommuner. Gennemførelse af lov af 25. februar 1976 om brandsikring vil formindske udbuddet af disse boliger. Boliger i saneringsområder er meget efterspurgte på grund af den billige leje og centrale beliggenhed. Udvalget peger på muligheden for at øge udbuddet ved, at der ydes statsstøtte til selvejende institutioners erhvervelse af bedre saneringsejendomme til ungdomsboliger. Der peges endvidere på en intensiveret udnyttelse af muligheden for midlertidige udlejninger.

- AFSNIT VI. Afsnit VI omhandler kollegiernes forhold. Historisk er udviklingen her gået fra de gamle, egentlige universitetskollégier, ofte oprettet på privat initiativ og forbeholdt bestemte studieretninger, til offentligt støttede kollégier - undertiden meget store med op til 1.000-1.500 værelser - der er åbne for alle uddannelsessøgende.

A. Historisk udvikling.

Et systematisk, offentligt støttet kollégiebyggeri tog sin begyndelse efter anden verdenskrig med statslige låne- og garantiordninger i byggestøttelovene af 1946 og 1955 og lov om boligbyggeri af 1958. Omkring 1960 var der skønsmæssigt omkring 5.000 kollégieværelser til rådighed over hele landet.

Med loven af 1963 om støtte til tilvejebringelse af kollégier for unge under uddannelse overgik kollégie støtten fra at være en del af den samlede boligpolitik under boligministeriet til at være et undervis-

ningsministerielt anliggende med karakter af studie-støtte. Dette havde sammenhæng med 1960'ernes stærke stigning i antallet af uddannelsessøgende. Målet var i 1963 at tilvejebringe ca. 1.000 kollegieboliger om året, og i 1966 indførtes en 5 års-planlægning med sigte på opførelse af 3.000 værelser om året. De rente- og afdragsfri statslån til byggeriet blev samtidig forhøjet fra 1963-lovens 35 pct. til 45 pct. af bruttoanskaffelsessummen.

I 1969 oprettedes kollegierådet, der med repræsentanter for uddannelsessøgende og uddannelsesinstitutionerne skulle være rådgivende for ministeren i kollegiespørgsmål.

I 1970 blev kollegielovens administration tilbageført fra undervisningsministeriet til boligministeriet, og i 1971 blev loven inkorporeret i lov om boligbyggeri. Dette betegnede en tilbagevenden til efterkrigsårenes opfattelse af kollegiebyggeriet som et led i den almindelige boligforsyning. Samtidig ændredes loven efter indstilling fra kollegierådet på en række punkter: Kollegiernes åbning for alle uddannelsessøgende blev lovfæstet. I fremtidige kollegiebestyrelser skulle de uddannelsessøgende udpege mindst halvdelen. Indstilling til boligerne skulle ske i regionale indstillingsudvalg. Der blev hjemlet en huslejeudligning mellem de statsstøttede kollegier. Der blev åbnet adgang til at yde statstilskud til årligt indtil 1.000 enkeltværelser for uddannelsessøgende i almenyttigt byggeri. Denne adgang blev dog ikke benyttet.

Siden 1963 er med statsstøtte opført godt 100 kollegier med omkring 20.000 værelser, fordelt med ca. 10.500 i Hovedstadsområdet, ca. 3.500 i Århus og ca. 6.000 i det øvrige land. Statslåne udgør ialt ca. 675 mill. kr.

Kollegierne er etableret som selvejende institutioner ledet af en bestyrelse og med vedtægter godkendt af boligministeriet.

- B. Situati- Stort set alle kollegierne er åbne for alle uddannel-  
onen i sessøgende. I enkelte nye kollegier med udlejnings-  
dag. vanskeligheder udlejes - i en overgangsperiode - også  
Beboer- til ikke-uddannelsessøgende for at undgå huslejetab.  
ne. Generelt set er udlejningssituationen dog god, og man-  
ge søger forgæves.
- Kolle- De uddannelsessøgende har mindst halvdelen af besty-  
giebe- relsesposterne i de fleste kollegier i Storkøbenhavn  
styrel- og Århus, men kun sjældent i det øvrige land. Uden for  
serne. storbyområderne er kommunerne og uddannelsesinstituti-  
onerne ofte med i kollegiebestyrelserne, men dette er  
undtagelsen i Storkøbenhavn og Århus. I de fleste kol-  
legiebestyrelser er andre parter - ofte donatorer -  
repræsenteret.
- Beboer- Der gælder ikke særlige regler om beboerindflydelse i  
indfly- kollegierne, og lejelovens regler herom har ikke været  
delse. anvendt i kollegier med lejligheder. På en række kol-  
legier har beboerne selv oprettet kollegianerforenin-  
ger, der i praksis repræsenterer en beboerindflydelse.  
Disse foreninger varetager - mod betaling over lejen -  
ofte dele af kollegiets drift, typisk af fællesindret-  
ninger.
- Tilsyn Kollegier opført med statsstøtte i perioden 1955-1963  
med er undergivet kommunalt tilsyn ligesom selvejende, so-  
kolle- ciale institutioner. Kollegier med støtte efter 1963-  
gierne. loven og senere lov er nu under tilsyn af boligmini-  
steriet, der godkender årsregnskaber, budgetter og hus-  
leje og i det hele fører et mere almindeligt tilsyn.
- Regio- Indstillingen til boliger i kollegier opført siden  
nale 1969 foretages af regionale indstillingsudvalg, fæl-  
indstil- les for alle uddannelsessøgende. I tidligere opførte  
lingsud- kollegier afgør bestyrelsen selv, om de skal tilslut-  
valg. tes indstillingsordningen. Indstillingsudvalg er ned-  
sat i Hovedstadsområdet, Århus, Aalborg, Sønderborg,  
Skive og på Fyn. De består alle udelukkende af repræ-  
santanter for de uddannelsessøgende. Indstillingen

sker på grundlag af objektive kriterier med udgangspunkt i ansøgerens boligmæssige, økonomiske og sociale situation.

Kollegierådet.

Kollegierådet blev nedsat i 1970. Det skal bl.a. beskæftige sig med kollegiebyggeriets prioritering, indretning og udstyr samt med boligbehovet for uddannelsessøgende. Rådet har i dag 19 medlemmer, hvoraf 12 repræsenterer de uddannelsessøgende. Endvidere er kommunerne, de almennyttige boligselskaber og uddannelsesinstitutionerne repræsenteret.

Huslejen.

Stigningen i byggeomkostninger og renteniveau medførte udlejningsvanskeligheder i de nyeste kollegier i begyndelsen af 1970'erne. En arbejdsgruppe, nedsat af boligministeren, afgav en redegørelse herom i april 1975. Den gav anledning til, at boligministeren fik tilslutning af finansudvalget til i 1975/76 at yde lån på indtil 10 mill. kr. til kollegier med høj husleje (huslejelån) og 9,7 mill. kr. i 1975/76 og 1976/77 til 8 kollegier i direkte økonomisk krise (kriselån). Huslejelån er ydet til ialt 34 kollegier med ca. 10.400 værelsesenheder. Lånene fordeles på grundlag af kollegiernes prioritetsydelser og har medført en lejenedsættelse til mellem 350 kr. og 440 kr. månedlig. Finansudvalget har tiltrådt en lignende ordning for 1976/77. Lånene er betinget af kommunal fritagelse for ejendomsskatter samt opretholdelse af den huslejeudligning mellem kollegierne, der blev indført 1. januar 1975, og som vil indbringe ca. 1,2 mill. kr. om året. En række kommuner, f.eks. København, yder på eget initiativ særlig økonomisk støtte til kollegierne.

#### Udvalgets indstillinger om fremtidige ordninger for kollegierne.

Beboerne.

På baggrund af de uddannelsessøgendes specielle boligbehov og den omstændighed, at der i dag er kollegieboliger til mindre end 10 pct. af de uddannelsessøgende, indstiller et flertal, at de statsstøttede kollegier

som hidtil indtil videre forbeholdes for unge under uddannelse.

Mindre-  
talsind-  
stilling-  
ger.

Niels Enevoldsen finder, at kollegierne undtagelsesvis også bør kunne være åbne for andre unge end uddannelsessøgende.

Jørgen Christiansen, Gert Nielsen og Frode Møller Nicolaisen finder, at kollegierne principielt bør være åbne også for andre unge end uddannelsessøgende.

Kollegie-  
bestyrel-  
serne.

Udvalgsflertallets indstillinger om kollegiebestyrelserne, kollegietilsynet og de regionale indstillingsudvalg skal ses i sammenhæng. På baggrund af erfaringerne fra de nyeste kollegier samt lovforslaget om kommunernes deltagelse i finansieringen af fremtidigt byggeri og med udgangspunkt i, at en bredere og mere alsidig repræsentation i bestyrelserne er ønskelig, indstiller udvalgets flertal, at kollegiebestyrelserne ændres, således at de så vidt muligt sammensættes med ligelig repræsentation af tre parter: 1) ungdommen - herunder uddannelsessøgende og beboere - 2) kommunalbestyrelsen og 3) uddannelsesinstitutioner.

Mindre-  
talsind-  
stilling-  
ger.

Frode Møller Nicolaisen ønsker en ungdomsindflydelse på mindst 50 pct. i kollegiebestyrelserne.

Knud Hansen mener principielt, at bestyrelserne udelukkende skal udpeges af kollegianerforeningerne og de uddannelsessøgendes organisationer.

Beboer-  
indfly-  
delse.

Udvalgets flertal indstiller, at der - ved en bemyndigelse til boligministeren - åbnes mulighed for at anvende reglerne for almennyttigt boligbyggeri om beboerindflydelse i de kollegier, der er opført med statsstøtte siden 1946.

Mindre-  
talsind-  
stilling.

Knud Hansen finder, at beboerindflydelsen er tilstrækkeligt sikret, hvis hans ovennævnte mindretalsindstilling om kollegiebestyrelsernes sammensætning følges.

Tilsyn med Udvalget - med undtagelse af Knud Hansen - indstiller, kollegierne. at kollegietsynet lægges ud til kommunalbestyrelserne efter retningslinier, der svarer til tilsynet med de før 1963 opførte kollegier og med selvejende, sociale institutioner.

Mindre- Knud Hansen indstiller, at tilsynet forbliver under talsind- staten af finansielle, administrative-praktiske årsager. stilling.

Regionale Udvalget finder, at en ordning med regionale indstillingsudvalg indebærer både administrative og service-mæssige fordele, og indstiller, at en sådan ordning opretholdes, uden at den dog bør gennemføres i alle dele af landet.

Udvalget mener ikke, at indstillingsudvalgene skal gøres obligatoriske for enkeltværelser i det almennyttige boligbyggeri, men at det bør overlades til aftale mellem parterne.

Udvalget finder, at bestræbelserne på at få flere kollegier ind under de etablerede indstillingsudvalg bør fortsætte.

Udvalget finder, at der navnlig i storbyområderne kan være behov for samordning af værelsesformidlingen i kollegierne og i almennyttige og private beboelsesejendomme. I sådanne "Ungdommens Boligcentraler", der forudsættes oprettet på lokalt initiativ, kunne også indstillingsudvalgets virksomhed indgå, og i et udkast til lovændring foreslås der givet boligministeren bemyndigelse hertil.

Udvalgets flertal indstiller, at de regionale indstillingsudvalg så vidt muligt sammensættes med ligelig repræsentation af de tre parter: 1) ungdommen, herunder de uddannelsessøgende, 2) uddannelsesinstitutionerne og 3/ kommunalbestyrelserne. I givet fald bør også boligselskaberne være repræsenteret.

- Mindre-  
talsind-  
stilling-  
ger.      Frode Møller Nicolaisen indstiller, at ungdommen sik-  
res mindst 50 pct. indflydelse i indstillingsudvalge-  
ne.
- Knud Hansen ønsker indstillingsudvalg for alle landets  
kollegier, udpeget af de uddannelsessøgende selv, dog  
med retningslinier, der fortsat skal godkendes af bo-  
ligministeriet.
- Kollegie-  
rådet.      Udvalgets flertal indstiller, at kollegierådet ophæ-  
ves.
- Der henvises til indstillingen i afsnit X om oprettel-  
se af et ungdomsboligråd.
- Mindre-  
talsind-  
stilling.      Knud Hansen finder, at kollegierådet bør opretholdes,  
eventuelt som et sektorråd under ungdomsboligrådet,  
jfr. afsnit X.
- Afsnit  
VII.      Afsnit VII omhandler nuværende og fremtidige enkelt-  
værelser i det almennyttige byggeri. Efter gældende  
regler skal et enkeltværelse have et nettoareal (gulv-  
areal) på mindst 12 m<sup>2</sup>, og værelserne kan - hvor for-  
holdene taler derfor - forsynes med eget bad og toilet.  
Enkeltværelserne finansieres på samme måde som det øv-  
rige almennyttige byggeri, hvilket bl.a. betyder, at  
der i almindelighed stilles krav om beboerindskud. Hus-  
lejen fastsættes efter de samme retningslinier som ved  
de egentlige lejligheder. Der er skønsmæssigt ca. 7.000  
enkeltværelser i almennyttigt byggeri. Der er ikke til-  
vejebragt oplysninger, der kan belyse, hvilke personer  
der bebor disse enkeltværelser. Boligbyggerilovens mu-  
lighed for at yde tilskud til uddannelsessøgende, der  
bebor enkeltværelser i det almennyttige byggeri, er ik-  
ke udnyttet. Kommunerne kan yde lån til en del af bebo-  
erindskuddet til uddannelsessøgende.

Lovfor-  
slaget.

Lovforslaget om ændring af kollegieafsnittet i lov om boligbyggeri, der oprindeligt blev fremsat den 2. oktober 1974 og derefter genfremsat tre gange, senest den 28. november 1975, har som hovedsigte, at fremtidige boliger for uddannelsessøgende så vidt muligt integreres som enkeltværelser i det almennyttige byggeri. Værelserne foreslås finansieret således, at staten overtager Boligselskabernes Landsbyggefonds 8 pct. og beboernes 3 pct., således at finansieringen bliver 74 pct. realkredit, 21 pct. statslån og 5 pct. lån, der deles lige mellem kommune og amtsråd.

De hidtidige bestemmelser om kollegiernes organisati-  
on m.v. foreslås i det væsentligste opretholdt.

Udvalget<sup>\*)</sup> kan tilslutte sig hovedprincippet om, at boliger for uddannelsessøgende i fremtiden så vidt muligt integreres i det almennyttige byggeri og - med lovforslagets afvigelser - finansieres som dette. Udvalget har herved bl.a. hæftet sig ved de gode erfaringer fra "Ungbo"s socialpædagogiske virksomhed i såkaldte hybler og i integrerede børne- og ungdomsinstitutioner.

Klientellet til de særligt finansierede boliger bør efter flertallets opfattelse fortrinsvis være uddannelsessøgende, men i det omfang, der i et område ikke er tilstrækkelig mange uddannelsessøgende med et særligt behov, bør også andre - økonomisk vanskeligt stillede - unge kunne komme i betragtning.

Lovforslagets ramme på 1.500 værelser årligt kan næppe foreløbig, som forholdene er i dag, udnyttes fuldt ud i det almennyttige byggeri. Udvalget har endvidere den opfattelse, at der fortsat, navnlig i områder med intet eller kun lidt almennyttigt byggeri, vil være behov for opførelse af egentlige kollegier. Udvalget anbefaler, at der i en overgangsperiode gennem en forøgelse af det offentliges indsats, f.eks. ved ekstra-

---

\*) Se dog Knud Hansens mindretalsudtalelse nedenfor til hele afsnit VII.

ordinære statslån og kommunale tilskud, tilvejebringes nyt kollegiebyggeri i et vist omfang.

Mindre-  
talsud-  
talelse.

Jørgen Christiansen, Niels Enevoldsen, Frode Møller Nicolaisen og Gert Nielsen mener, at en fortrinsret til værelserne bør gælde sideordnet for både uddannelsessøgende og andre unge med særlige behov.

Værelser-  
nes stan-  
dard.

Bygningsreglementet fastsætter et minimumsareal på  $7 \text{ m}^2$  gulvareal for et beboelsesrum. I almennyttigt byggeri skal enkeltværelsernes gulvareal være mindst  $12 \text{ m}^2$ .

En bolig med selvstændigt w.c., bad og køkken er en beboelseslejlighed og skal efter bygningsreglementet have mindst et opholdsrum på  $18 \text{ m}^2$ , i kollegielejligheder dog kun  $12 \text{ m}^2$  og - hvis kogeniche indrettes i selve rummet -  $15 \text{ m}^2$ .

I lovforslagets bemærkninger er - af hensyn til huslejen - foreslået fastsat en maksimumsramme på 79.300 kr. (april 1975) for et enkeltværelses anskaffelses-sum, hvorved lejen vil blive ca. 485 kr. månedlig inklusive el og varme. Det forudsættes overladt til boligelskaberne at finde frem til, hvilke faciliteter værelset kan forsynes med inden for rammen.

Udvalget kan tilslutte sig, at anskaffelssummen bliver så lav som mulig af hensyn til udlejningsmulighederne, og mener, at byggepriserne for værelser i almennyttigt byggeri vil være lavere end i kollegier, hvor bruttoetagearealet oftest vil være større.

Udvalget finder det afgørende, at hvert værelse får mulighed for bad og toilet samt køkkenadgang i nærheden af værelset, men påpeger, at der i almennyttigt byggeri kan være tekniske problemer forbundet med at placere værelserne samlet i grupper. I sådanne tilfælde bør hvert værelse have eget toilet, bad og kagemulighed. Der bør ved fastsættelsen af en udgiftsramme, der bør kunne justeres efter en forsøgsperiode, tages hensyn hertil.

Mindre-  
talsind-  
stilling-  
ger.

Knud Hansen mener, at der bør stilles kvalitetskrav til værelserne, og at en fuld statsfinansiering vil lette imødekommelsen af sådanne krav, f.eks. om arealstørrelser.

Jørgen Christiansen, Niels Enevoldsen, Frode Møller Nicolaisen, Gert Nielsen og Knud Hansen påpeger det ønskelige i en ændring af reglerne, således at enkeltværelser i almennyttigt byggeri kan etableres med selvstændigt køkken eller kogeniche uden derved at blive betragtet som en beboelseslejlighed efter bygningsreglementet og lovgivningen iøvrigt.

Udvalgets øvrige medlemmer på nær Anders Winge finder, at den gældende, ret klare afgrænsning af lejlighedsbegrebet bør opretholdes, og advarer mod konsekvenserne - bl.a. muligheden for at sikre den fornødne lejlighedsstandard - af en udviskning af afgrænsningen mellem enkeltværelser og lejligheder.

Integra-  
tionens  
praktiske  
gennem-  
førelse.

Udvalget finder ikke, at den eksisterende regel om de uddannelsessøgendes medindflydelse i planlægningsfasen for kollegier med rimelighed kan overføres på det almennyttige byggeri. Udvalget kan imidlertid anbefale, at der efter angivelse af generelle retningslinier fra et ungdomsboligråd (afsnit X) og ved et samarbejde mellem områdets boligselskaber udarbejdes vejledende normer om enkeltværelsernes udformning m.v. til brug for fremtidige bygherrer.

Udvalget finder, at spørgsmålet om værelsernes fysiske placering i bebyggelsen må afgøres af de enkelte bygherrer, eventuelt efter de ovenfor nævnte vejledende normer.

Betingel-  
ser for  
at opnå  
bolig.

Udvalget har afstået fra at opstille faste aldersgrænser. Udvalget har heller ikke villet opstille faste retningslinier iøvrigt, men blot fremhævet, at der i alle tilfælde tages hensyn til afstanden til arbejdsplads/uddannelsesinstitution, den unges økonomiske forhold, om ansøgeren er nytilflyttet, nuværende boligforhold og sociale forhold iøvrigt.

- Udlejningen af boligerne. Udlejningen forudsættes at ske som for de øvrige boliger, men kan foregå f.eks. gennem "Ungbo" eller ved en samordnet indsats, jfr. afsnit VI om en eventuel "Ungdommens Boligcentral".
- Beboerindskud. Udvalget finder det - som i lovforslaget - rimeligt, at staten overtager betalingen af beboerindskud for de fremtidige boliger, hvortil uddannelsessøgende og andre særligt vanskeligt stillede unge har fortrinsret. Iøvrigt foreslås det, at der skabes lovhjemmel for en ret til at opnå kommunale lån til hele beboerindskuddet i de øvrige enkeltværelser i det almennyttige byggeri.
- Istandsættelse ved fraflytning. Udvalget foreslår, at der - i de boliger, hvor der ikke skal betales beboerindskud - stilles et depositum på ca. 2 måneders leje samtidig med, at der over lejen opsamles et beløb til istandsættelse ved fraflytning. Udvalget finder det ikke rimeligt at kræve fuldstændig istandsættelse ved fraflytning, men overlader skønnet herover til de enkelte boligafdelinger.
- Indvendig vedligeholdelse. Udvalget finder det hensigtsmæssigt, om pligten til indvendig vedligeholdelse påhviler selskabet.
- Beboerindflydelse. Udvalget finder, at lejere af enkeltværelser bør have stemmeret og indgå i beboerdemokratiet som de øvrige lejere, og at de nærmere regler bør fastsættes lokalt. Udvalget har opstillet en række forslag til, hvorledes lejerens medindflydelse kan sikres.
- Forsøgsordning. På udvalgets foranledning er igangsat en forsøgsordning for et mindre antal enkeltværelser til belysning af økonomiske, administrative og organisatoriske spørgsmål ved integrationen.
- Mindretalsudtalelse til afsnit VII. Knud Hansen er enig i nogle af foranstående betragtninger, men mener ikke, at de finansielle forudsætninger for en integration af tilstrækkelig mange boliger er til stede. En 100 pct. statsfinansiering

ville sikre en tilstrækkelig lav leje og - set over en årrække - indebære mindre statslige udbetalinger end lovforslagets finansiering, der nødvendiggør en særlig driftsstøtte. Kommunernes medvirken til finansieringen indebærer en vetoret. Knud Hansen henviser til behovet og foreslår opført mindst 3.000 værelser årligt i bebyggelsen og senere udbygget efter en fast plan og fuldt ud finansieret af staten. Der bør samtidig indpasses enkeltværelser i almennyttigt byggeri, støttet på en sådan måde, at huslejen derigennem bliver nedbragt til samme niveau som i kollegierne.

Afsnit VIII På baggrund af oplysningerne i afsnit III om de unges "Værelsessikring". økonomiske forhold og i afsnit VI og VII om huslejen i kollegier og enkeltværelser i almennyttigt byggeri finder udvalget etableringen af en værelsessikring påkrævet, for at det klientel, værelserne er beregnet til, kan få råd til at leje dem.

Af administrative grunde foreslår udvalget ikke en lignende værelsessikring for enkeltværelser i det private byggeri, hvor en rimelig husleje må sikres på anden måde, f.eks. ved en organiseret værelsesanvisning, jvf. afsnit IV.

Værelsessikring bør alene komme på tale, hvor boligsikring ikke kan ydes. Dette vil få betydning for kollegielejligheder, hvortil der i dag ydes midlertidig driftsstøtte.

Jørgen Christiansen, Niels Enevoldsen, Knud Hansen, Frode Møller Nicolaisen og Gert Nielsen mener, at hvis der ikke gennemføres en værelsessikring må der åbnes mulighed for at beboerne af disse værelser kan få almindelig boligsikring.

Udvalgets flertal går ind for værelsessikring til både eksisterende og fremtidige enkeltværelser i kollegier og i det almennyttige byggeri.

- Mindre-  
talsind-  
stillin-  
ger.      Repræsentanterne for Kommunernes Landsforening, Københavns kommune og Amtsrådsforeningen i Danmark har afgivet en udtalelse, der gengives sidst i afsnit VIII. Det fremgår bl.a. heraf, at en ny støtteordning til nedbringelse af husleje for unge under uddannelse alene bør rettes mod det fremtidige byggeri, således at man fortsætter de hidtil gældende drifts- og støtteordninger som en overgangsordning.
- Knud Hansen foreslår, at kollegiernes husleje problemer løses ved en omprioritering derved, at staten indfrier kreditforeningslånene på ialt ca. 350 mill. kr.
- Generel  
ordning.      Udvalget er enig om, at der - såfremt en værelsessikring skal omfatte både eksisterende og fremtidige værelser - bør være tale om samme system for alle værelser i kollegier og i det almennyttige byggeri.
- Modeller  
til værel-  
sessik-  
ring.      Udvalget har opstillet 3 modeller til værelsessikring. Efter model A ydes værelsessikring med 2/3 af forskellen mellem den faktiske husleje og 4.500 kr., idet lejeren dog ikke kan komme under 425 kr. månedlig. Den vil bringe de typiske huslejer ned på 425-450 kr. månedlig. Ordningen kan suppleres med en pristalsregulering.
- I model B udgør støtten 1/6 af huslejen, der ligeledes skal være mindst 425 kr. månedlig. Den typiske leje vil blive mellem 425 kr. og 500 kr. månedlig.
- I model C ydes værelsessikring med en procentdel af  $m^2$ -lejen, idet lejen dog ikke kan komme under 425 kr. månedlig. Lejen vil typisk blive mellem 425 kr. og 490 kr. månedlig.
- De samlede  
udgifter.      Efter et skøn, der er behæftet med stor usikkerhed og antagelig ligger noget i overkanten, vil de årlige støtteudgifter incl. øget boligsikring til kollegielejligheder, hvor den nuværende driftsstøtte falder bort, blive godt 13 mill. kr. for model A og godt 11 mill. kr. for model B og C, for så vidt angår eksisterende værelser. Udgiften til én ny årgang på 1.500 enkeltværelser vil ligge fra 1,7-2,1 mill. kr.

- Stilling-  
tagen til  
modeller-  
ne.      Jørgen Christiansen, Niels Enevoldsen, Knud Hansen,  
Frode Møller Nicolaisen og Gert Nielsen foretrækker  
model A, som indebærer den højeste grad af udligning  
mellem høje og lave huslejer. Knud Hansen har dog ik-  
ke herved bundet sig til de forskellige grænser i mo-  
dellerne.
- Støtte af-  
hængig af  
indtægt.      Et flertal af udvalget går ind for, at værelsessikring  
beregnes på grundlag af den forventede skattepligtige  
indkomst efter lejerens erklæring herom og med efter-  
kontrol på grundlag af slutligningen. Indtægtsgrænsen  
for fuld støtte foreslås sat ved 26.000 kr. årligt,  
svarende til den grænse, der anvendes i Statens Uddan-  
nelsesstøtte (SU), og med en aftrapning for højere ind-  
tægter. Modtagere af SU kan herved uden videre få fuld  
værelsessikring.
- Mindre-  
talsind-  
stilling.      Repræsentanterne for Kommunernes Landsforening, Amts-  
rådsforeningen i Danmark og Københavns kommune har ta-  
get afstand fra en indtægtsafhængig værelsessikring og  
i stedet peget på en ordning, der alene indebærer en  
nedsættelse af lejen for den enkelte bolig, uden at der  
tages hensyn til beboernes indtægtsforhold, jfr. min-  
dretalsudtalelsen nedenfor.
- Hertil er anført fra anden side, at en støtte uafhæn-  
gig af indtægten næppe er gennemførlig, og at der vil  
blive tale om stigende efterspørgsel efter værelserne.  
Udvalget har dog af tidsmæssige grunde ikke kunnet fo-  
retage en endelig afvejning af de administrative ulem-  
per mod de sociale fordele, en indtægtsgraduering in-  
debærer.
- Den prak-  
tiske ad-  
ministra-  
tion.      Udvalget finder det ikke hensigtsmæssigt at lade kol-  
legiebestyrelser eller boligselskaber administrere en  
indtægtsafhængig værelsessikring, men foreslår værel-  
sessikringen administreret af kommunerne med deres al-  
lerede etablerede boligsikringsadministration.

Afholdelse af udgifter. Som udgangspunkt har udvalgets flertal forudsat dette byrdefordelingsspørgsmål løst på samme måde som ved boligsikringen, hvor kommunen lægger beløbene ud og får 40 pct. refunderet af staten. I Hovedstadsområdet kunne boligsikringslovens udligningsordning overføres på en værelsessikring.

Mindre-talsudtalelse. Repræsentanterne for Kommunernes Landsforening, Amtsrådsforeningen i Danmark og Københavns kommune har anført, at en ny støtteordning til nedbringelse af huslejen for unge under uddannelse alene bør rettes mod det fremtidige byggeri. En sådan støtteordning for nybyggeri vil kunne administreres af boligselskaberne i samarbejde med kommunerne på samme måde, som tilfældet er for det øvrige almennyttige boligbyggeri.

De gældende statslige støtteordninger til kollegierne, hvormed der ikke er forbundet administrativt besvær, bør opretholdes i en overgangsperiode og fortsat påhvile staten, da der er tale om meget få kommuner, og da uddannelsessøgendes boligforhold traditionelt er en statsopgave. Den fremtidige værelsessikring til uddannelsessøgende bør - da uddannelsessøgende overvejende har lave indtægter - kunne ydes uden individuel indtægtskontrol, således at en ny støtteordning begrænses til at være en ordning, der går på boligen og ikke på lejerens.

Såfremt en værelsessikring etableres også for bestående værelser, bør også denne alene gå på boligens og ikke på lejerens økonomi. En indtægtsafhængig ordning med dertil knyttede løbende årlige indkomstjusteringer, kontrolforanstaltninger, dokumentationskrav m.v. vil bl.a. på grund af den store flyttehyppighed blandt de unge i disse boliger være særdeles besværlig at administrere. Endvidere peger det tidligere nævnte forhold om de unges indtægtsforhold på, at eventuel støtte bør ydes uafhængigt af indtægtsforhold.

Såfremt en værelsessikring ikke gøres indtægtsafhængig, bortfalder også nødvendigheden af at yde en eventuel

støtte som en løbende årlig ydelse til nedsættelse af lejen med de administrative belastninger, en sådan løbende støtteordning medfører.

Efter de kommunale repræsentanternes opfattelse vil det såvel af administrative som af samfundsmæssige grunde være at foretrække, at en støtte i stedet ydes som en yderligere finansieringsstøtte i forbindelse med opførelsen.

Med hensyn til spørgsmålet om afholdelse af udgifterne i forbindelse med den foreslåede værelsessikringsordning finder de kommunale repræsentanter, at det er forkert at opfatte dette som et spørgsmål om byrdefordelingen generelt mellem kommune og stat, idet det vil være et meget begrænset antal kommuner, der vil komme til at bære byrden af en sådan støtteordning.

De kommunale repræsentanter er derfor af den opfattelse, at det må være en statsopgave at finansiere de uddannelsessøgendes boligforhold.

Afsnit IX. Afsnit IX omfatter en række administrative spørgsmål for kollegier og enkeltværelser i almennyttigt boligbyggeri.

Møblering. Udvalget finder, at der også i fremtiden bør være adgang til at møblere kollegieboliger, samt at denne mulighed bør udvides til i et vist omfang også at omfatte fremtidige enkeltværelser i det almennyttige byggeri.

Budgetter. Udvalget anbefaler, at den vejledende opstilling for driftsregnskaber for statsstøttede kollegieinstitutioner i forbindelse med den foreslåede omlægning af tilsynet gøres obligatorisk. Enkeltværelser i almennyttigt boligbyggeri vil være omfattet af forskrifterne for de almennyttige boligselskabers regnskabsaflæggelse.

Der bør - også ud fra beskæftigelsesfremmende hensyn - gives mulighed for tilskud til opretning af vedligeholdelsestilstanden og energibesparende foranstalt-

ninger også for kollegier taget i brug efter 1. januar 1965.

Administrationshonorarer. Udvalget foreslår, at det gældende maksimum på 3 pct. af lejeindtægten ophører, og at det overlades til bestyrelserne at fastlægge niveauet for udgifterne til administration, herunder betaling til eventuel forretningsfører. Gebyret til de regionale indstillingsudvalg foreslås ændret fra den nuværende procentsats til et beløb pr. værelsesenhed.

Standard-lejekontrakter. Udvalget anbefaler, at arbejdet med en typekontraktformular for boliger for unge i kollegier og enkeltværelser i almennyttigt byggeri afsluttes i en særlig arbejdsgruppe.

Afsnit X. Udvalget foreslår, at der oprettes et ungdomsboligråd.  
Et ungdomsboligråd. Forslaget må ses i sammenhæng med udvalgets indstilling i afsnit VI om ophævelse af kollegierådet.

Udvalget - med undtagelse af Knud Hansen - indstiller, at et ungdomsboligråd, der nedsættes af boligministeren, alene får rådgivende opgaver. I indstillingen foreslås, at rådet foruden ungdommens boligforhold i almindelighed skal følge og vurdere boligforholdene for særlige ungdomsgrupper - herunder de uddannelsessøgende - samt overveje planlægningen af fremtidigt byggeri med hovedvægten lagt på boliger i det almennyttige byggeri. Rådet foreslås sammensat af repræsentanter for ungdommen, kommunerne, boligselskaberne, uddannelsesinstitutionerne og boligministeriet.

Mindretalsudtalelser. Knud Hansen har i en skitse til central styring og planlægning af byggeri for unge foreslået oprettet et organ med bøjeligheder af mere besluttende karakter og med et særligt sektorråd for uddannelsessøgendes problemer.

Frøde Møller Nicolaisen finder, at rådet bør være bredere sammensat og have et flertal af repræsentanter fra ungdommens organisationer.

### III. DE UNGES BOLIGFORHOLD M.V. I STATISTISK BELYSNING.

Indledning. Det havde været ønskeligt fortrinsvis at beskrive forholdene for aldersgruppen 16-25 år, der stort set svarer til begyndelsen af 10. skoleår og til det tidspunkt, hvor en overvejende del af uddannelserne vil være afsluttet. Unge under 16 år repræsenterer næppe et sådant behov for selvstændig bolig, at det bør give sig udslag i boligforanstaltninger af mere generel karakter. Imidlertid har det forhåndenværende materiale - især som følge af folke- og boligtællingens grupperinger - i væsentligt omfang måttet bygge på oplysninger om gruppen 15-24 år.

I dette hovedafsnit er nærmere gengivet og kommenteret det talmateriale om de unges boligforhold, uddannelse, økonomi m.v., som det har været muligt at tilvejebringe. Desuden er gengivet og kommenteret 3 alternative boligfremskrivninger<sup>†</sup>) foretaget af Planstyrelsen.

Materialet er ikke fyldestgørende i alle tilfælde, og det kan kun i begrænset omfang danne grundlag for mere generelle konklusioner.

Indledningsvis skal her fremdrages nogle af de mere markante talstørrelser:

Der er i dag ca. 750.000 i alderen 15-24 år, svarende til 15 pct. af landets befolkning. De fordeler sig med ca. 375.000 eller halvdelen på hver af grupperne 15-19 år og 20-24 år.

Af de 16-25 årige er ca. 330.000 eller ca. 45 pct. under uddannelse. De 300.000 heraf fordeler sig med ca. 100.000 på hver af grupperne gymnasier o.lign., kortere erhvervsuddannelser og videregående uddannelser. Resten, 25.000 - 30.000, uddanner sig i fritids- og ungdomssektoren og på social- og sundhedsområdet.

For hele gruppen 16-25 årige er uddannelsessituationen således:

|                                                                           |             |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Under uddannelse                                                          | ca. 330.000 |
| Uddannelse afsluttet eller under etatsuddannelse m.v. med løn             | " 275.000   |
| Restgruppen, d.v.s. unge, som ikke har nogen uddannelse ud over 9. klasse | " 150.000   |

†) Se definition side 61.

Ca. halvdelen af beboerne på kollegier er under videregående uddannelse. Resten fordeler sig nogenlunde jævnt på de kortere varende uddannelser.

Antallet af uddannelsessøgende er i de sidste 10 år steget med 80.000. Tilgangen er særlig stor i realklasserne, gymnasiet og de videregående uddannelser, medens antallet af lærlinge er faldet stærkt.

For de unges boligsituation er det karakteristisk, at

godt 1 pct. af de 17-årige  
godt 10 pct. af de 19-årige og  
godt 67 pct. af de 24-årige

bor i egen bolig, d.v.s. i egen lejlighed, klubværelse eller kollegieværelse.

I klubværelser, klublejligheder og kollegieværelser bor af hele befolkningen ca. 65.000 personer. Heraf er godt 40.000 under 25 år. Hertil kommer de 16-25 årige, der bor til fremleje i lejligheder (logeren-de). De omfatter skønsmæssigt 85.000 - 95.000 unge.

Af de 18-19 årige bor ca. 2/3 hjemme hos forældrene. Det gælder 90 pct. af gymnasieelever og 75 pct. af lærlinge. Af de hjemmeboende har 4 pct. af gymnasieeleverne og 8 pct. af lærlingene ikke eget værelse. I restgruppen - de uddannede - bor lidt under halvdelen hjemme.

De 16-25 åriges indkomstforhold er vidt forskellige for uddannelsessøgende og for andre. I 1973 var den skattepligtige indkomst for 60 pct. af de uddannelsessøgende under 10.000 kr. og for 4 pct. over 30.000 kr. Af de øvrige havde 60-80 pct. over 30.000 kr.

Tre alternative fremskrivninger af det forventede antal nye boliger til og med året 1990 viser, at de 15-24 åriges andel i boligmassen vil være stadigt stigende og - frem til 1980 - forholdsvis mest for de 15-19 årige.

Den gennemsnitlige tilvækst af boliger til 15-24 årige (egentligt lejligheder, klubværelser og kollegieværelser) kan - alt efter, hvilket alternativ man betragter - fremskrives til at udgøre fra ca. 3.300 boliger til ca. 6.000 boliger om året i perioden 1971-1980 og fra ca. 4.600 boliger til ca. 8.200 boliger om året i perioden 1981-1990.

En årlig ramme på indtil 1.500 værelsesenheder, som er nævnt i de tidligere fremsatte lovforslag om statsstøtte til tilvejebringelse af boliger til uddannelsessøgende, vil svare til den gennemsnitlige årlige tilvækst af kollegieværelser i 10-året 1960-1970. Men et sådant byggeri på 1.500 værelser årligt vil ikke

alene kunne dække ungdommens faktiske behov i en overskuelig fremtid, hvilket næppe heller er forudsat i lovforslaget.

Definitioner på nogle af de anvendte begreber er anført side 61.

Knud Hansen har afgivet en mindretalsudtalelse til dette afsnit, jfr. side 60.

Behov for  
bedre sta-  
tistik.

Udvalget har i sit arbejde konstateret et stort behov for tilvejebringelse i fremtiden af sammenligneligt, repræsentativt og stadig å jourført statistisk materiale, som kan belyse de forhold, der er karakteristiske for de yngre aldersgrupper med hensyn til boligforsyning og boligvaner, beskæftigelse, uddannelse, økonomiske forhold o.s.v.

Disse forhold forventes forbedret væsentligt, efterhånden som en bygnings- og boligregistrering i hele landet vil være etableret.<sup>+)</sup>

Metode og  
afgræns-  
ning.

Der er i det følgende søgt en sammenligning af oplysninger fra forskellige kilder. Oplysningerne lider som følge heraf af den svaghed, at de for det første ikke altid er direkte sammenlignelige. Dette gælder f.eks. kildernes forskelligartede gruppering af oplysninger og oplysningernes repræsentativitet. En anden svaghed ligger i, at det ikke er muligt at belyse bl.a. boligforholdene for alle grupper af unge.

Den aldersmæssige afgrænsning af gruppen af unge er i det følgende fastsat til 15-24 år, hvor intet andet er angivet.

Redegørelsen nedenfor tager sit udgangspunkt i den samlede befolkning og dennes aldersmæssige fordeling. Herefter belyses boligforholdene samt udviklingen heri for de unge på baggrund af oplysninger ved folke- og boligtællingerne. En særlig opgørelse er foretaget

<sup>+) Jfr. lov nr. 243 af 12. maj 1976 om bygnings- og boligregistrering.</sup>

for udvalgte geografiske områder. Boligforholdene for specielle grupper af unge er belyst ved særlige undersøgelser. Det drejer sig specielt om de unge, der bor på kollegier.

Redegørelsen kommer også ind på nogle af de økonomiske forhold og indeholder tillige en fremskrivning af de unges andel i landets boligmasse under forskellige forudsætninger.

Andel i be-  
folknings-  
tal.

Aldersgruppen af 15-24 årige udgjorde pr. 1. januar 1974 ca. 750.000 personer eller 15 pct. af den samlede befolkning på godt 5 mill. indbyggere.

I tabel 1 kan man følge udviklingen i aldersgruppernes andel de sidste 15 år. Selv om der er variation i procenttallene fra femår til femår, er en egentlig tendens vanskelig at spore.

De 0-4 åriges andel synes at være faldende - specielt efter 1965 - medens gruppen 5-14 år har udgjort en ret konstant procent.

De 15-24 åriges andel steg kraftigt fra 1960 til 1965, men har herefter været faldende i en sådan grad, at deres absolutte antal er reduceret med over 40.000 i tiåret efter 1965. Som supplement til tabellen bemærkes, at der som eftervirkning af "de store årgange" fra første halvdel af 1940'erne i perioden 1980-1986 vil komme en jævn stigning i antallet af 16-årige til ca. 87.000 i 1983. Gennemsnittet for en årgang før denne periode er ca. 74.000 og vil efter denne periode stabilisere sig på ca. 70.000.

Tabel 1. Befolkningen og dens fordeling på aldersgrupper i forskellige år.

|                                       | 1960  | 1965  | 1970  | 1.1.1974 |
|---------------------------------------|-------|-------|-------|----------|
| Samlet befolkning, mill.              | 4,585 | 4,768 | 4,938 | 5,036    |
| Procentvis fordeling på aldersgrupper | Pct.  |       |       |          |
| 0-4 år                                | 8,0   | 8,3   | 7,7   | 7,2      |
| 5-9 år                                | 8,1   | 7,7   | 8,0   | 8,1      |
| 10-14 år                              | 9,0   | 7,8   | 7,5   | 7,5      |
| 15-19 år                              | 8,4   | 8,7   | 7,5   | 7,4      |
| 20-24 år                              | 6,6   | 8,0   | 8,3   | 7,6      |
| 25-29 år                              | 6,1   | 6,4   | 7,8   | 8,5      |
| 30-34 år                              | 6,2   | 5,8   | 6,2   | 6,8      |
| 35-54 år                              | 26,4  | 24,9  | 23,4  | 23,0     |
| 55-74 år                              | 17,5  | 18,4  | 19,1  | 19,1     |
| 75 år og derover                      | 3,7   | 4,0   | 4,5   | 4,8      |
|                                       | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0    |

I tabel 2 ser man befolkningens aldersfordeling i 1970. Ca. 15 pct. af kvinderne og lidt flere af mændene befinder sig i alderen 15-24 år, og 20-25 pct. af alle er mellem 15 og 29 år. Relativt er der flere mænd end kvinder i disse aldersgrupper, medens den absolutte forskel er mindre, idet der ilt er flere kvinder end mænd.

Tabel 2. Befolkningens aldersfordeling ved folketællingen 1970.

|                  | Mænd + kvinder | Mænd i pct. | Kvinder   |
|------------------|----------------|-------------|-----------|
| Ialt             | 4.937.579      | 2.451.397   | 2.486.182 |
| Heraf:           |                | pct.        | pct.      |
| 0-4 år           | 382.141        | 8,0         | 7,5       |
| 5-9 år           | 395.245        | 8,3         | 7,8       |
| 10-14 år         | 368.623        | 7,7         | 7,2       |
| 15-16 år         | 148.302        | 3,1         | 2,9       |
| 17-18 år         | 150.257        | 3,2         | 2,9       |
| 19-20 år         | 149.999        | 3,1         | 2,9       |
| 21-22 år         | 158.161        | 3,3         | 3,1       |
| 23-24 år         | 177.030        | 3,7         | 3,4       |
| 25-29 år         | 383.421        | 8,0         | 7,5       |
| 30-34 år         | 304.573        | 6,3         | 6,0       |
| 35-54 år         | 1.158.252      | 23,5        | 23,5      |
| 55-74 år         | 942.172        | 18,1        | 20,1      |
| 75 år og derover | 219.403        | 3,7         | 5,2       |
|                  | 4.937.579      | 100,0       | 100,0     |

Uddannelsesforhold.

På grundlag af materiale fra undervisningsministeriet<sup>+)</sup> kan følgende hovedfordeling angives:

|                                                                                                                                                                  |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 1) Gymnasieuddannelser m.v.                                                                                                                                      |         |
| (Uddannelsesstatistik nr. 5, maj 1975, udgivet af undervisningsministeriets økonomisk-statistiske konsulent).                                                    |         |
| 10. klasse - 3. real (1974/75)                                                                                                                                   | 46.634  |
| Gymnasiet (1974/75)                                                                                                                                              | 40.939  |
| Real- og studenterkursus (1974/75)                                                                                                                               | 7.870   |
| HF-kursus (1974/75)                                                                                                                                              | 12.203  |
| Ialt ca.                                                                                                                                                         | 107.500 |
| 2) Ungdoms- og fritidsundervisning.                                                                                                                              |         |
| (Efterskoler, ungdomskostskoler, husholdningsskoler, folkehøj-skoler og landbrugsskoler, for så vidt der er tale om undervisning, der giver erhvervskompetence). |         |
| ( Uddannelsesstatistik 1973/74, en oversigt" ) ca.                                                                                                               | 13.400  |
| 3) Erhvervsuddannelser.                                                                                                                                          |         |
| (Bemærkning til finanslovsforslag 1976/77).                                                                                                                      |         |
| Lærlinge                                                                                                                                                         | 55.943  |
| EFG-elever                                                                                                                                                       | 18.264  |
| Elever i grundlæggende eksamensuddannelser:                                                                                                                      |         |
| Inden for handel og kontor                                                                                                                                       | 11.700  |
| Teknisk uddannelse                                                                                                                                               | 4.300   |
| Elever i videregående eksamensuddannelser:                                                                                                                       |         |
| Inden for handel og kontor                                                                                                                                       | 4.200   |
| Tekniske fag                                                                                                                                                     | 5.500   |
| Maskinmesteruddannelsen                                                                                                                                          | 1.550   |
| Ialt ca.                                                                                                                                                         | 101.500 |

+ ) Bortset fra social- og sundhedsmæssige uddannelser er der i overvejende grad tale om uddannelser, som er godkendt af Statens Uddannelsesstøtte (se f.eks. "Støttemuligheder 1976/77"). Uddannelse i etaterne og private virksomheder med egen uddannelse med løn falder således udenfor.

|                                                                                     |         |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------|
|                                                                                     | Transp. | 222.400       |
| 4) Uddannelser i social- og sundhedssektoren (uddannelsesåret 1974/75):             |         |               |
| Sociale uddannelser                                                                 | 2.605   |               |
| Åndssvageforsorgen (pr. 1.9. 1973, oplyst af socialstyrelsen)                       | 3.600   |               |
| Sundhedsmæssige uddannelser (bl.a. sygeplejersker)                                  | 7.019   |               |
| Ialt ca.                                                                            |         | 13.200        |
| 5) Videregående uddannelser ("Uddannelsesåret 1974/74, en oversigt"):               |         |               |
| Seminarier (incl. børnehaver og fritidspædagogseminarier og husholdningsseminarier) | 22.952  |               |
| Ingeniøruddannelser (incl. teknika)                                                 | 6.564   |               |
| Universiteter og universitetscentre                                                 | 49.042  |               |
| Andre                                                                               | 17.180  |               |
| Ialt ca.                                                                            |         | <u>95.700</u> |
| Ialt under uddannelse ca.                                                           |         | 330.000       |

Vedrørende de unge, der ikke er under uddannelse, viser de seneste publikationer, at størrelsen af den såkaldte restgruppe, d.v.s. personer, som ikke er under uddannelse, og som ikke har afsluttet nogen uddannelse ud over 9. klassetrin, er vanskelig at bestemme. +)

Hvis etatsuddannelserne, søfartsuddannelserne o.lign. samt elever i banker, sparekasser, forsikringsselskaber og andre virksomheder med eget uddannelsessystem, hvor de pågældende modtager løn under uddannelse, holdes uden for restgruppen, kan denne ifølge undervisningsministeriet skønnes at blive omkring 20 pct. af

+ ) Se Bente Ørum: Uddannelsernes restgruppe, Socialforskningsinstituttets meddelelser nr. 13, november 1975, samt Dorte Olesen: Deltagelse på 10.-12. uddannelsesstrin 1969-73, undervisningsministeriets uddannelsesanalyser nr. 1, november 1975.

hele aldersgruppen, d.v.s. ca. 150.000 af de ca. 750.000 unge mellem 16 og 25 år. Tilbage bliver her- efter ca. 275.000, der enten er under uddannelse med løn i etaterne o.s.v., eller som har afsluttet deres uddannelse.

Om udviklingen fra og med undervisningsåret 1965/66 til og med 1974/75 i antallet af personer i de for- skellige uddannelser har undervisningsministeriet oplyst følgende:

| Ændring i pct. i forhold til 1965/66:              | <u>1974/75</u> |
|----------------------------------------------------|----------------|
| 10. klasse + 1.-3. real <sup>+) + realkurser</sup> | + 55,6         |
| Gymnasieskoler m.v.                                | + 106,8        |
| Ungdoms- og fritidsundervisning<br>(heltidselever) | + 21,3         |
| Erhvervsuddannelser (lærlinge og EFG)              | - 50,8         |
| Andre erhvervsmæssige uddannelser                  | + 166,4        |
| Seminarier                                         | + 81,8         |
| Ingeniøruddannelser                                | - 10,4         |
| Universiteter og universitetscentre                | + 115,2        |
| Andre videregående                                 | + 142,8        |
| Ialt                                               | + 26,9         |

En specifikation er givet i bilag 1.

Stigningen under ét på godt 25 pct. svarer i absolut- te tal - incl. 1. og 2. real - til godt 80.000 perso- ner. Samtlige grupper viser en betydelig stigning - bortset fra lærlinge og EFG, der er faldet jævnt og under ét svarer til en nedgang på knap 60.000. Samti- dig er andre erhvervsmæssige uddannelser forøget med knap 15.000 og de gymnasiale uddannelser med ca. 30.000.

Boligfor-  
hold.

Med udgangspunkt i folke- og boligtællingen 1970 er boligforholdene søgt belyst i tabel 3-7.

Tabel 3 viser befolkningens fordeling på bopælsformer. Af tabellen fremgår, at over 96 pct. af befolkningen

<sup>+) At 1. og 2. real er med her, forrykker næppe bil- ledet af udviklingen.</sup>

bor i egentlige lejligheder - herunder som logerende - og kun ca. 1-2 pct. i henholdsvis klubværelser og fælleshusholdninger.<sup>+)</sup> Blandt unge mellem 15 og 24 år er disse sidste tal dog væsentligt højere - nemlig tilsammen 7,5 pct. for mænd og 9,1 pct. for kvinder imod 3 pct. for hele befolkningen.

Klubværelser omfatter kollegier med enkeltværelser, medens kollegier med lejligheder hører under gruppen egentlige lejligheder. Nogen eksakt fordeling heraf er ikke mulig. Se definitionerne side 61.

Tabel 3. Befolkningens fordeling på bopælsformer.

| Pct.                                                          | Mænd  |          | Kvinder |          |
|---------------------------------------------------------------|-------|----------|---------|----------|
|                                                               | Talt  | 15-24 år | Talt    | 15-24 år |
| I egentlige lejligheder                                       | 96,6  | 91,9     | 96,9    | 90,8     |
| Heraf som logerende (værelse til fremleje)                    | (3,2) | (7,5)    | (2,1)   | (7,9)    |
| Klubværelser o.lign. (incl. "enkeltværelser" og "fællesleje") | 1,5   | 5,0      | 1,1     | 5,8      |
| Fælleshusholdninger ++)                                       | 1,6   | 2,5      | 1,9     | 3,3      |
| Uden fast bopæl                                               | 0,3   | 0,6      | 0,1     | 0,1      |

For den del af befolkningen, der bor i egentlige lejligheder, skal visse boligforhold herefter belyses, se tabel 4.

De betragtede ejerforholdsgrupper er næsten ens for mænd, kvinder og unge. Det lave tal for stiftelser, kollegier o.lign. skyldes som omtalt, at kollegier med enkeltværelser henregnes under klubværelser.

Unge kvinder bor hyppigere i 1 og 2 værelses lejligheder end andre grupper, og tilsvarende bor unge mænd hyppigere i lejligheder med 5 eller flere værelser

<sup>+)</sup> De nævnte beboelsesformer i tabel 3 er defineret side 62.

<sup>++)</sup> Hoteller, pensionater, kollektiver, skibe, kaserner, alderdomshjem, fængsler o.lign.

Tabel 4. Personer i egentlige lejligheder, fordelt efter ejerforhold m.v. (excl. uoplyste).

| Pct.                                                         | Mænd |          | Kvinder |          | Ialt      |
|--------------------------------------------------------------|------|----------|---------|----------|-----------|
|                                                              | Ialt | 15-24 år | Ialt    | 15-24 år |           |
| <u>Ejerforhold<sup>+</sup></u>                               |      |          |         |          |           |
| Ejerlejligheder                                              | 1,6  | 1,5      | 1,6     | 1,8      | 70.921    |
| Private erhvervs-<br>virksomheder<br>m.v.                    | 79,3 | 80,1     | 78,4    | 79,7     | 3.790.540 |
| Almennyttige<br>boligselskaber                               | 14,6 | 14,7     | 15,6    | 16,0     | 721.822   |
| Stiftelser, for-<br>eninger, kolle-<br>gieinstitutio-<br>ner | 0,2  | 0,2      | 0,4     | 0,3      | 14.066    |
| <u>Antal værelser</u>                                        |      |          |         |          |           |
| 1 eller 2                                                    | 14,2 | 14,2     | 17,5    | 19,5     | 758.583   |
| 3 eller 4                                                    | 55,2 | 51,9     | 54,4    | 50,8     | 2.617.051 |
| 5 eller flere                                                | 29,8 | 33,8     | 27,4    | 29,0     | 1.363.734 |
| <u>Beboere pr.<br/>værelse</u>                               |      |          |         |          |           |
| 2 eller flere                                                | 4,4  | 5,0      | 4,0     | 5,0      | 200.735   |
| 1, men mindre<br>end 2                                       | 50,1 | 55,4     | 47,5    | 55,9     | 2.329.376 |
| Færre end 1                                                  | 44,7 | 38,8     | 47,8    | 38,5     | 2.209.257 |
| <u>Eget bad, w.c.<br/>og centralvarme</u>                    |      |          |         |          |           |
|                                                              | 74,2 | 73,5     | 73,9    | 73,4     | 3.536.741 |

end andre grupper. Over halvdelen af alle fire grup-  
per bor dog i lejligheder med 3-4 værelser.

Tages der også hensyn til antallet af beboere i lej-  
lighederne, ses, at der bor specielt mange unge (både  
mænd og kvinder) i lejligheder med 1, men færre end 2  
beboere pr. værelse; af materialet fremgår, at det  
især drejer sig om unge, der alene bebor en lejlig-  
hed med et enkelt værelse.

Næsten 3/4 af alle personer i egentlige lejligheder  
har bad, toilet og centralvarme, og tallet er konstant  
ved opdeling på undergrupper.

<sup>+</sup>) Kommunalt og statsligt ejede ejendomme er udelad-  
te her.

Om personer i egentlige lejligheder, opdelt efter husets art og opførelsesperiode, se bilag 2.

Lejligheds- Tabel 5.<sup>++)</sup> Lejlighedsfrekvenser.  
frekvens.+) )

| Pct.     | Hele<br>landet | Hovedstads-<br>regionen | Århus<br>by | Ålborg<br>by | Odense<br>by |
|----------|----------------|-------------------------|-------------|--------------|--------------|
| 0-16 år  | 0,0            | 0,0                     | 0,0         | 0,0          | 0,0          |
| 17 år    | 1,2            | 1,4                     | 1,1         | 1,0          | 2,2          |
| 18 år    | 4,4            | 4,6                     | 4,8         | 5,8          | 5,4          |
| 19 år    | 11,1           | 11,6                    | 12,4        | 12,1         | 14,9         |
| 20 år    | 21,2           | 21,8                    | 20,2        | 23,8         | 26,1         |
| 21 år    | 33,4           | 34,0                    | 32,6        | 34,4         | 39,8         |
| 22 år    | 46,6           | 45,4                    | 45,0        | 50,5         | 51,0         |
| 23 år    | 58,7           | 56,6                    | 58,1        | 59,4         | 64,4         |
| 24 år    | 67,9           | 65,1                    | 68,7        | 67,9         | 70,6         |
| 25-29 år | 81,8           | 79,3                    | 81,7        | 82,8         | 85,3         |
| 30-34 år | 90,4           | 88,6                    | 91,5        | 91,4         | 92,4         |

Det ses af tabel 5, at lejlighedsfrekvensen vokser meget stærkt i aldersgruppen mellem 19 og 25 år. Efter det 30. år bor ca. 90 pct. af alle personer i egen bolig.

+) Lejlighedsfrekvens er den procentdel af en aldersgruppe, der bor i egen bolig, uanset om den pågældende er den egentlige indehaver af f.eks. lejligheden.

++) Tabel 5 kan ikke umiddelbart sammenlignes med de boligfrekvenser, som senere i afsnittet om boligfremskrivninger er anvendt af Planstyrelsen. Planstyrelsen definerer - som i "Regionplanorientering nr. 3" - boligfrekvens som den andel af en given aldersgruppe, der har egen bolig, således at kun den ene person af samboende tælles med. Herved angiver boligfrekvensen, hvor mange "egne boliger" der er udlejet til eller ejet af en bestemt aldersgruppe. Denne definition er formålstjenlig, når behovet for udviklingen i antallet af boliger skal belyses. I tabel 5 tæller bl.a. ægtepar som 2 personer, og antallet af personer i en given aldersgruppe vil overstige antallet af boliger, der beboes af den pågældende aldersgruppe. På denne måde gives dog et bedre billede af den boligmassige dækning for den pågældende aldersgruppe.

Det ses, at procenterne konsekvent ligger noget højere for Odense og lidt højere for Aalborg end for hele landet.

For Århus svinger procenterne omkring lands-tallene, og for hovedstadsregionen er de højere end landstallene til og med 21 år og derefter lavere.

Procenterne for Odense ligger efter det 20. år mellem 5 og 10 pct. højere end for hovedstadsregionen, men når disse forskelle skal vurderes, må man samtidig tage hensyn til den voldsomme udvikling, den boligmæssige dækning undergår begge steder i 19-25 års alderen. Den samme lejlighedsfrekvens vil således kun opnås ca. 1/2 år senere i hovedstadsregionen end i Odense, og for Aalborg er forskellen betydeligt mindre.

Klubværelser og enkeltværelser.

Tabel 6. Klubværelser (-lejligheder) o.lign.<sup>+)</sup>

|                                               | Antal<br>lejligheder | Antal<br>beboere |
|-----------------------------------------------|----------------------|------------------|
| Ialt                                          | 57.880               | 65.606           |
| Pct.                                          |                      |                  |
| <u>Lejlighedsindehaverens alder</u>           |                      |                  |
| Under 25 år                                   | 67,7                 | 63,2             |
| 25-29 år                                      | 15,0                 | 15,5             |
| 30-34 år                                      | 4,1                  | 5,4              |
| <u>Opførelsesperiode</u>                      |                      |                  |
| Før 1940                                      | 54,2                 | 53,7             |
| 1941-1960                                     | 16,1                 | 15,3             |
| 1961-1970                                     | 26,4                 | 25,5             |
| <u>Ejerforhold</u>                            |                      |                  |
| Private                                       | 56,8                 | 59,7             |
| Almennyttige boligselskaber                   | 6,6                  | 6,4              |
| Stiftelser, foreninger, kollegieinstitutioner | 18,4                 | 16,7             |

I tabel 6 ses, at ca. 85 pct. af beboerne i klubværelser o.lign. er under 35 år og næsten 2/3 under 25 år.

Den højere procentdel for lejligheder end for personer (under 25 år) er et resultat af, at de absolutte tal er nogenlunde lige store, medens der for ældre

<sup>+)</sup>  Definition side

aldersgrupper er væsentligt flere beboere end lejligheder.

De fleste klubværelser ligger i gamle bygninger (før 1940), men på den anden side er der flere klubværelser i huse fra 1960'erne end fra 1940'erne og 1950'erne tilsammen. Dette kan eventuelt bl.a. skyldes forøgelse af kollegiebyggeriet siden kollegieloven af 1963, hvor der er opført omkring 14.000 enkeltværelser med adgang til fælleskøkken i statsstøttede kollegier.

Langt de fleste klubværelser ejes af private, medens kun få ejes af almennyttige boligselskaber. Det bemærkes dog, at antallet af enkeltværelser inden for dette byggeri siden 1970 næsten er fordoblet, fra ca. 4.000 til ca. 7.000 værelser. Det sidste tal bygger på et skøn fra Boligselskabernes Landsforening og må ifølge foreningen tages med et vist forbehold.

Antallet af enkeltværelser, der lejes af 16-25 årige (incl. loggerende), anslås for tiden at udgøre 85.000-95.000, jfr. oplysningerne i afsnit IV om det private værelsesmarked.

Tabel 7. Klubværelser(-lejligheder o.lign.) fordelt på antal værelser og beboere.

|                            | Antal<br>lejligheder | Antal<br>beboere |
|----------------------------|----------------------|------------------|
| Ialt                       | 57.880               | 65.606           |
| <u>Antal værelser</u>      | Pct.                 |                  |
| 1 værelse                  | 95,4                 | 87,5             |
| 2 værelser                 | 3,7                  | 5,3              |
| 3 værelser                 | 0,3                  | 1,7              |
| 4 eller flere værelser     | 0,6                  | 5,5              |
| <u>Beboere pr. værelse</u> |                      |                  |
| 2 eller flere              | 3,9                  | 13,3             |
| 1, men mindre end 2        | 93,3                 | 84,1             |
| Mindre end 1               | 2,8                  | 2,5              |

Over 95 pct. af alle klublejligheder har kun 1 værelse, men på den anden side beboes klublejligheder med 3 eller flere værelser af et uforholdsmæssigt stort antal personer - ca. 9 personer pr. bolig i gennemsnit, eller ca. 2,5 person pr. værelse. Af tallene

for beboere pr. værelse ses det ligeledes, at i over 95 pct. af lejlighederne bor der færre end 2 pr. værelse, medens de 4 pct., der har mere end 2 beboere pr. værelse, rummer over 13 pct. af det samlede antal beboere.

Boligforhold for specielle grupper unge.

Nedenfor er boligforholdene for de 18-19 årige samt kollegianere søgt nærmere belyst. Tilsvarende materiale foreligger ikke for andre grupper af unge.

De 18-19 åriges boligforhold.

Ved en undersøgelse foretaget af Socialforskningsinstituttet i årene 1968-1973 søgte man ud fra et materiale på næsten 3.000 personer at komme til klarhed over forskellige aspekter af de unges problemer.

Med udgangspunkt i undersøgelsen er nedenfor belyst sammenhængen mellem de 18-19 åriges beskæftigelses- og boligforhold, hvilket kommer til udtryk i tabel 9.

Det fremgår heraf, at gruppen "hjemmeboende med eget værelse" i alle tilfælde er dominerende i den betragtede aldersgruppe (12. klassetrin = 18-19 årige), og at fordelingen på bopælsformer desuden udviser stor stabilitet, når der ses bort fra "restgruppen", der omfatter unge, som ikke er under uddannelse, og som heller ikke har gennemført en uddannelse ud over 9. klassetrin.

Over 90 pct. af gymnasieeleverne er hjemmeboende, og ingen anden bopælsform er af væsentlig betydning for disse. Af lærlinge og HF'ere bor derimod 10-12 pct. på lejede værelser, og 7 pct. af lærlingene har egen lejlighed. Af "andre skolesøgende" bor forholdsvis få hjemme, men til gengæld bor ca. 20 pct. på skolen.

I restgruppen, der som sagt udviser mindst lighed med de øvrige grupper, bor under halvdelen hjemme, medens næsten en fjerdedel har egen lejlighed, og ca. en sjattedel bor på lejede værelser.

Gruppen "afsluttet uddannelse" bygger på et for spin-

kelt materiale til, at man med rimelighed kan drage konklusioner.

Af hjemmeboende har mellem 4 og 8 pct. ikke eget værelse. Tallet er størst for lærlinge og mindst for gymnasieelever.

Af den oprindelige undersøgelse fremgår endvidere, at der er en væsentlig forskel på drengenes og pigernes bolig mønster. Drengene er fortrinsvis hjemmeboende, medens det næsten udelukkende er pigerne, der bor i egen lejlighed.

Tabel 8. Unge på 12. klassetrin fordelt efter bopælsform og beskæftigelse.

| Pct.       | <u>Hjemmeboende</u> |      | Hos   | På   | På   | I    | På    | An- | Ialt | Ialt | Pct. |
|------------|---------------------|------|-------|------|------|------|-------|-----|------|------|------|
|            | med                 | uden | andre | lej- | kol- | egen | sko-  | det | pct. | Ab-  |      |
|            | eget                | eget | i fa- | et   | le-  | lej- | le    |     |      | so-  |      |
|            | vær.                | vær. | mili- | vær. | gi-  | lig- | (kur- |     |      | lut  |      |
|            |                     |      | en    |      | um   | hed  | sus)  |     |      |      |      |
| Lærlinge   | 67                  | 8    | 1     | 10   | 2    | 7    | 1     | 4   | 100  | 1135 | 40   |
| HF-ele-    |                     |      |       |      |      |      |       |     |      |      |      |
| ver        | 71                  | 7    | 1     | 12   | 3    | 4    | 1     | 1   | 100  | 98   | 3    |
| Andre sko- |                     |      |       |      |      |      |       |     |      |      |      |
| lesøgende  | 57                  | 6    | 2     | 7    | 4    | 3    | 19    | 2   | 100  | 188  | 6    |
| Gymnasie-  |                     |      |       |      |      |      |       |     |      |      |      |
| elever     | 87                  | 4    | 1     | 3    | 2    | 2    | 1     | 0   | 100  | 516  | 20   |
| Rest-      |                     |      |       |      |      |      |       |     |      |      |      |
| gruppen    | 42                  | 5    | 2     | 16   | 1    | 22   | 0     | 12  | 100  | 797  | 29   |
| Afslut-    |                     |      |       |      |      |      |       |     |      |      |      |
| tet ud-    |                     |      |       |      |      |      |       |     |      |      |      |
| dannelse   | (63)                | (-)  | (-)   | (17) | (-)  | (17) | (-)   | (3) | 100  | 35   | 1,5  |
| Alle       | 63                  | 6    | 1     | 11   | 2    | 10   | 2     | 5   | 100  | 2769 |      |

Kilde: Socialforskningsinstituttet.

Nyindstil-  
lede kol-  
legiane-  
res bolig-  
forhold  
m.v.

Med henblik på at undersøge kollegianeres boligforhold m.v. er gennemført en spørgeskemaundersøgelse. En nærmere beskrivelse af de enkelte oplysninger og problemer vedrørende indsamlingen af disse er nærmere belyst i bilag 3.

Undersøgelsen omfatter personer i hovedstadsområdet, Århus og Sønderborg samt på Fyn, der er indstillet

til et kollegieværelse i perioden 1. juli - 31. december 1975. Med udgangspunkt i de af kollegianerne indsendte ansøgningsskemaer, som opbevares hos de respektive regionale indstillingsudvalg, har man søgt at uddrage oplysninger om personernes alder, forventede skattepligtige indkomst, boligforhold ved indstillingen samt om deres igangværende eller påtænkte uddannelse.

Hovedstadsområdet omfatter foruden kollegieinstitutioner, der er tilknyttet Centralindstillingsudvalget for Hovedstadsområdet (CIU), også de såkaldte polyteknikerkollegier, der administreres særskilt af Polyteknisk Kollegiebyggeselskab (PKB) og således er opgjort for sig.

Undersøgelsen omfatter 4.133 personer, men da der i visse tilfælde savnes oplysninger om indkomst- og boligforhold, er materialet mindre i disse tilfælde. Sønderborg har således slet ikke oplyst om indkomst, og kun CIU og Århus har specificeret antallet af "opsagte eller bopæl over 40 km fra uddannelsesstedet" på aldersintervaller.

Der henvises iøvrigt til bilag 3.

Alder: Gruppen over 21 år er den største, men de 18-19 årige udgør næsten samme andel (34 og 33 pct.), og de 20-21 årige er kun lidt færre (27 pct.). Tilsammen tegner de 18-21 årige sig altså for ca. 60 pct. af de nyindflyttede kollegianere.

Indkomst: Forholdene er nærmere analyseret i det følgende.

Tabel 9. Samlet resultat vedrørende undersøgelse af kollegianeres forhold. 1)

| Alder    | Forventet skattepligtig indkomst. 2) |               |               |               |               |             |
|----------|--------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|
|          | Under 10.000                         | 10.000-15.000 | 15.000-20.000 | 20.000-25.000 | 25.000-30.000 | Over 30.000 |
| Under 16 | 17                                   | 0             | 0             | 0             | 0             | 0           |
| 16-17    | 126                                  | 27            | 27            | 11            | 13            | 0           |
| 18-19    | 914                                  | 173           | 120           | 38            | 36            | 13          |
| 20-21    | 578                                  | 214           | 112           | 37            | 32            | 30          |
| Over 21  | 471                                  | 215           | 225           | 150           | 54            | 99          |
| Ialt     | 2106                                 | 619           | 484           | 236           | 135           | 142         |
| Pct.     | 56                                   | 17            | 13            | 6             | 4             | 4           |

| Alder    | Boligforhold ved indstillingen. 3) |                             |               |                  |                                |                         |
|----------|------------------------------------|-----------------------------|---------------|------------------|--------------------------------|-------------------------|
|          | Opsagt eller over 40 km            | Hjemmeboende el.hos slægtn. | Loge- ren- de | Klub- værel- ser | Skole- hjem, ungdoms- pension. | Andet (kol. egen bolig) |
| Under 16 | 2                                  | 9                           | 0             | 0                | 8                              | 1                       |
| 16-17    | 82                                 | 86                          | 4             | 4                | 16                             | 20                      |
| 18-19    | 856                                | 138                         | 37            | 22               | 17                             | 65                      |
| 20-21    | 491                                | 91                          | 45            | 14               | 3                              | 80                      |
| Over 21  | 370                                | 52                          | 44            | 20               | 3                              | 149                     |
| Ialt     | 1801                               | 376                         | 130           | 60               | 47                             | 315                     |
| Pct.     | 66                                 | 14                          | 5             | 2                | 2                              | 11                      |
| Ialt 4)  | 2175                               | 464                         | 178           | 66               | 62                             | 424                     |
| Pct.     | 65                                 | 14                          | 5             | 2                | 2                              | 12                      |

1) For de kollegier, der er tilknyttet Centralindstillingsudvalget for Hovedstadsområdet (CIU), er kun en stikprøve foretaget, nemlig for personer med efternavne, der begynder med bogstaverne D, H, L, P, T, Y og A. Da sådanne personer erfaringsmæssigt udgør ca. 30 pct. af en befolkning (af rimelig størrelse), er resultaterne multipliceret med 3,33, før de indgår i det endelige resultat.

2) Alle ÷ Sønderborg (3.722).

3) Kun CIU (København) og Århus (2.729).

4) Alle ÷ Fyn (3.369).

Tabel 9a. Samlet resultat af undersøgelse af indstillede kollegianeres forhold.

| Alder    | Påbegyndt uddannelse: 5)            |                      |                             |                            |                          | Ialt |
|----------|-------------------------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------|------|
|          | Gymn., HF, 3. real eller 10. klasse | Lærling, EFG, Handel | Social- og sundhedssektoren | Videre- gående indtil 3 år | Videre- gående over 3 år |      |
| Under 16 | 17                                  | 3                    | 0                           | 0                          | 0                        | 20   |
| 16-17    | 109                                 | 81                   | 12                          | 5                          | 15                       | 222  |
| 18-19    | 162                                 | 189                  | 103                         | 115                        | 808                      | 1377 |
| 20-21    | 113                                 | 139                  | 125                         | 174                        | 548                      | 1099 |
| Over 21  | 111                                 | 151                  | 147                         | 351                        | 655                      | 1415 |
| Ialt     | 512                                 | 563                  | 387                         | 645                        | 2026                     | 4133 |
| Pct.     | 12                                  | 14                   | 9                           | 16                         | 49                       | 100  |

Boligforhold: 2/3 af indflytterne var enten opsagt eller kom mere end 40 km fra uddannelsesstedet. De steder, hvor der er skelnet mellem disse kriterier, udgør de opsagte kun en mindre del, så man må i henhold til bemærkningerne herom i bilag 3 kunne konkludere, at hovedparten af disse var hjemmeboende. I forvejen udgør de hjemmeboende den største gruppe af de øvrige i materialet (14 pct.), således at disse alt i alt er dominerende.

Egen bolig eller kollegium udgør 11 pct., medens de tre øvrige grupper kun når op på 9 pct. tilsammen.

Ser man bort fra "de opsagte og 40 km ...", giver tabellen nedenfor et godt billede af boligforholdene afhængig af personens alder.

Tabel 10. Procentvis fordeling efter boligforhold.

|            | Hjemme | Loge-<br>rende | Klubvæ-<br>relse | Skole-<br>hjem | Andet | Ialt |
|------------|--------|----------------|------------------|----------------|-------|------|
| 16-17 år   | 66     | 3              | 3                | 12             | 16    | 100  |
| 18-19 år   | 50     | 13             | 8                | 6              | 23    | 100  |
| 20-21 år   | 39     | 19             | 6                | 1              | 35    | 100  |
| over 21 år | 19     | 16             | 8                | 1              | 56    | 100  |
| Ialt       | 40     | 14             | 7                | 5              | 34    | 100  |

5) Omfatter alle (4.133). Se endvidere note 1 til tabel 9.

Hovedtendenserne er, at de hjemmeboendes andel falder kraftigt med alderen, medens kategorien "Andet" (egen bolig, kollegium m.v.) stiger tilsvarende. Skolehjem - hvor ophold som regel ikke overstiger nogle få måneder - er stort set kun af betydning for 16-17 årige, medens næsten ingen i den aldersgruppe er lo-gerende eller bor på klubværelse.

Der synes på trods af den forskellige opdeling i denne og Socialforskningsinstituttets undersøgelse at være en rimelig overensstemmelse mellem de to undersøgelser, når vi betragter de 18-19 åriges forhold.

Det kan supplerende oplyses, at andelen af studerende ved Københavns universitet, som bor i kollektiver, antagelig ligger omkring 2 pct. Dette fremgår af en undersøgelse af 1.325 studerende, som blev immatrikuleret ved Københavns universitet i 1973.<sup>\*)</sup>

Uddannelse: Ca. halvdelen af kollegianerne har påbegyndt videregående uddannelse af over 3 års varighed, medens den anden halvdel fordeler sig nogenlunde ligeligt på de 4 øvrige kategorier - dog færrest i social- og sundhedssektoren.

Nedenfor er beregnet den procentvise fordeling.

Tabel 11. Procentvis fordeling af uddannelserne.

|            | Gymna-<br>sier<br>HF | Lærlinge<br>EFG<br>handel | Social-<br>og sund-<br>hedssek-<br>toren | Videre-<br>gående<br>under 3<br>års va-<br>righed | Videre-<br>gående<br>over 3<br>års va-<br>righed | Ialt |
|------------|----------------------|---------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------|
| 16-17 år   | 49                   | 37                        | 5                                        | 2                                                 | 7                                                | 100  |
| 18-19 år   | 12                   | 14                        | 7                                        | 8                                                 | 59                                               | 100  |
| 20-21 år   | 10                   | 13                        | 11                                       | 16                                                | 50                                               | 100  |
| over 21 år | 8                    | 11                        | 10                                       | 25                                                | 46                                               | 100  |
| Ialt       | 12                   | 14                        | 9                                        | 16                                                | 49                                               | 100  |

<sup>\*)</sup> "RUS 73", en undersøgelse foretaget af Studievejledningen ved Københavns universitet.

Den store andel i gymnasier og HF hos de 16-17 årige følges af en endnu større andel i videregående uddannelse over 3 år hos de 18-19 årige. Videregående uddannelser under 3 år er kraftigt stigende gennem alle de betragtede aldersintervaller.

Økonomiske Resultaterne i dette afsnit bygger på to forskellige forhold. undersøgelser. Den første på grundlag af en stikprøveundersøgelse - selvangivelsesundersøgelsen<sup>+</sup>) - omfattende godt 3.000 personer, af 16-25 åriges faktiske skattepligtige indkomster i 1973, opdelt på forskellige beskæftigelses kategorier, medens den anden er den omtalte undersøgelse af kollegianernes forhold, jfr. tabellerne 12 og 13.

Med hensyn til de faktiske indkomster, som fremgår af selvangivelsesundersøgelsen, er der udpræget forskel mellem indtægterne hos de uddannelsessøgende (lærlinge og elever) på den ene side og hos arbejdere og funktionærer på den anden side. Næsten 60 pct. af de uddannelsessøgende tjente under 10.000 kr. (0 pct. hos de 3 andre grupper), og kun 4 pct. tjente over 30.000 kr., medens 60-80 pct. af de andre grupper havde sådanne indtægter. Gennemsnitsindkomsterne var højest for faglærte arbejdere (43.000 kr.); derefter kom funktionærer (39.000 kr.) og ufaglærte (35.000 kr.). De to smågrupper, selvstændige og pensionister, tjente henholdsvis 30.000 kr. og 19.000 kr., medens de uddannelsessøgende tjente knap 11.000 kr.

Tallene for de uddannelsessøgende svarer til de samlede tal fra kollegianerundersøgelsen (også uddannelsessøgende) på trods af, at disse tal er fra 1975. Dette forhold skyldes formentlig især, at de forventede indkomster er undervurderet. Kollegianerne udviser dog nok også en overvægt af studerende med relativt lave indkomster i forhold til landsgennemsnittet. Oplysninger om indkomstforhold ved ansøgning om kollegiebolig kræves almindeligvis ikke dokumenteret.

---

+) Foretaget af Danmarks Statistik (en såkaldt "omni-busundersøgelse").

Som man kunne forvente, viser også kollegianerundersøgelsen en tendens til stigende gennemsnitsindkomster med alderen. Således lå 70 pct. af de 18-19 årige under 10.000 kr., medens dette tal kun var 38 pct. for dem over 21 år. Tilsvarende forventede 7 pct. af de 18-19 årige at tjene over 20.000 kr., medens dette tal var 24 pct. for kollegianere over 21 år.

Det maksimale stipendium fra Statens Uddannelsesstøtte i 1976/77 er 8.700 kr. for ugifte udeboende og gifte. Dette forudsætter, at bruttoindkomsten - incl. stipendiet - ikke overstiger 25.500 kr. og 51.000 kr. for henholdsvis ugifte og gifte (incl. ægtefælles indkomst). Det må da antages, at meget få uddannelsessøgende har bruttoindkomster over disse grænser. For en ugift svarer dette maksimum til en disponibel indkomst (efter skat) på ca. 20.000 kr.

Herudover har den uddannelsessøgende mulighed for at optage statskautionerede lån på indtil 12.000 kr. om året. Summen af lån og stipendium må dog ikke overstige 16.000 kr.

Det maksimale stipendium på 8.700 kr. p.a. forudsætter, at modtageren er mellem 18 og 23 år, samt at forældreindkomsten - der har indflydelse på beregningen af stipendiet - ikke er for høj.

For uddannelsessøgende over 23 år sker tildeling af stipendium uafhængigt af forældreindkomsten og afhænger således af modtagerens egne økonomiske forhold efter ovennævnte retningslinier. Det maksimale stipendium for uddannelsessøgende over 23 år udgør i 1976/77 6.500 kr.

For EFG-elever, der tiltræder uddannelsen efter 1. august 1976, er den særlige ydelse under skoleophold, som i de første 2 uddannelsesår senest har ligget i intervallet 35-55 kr. pr. dag, bortfaldet. Alle uddannelsessøgende under 18 år, som ikke oppebærer løn, er således henvist til ungdomsydelsen efter sociallovgivningen, der for tiden maksimalt udgør 7.000 kr. årligt.

Udenbys EFG-elever og lærlinge har de fleste steder mu-

lighed for ophold på skolehjem for en betaling af 15 kr. om dagen for kost og logi. Der er desuden mulighed for lokal indkvartering under samme vilkår de steder, hvor skolehjem ikke findes. Der er ifølge budgetoverslagene i finansloven for 1976/77 ikke planlagt nogen væsentlig forøgelse af antallet af skolehjemspladser eller etablering af andre lignende ordninger for udenbys elever, der søger kortere varende uddannelser.

Tabel 12. 16-25 åriges skattepligtige indkomster for året 1973.

| Pct.             | Funkti-<br>onærer | Faglærte<br>arbejdere | Ufaglærte<br>arbejdere | Lærlinge<br>og elever | Ialt               |
|------------------|-------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| Under 10.000 kr. | 0                 | 0                     | 0                      | 58                    | 32                 |
| 10.-15.000 kr.   | 3                 | 2                     | 8                      | 16                    | 11                 |
| 15.-20.000 kr.   | 5                 | 2                     | 11                     | 11                    | 10                 |
| 20.-25.000 kr.   | 8                 | 6                     | 12                     | 7                     | 8                  |
| 25.-30.000 kr.   | 11                | 9                     | 10                     | 4                     | 7                  |
| 30.-40.000 kr.   | 25                | 19                    | 23                     | 3                     | 11                 |
| 40.-45.000 kr.   | 29                | 30                    | 23                     | 1                     | 12                 |
| 50.-60.000 kr.   | 13                | 21                    | 9                      | 0                     | 6                  |
| Over 60.000 kr.  | 6                 | 11                    | 4                      | 0                     | 3                  |
| Ialt pct.        | 100               | 100                   | 100                    | 100                   | 100                |
| Ialt absolut     | 547               | 287                   | 565                    | 1803                  | 3242 <sup>*)</sup> |

Tabel 13. Kollegianeres forventede skattepligtige indkomst 1975.

| Pct.             | 16-17 år | 18-19 år | 20-21 år | Over 21 | Ialt |
|------------------|----------|----------|----------|---------|------|
| Under 10.000 kr. | 63       | 71       | 58       | 39      | 56   |
| 10.-15.000 kr.   | 13       | 13       | 21       | 18      | 17   |
| 15.-20.000 kr.   | 13       | 9        | 11       | 19      | 13   |
| 20.-25.000 kr.   | 5        | 3        | 4        | 12      | 6    |
| 25.-30.000 kr.   | 6        | 3        | 3        | 4       | 4    |
| Over 30.000 kr.  | 0        | 1        | 3        | 8       | 4    |
| Ialt pct.        | 100      | 100      | 100      | 100     | 100  |
| Ialt absolut     | 204      | 1294     | 1003     | 1214    | 3732 |

<sup>\*)</sup> Undersøgelsen omfatter ud over de nævnte grupper 18 selvstændige og 22 pensionister.

**Boligfrem-  
skrivnin-  
ger.** Generelt.

Følgende boligfremskrivninger frem til 1980 og 1990 bygger, både hvad angår metode og forudsætninger - hvor ikke andet er anført - på Regionplanorientering nr. 3, Regionale boligfremskrivninger 1978 og 1988, Planstyrelsen 1975.

På basis af udviklingen i boligfrekvenserne<sup>+) i tre forskellige perioder er der foretaget tre alternative fremskrivninger:</sup>

Alternativ 1: 1960-1965.

Alternativ 2: 1965-1970.

Alternativ 3: 1960-1970.

Fremskrivninger er foretaget på 5-års aldersgrupper, og afgrænsningen er på grund af det statistiske materiale blevet 15-19 år og 20-24 år.

Betegnelsen "lejlighed" eller "bolig" er den i folke- og boligtællingen anvendte for "egen bolig", se definitionerne side 61.

Boligfrekvensen må ikke forveksles med lejlighedsfrekvens, som er anvendt i det forudgående afsnit om lejlighedsfrekvens, jfr. tabel 5.

Der har været problemer i forbindelse med placeringen af kategorien papirløse ægteskaber (d.v.s. ugifte samlevende). Tabel 5 kan ikke gøres direkte sammenlignelige med de her opstillede tabeller (bilag 4-6 og tabel 14) blot ved at fratrække tallene for gifte kvinder.

Det anvendte materiale.

Udgangspunktet for fremskrivningen af de regionale boligfrekvenser er de konstaterede boligfrekvenser ved boligtællingen i 1970. Det fremgår af bilag 4, at der er en betydelig geografisk variation i frekvenserne

---

<sup>+) Boligfrekvens er den procentdel af en aldersgruppe, der har - d.v.s. står som indehaver af - egen bolig. Af beregningstekniske årsager er lejligheder henført til manden, når ægtepar står som lejlighedsindehavere.</sup>

for de 15-19 og 20-24 årige. Bornholm og Viborg har både for mænds og kvinders vedkommende lave boligfrekvenser, medens Hovedstadsområdet, Vejle og Århus amtskommuner har relativt høje boligfrekvenser.

Udviklingen i boligfrekvenserne for hele landet har, som det fremgår af bilag 5, haft forskellige stignings-takter i perioderne 1960-1965 og 1965-1970. Den første periode har været kendetegnet ved en noget lavere vækst

#### Boligbestanden i 1980 og i 1990.

De beregnede boligfrekvenser i de enkelte amter for aldersgrupperne 15-19 og 20-24 år fremgår af bilag 6. Beregningerne er foretaget under tre alternative forudsætninger vedrørende landsfrekvensernes udvikling.

Alternativ 1 (lav vækst), som fremskriver frekvenserne lineært på basis af perioden 1960-1965.

Alternativ 2 (høj vækst), hvor frekvenserne forudsættes at udvikle sig lineært på basis af perioden 1965-1970.

Alternativ 3 (moderat vækst), hvor frekvensstigningen i perioden 1960-1970 fremskrives lineært.

Alle tre alternativer er baseret på Danmarks Statistiks befolkningsprognose af juni 1976, hvor flyttemønsteret i fremskrivningsperioden svarer til gennemsnittet af årene 1972-1975.

Det ses af bilag 6, at de fremskrevne frekvenser varierer en del, afhængigt af, hvilken basisperiode, der fremskrives på grundlag af.

De 3 alternativer svarer til en samlet gennemsnitlig forøgelse pr. år af antallet af boliger i hele landet på, afrundet, henholdsvis 26.000, 29.000 og 27.500 boliger. I 1970 var klubværelsers og lignendes andel i samtlige boliger 3,2 pct.

Det nødvendige antal nyopførte boliger bliver større som følge af nedlæggelse af lejligheder ved sanering

Tabel 14. Andel af 15-24 årige blandt boligindehavere i 1960, 1970, 1980 og 1990, fordelt på køn og 5-års aldersgrupper.

|               | Mænd  |       |                  | Kvinder   |       |                  | Mænd + kvinder |         |                  |       |       |           |
|---------------|-------|-------|------------------|-----------|-------|------------------|----------------|---------|------------------|-------|-------|-----------|
|               | 15-19 | 20-24 | Samtlige boliger | 15-19     | 20-24 | Samtlige boliger | 15-19          | 20-24   | Samtlige boliger |       |       |           |
| 1960          | 0,08  | 2,72  | 2,80             | 1.186.010 | 0,57  | 2,41             | 2,98           | 296.800 | 0,18             | 2,66  | 2,84  | 1.482.860 |
| 1970          | 0,36  | 5,79  | 6,15             | 1.379.232 | 2,21  | 8,78             | 10,99          | 421.512 | 0,79             | 6,49  | 7,28  | 1.800.744 |
| Alternativ 1: |       |       |                  |           |       |                  |                |         |                  |       |       |           |
| 1980          | 0,48  | 6,34  | 6,82             | 1.548.514 | 2,88  | 8,69             | 11,57          | 510.831 | 1,08             | 6,92  | 8,00  | 2.059.345 |
| 1990          | 0,54  | 7,90  | 8,44             | 1.717.709 | 3,09  | 10,15            | 13,24          | 600.306 | 1,20             | 8,51  | 9,71  | 2.318.015 |
| Alternativ 2: |       |       |                  |           |       |                  |                |         |                  |       |       |           |
| 1980          | 0,67  | 6,59  | 7,26             | 1.532.616 | 3,51  | 11,88            | 15,39          | 557.575 | 1,43             | 8,00  | 9,43  | 2.090.191 |
| 1990          | 0,88  | 8,42  | 9,30             | 1.688.802 | 4,02  | 15,69            | 19,71          | 702.019 | 1,80             | 10,56 | 12,36 | 2.390.821 |
| Alternativ 3: |       |       |                  |           |       |                  |                |         |                  |       |       |           |
| 1980          | 0,58  | 6,43  | 7,01             | 1.540.192 | 3,21  | 10,34            | 13,55          | 534.112 | 1,26             | 7,44  | 8,70  | 2.074.304 |
| 1990          | 0,71  | 8,17  | 8,88             | 1.703.347 | 3,57  | 13,14            | 16,71          | 651.076 | 1,50             | 9,55  | 11,05 | 2.354.423 |

Kilde: Folke- og boligtællingen 1960, 1965 og 1970.  
 Regionplanorientering 3, Planstyrelsen 1975.

og overgang til andet formål. I "Regionplanorientering nr. 3" er nærmere redegjort herfor ved boligfremskrivningerne til og med 1988. Der er regnet med samme nedlægningsgrad som i 1965-1970, ca. 11.000 boliger om året.

Den andel af den samlede boligbestand, hvor de 15-24 årige står som lejlighedsindehavere, er vist i tabel 14. Det fremgår, at denne aldersgruppes andel har været stigende. Dette må tages som et udtryk for, at de 15-24 årige har haft stærkere stigende boligfrekvens end de øvrige befolkningsgrupper.

Antallet  
af boliger  
for 15-24  
årige.

Tabel 15 viser, at stigningen i antallet af boliger for de 15-24 årige - som ventet - vil være væsentligt forskellig, alt efter, hvilket alternativ man vælger. I perioden 1971-1980 vil det svinge fra ca. 3.300 boliger til ca. 6.600 boliger i gennemsnit pr. år og i perioden 1971-1980 fra 4.600 boliger til 8.200 boliger pr. år.

Det kan endvidere udledes af denne tabel og tabel 5, at antallet af 15-19 årige med egne boliger er lavt i forhold til de 20-24 årige. Antallet af den førstnævnte gruppe steg dog kraftigt fra 1960 til 1970 fra de godt 6 pct. til knap 11 pct. af samtlige lejlighedsindehavere i alderen 15-24 år. Andelen vil i 1980 stige til 13,5-15 pct., alt efter, hvilket alternativ man betragter, for derefter at stabilisere sig på dette niveau. Det er især denne aldersgruppe, som har særligt behov for en billig og midlertidig bolig.

Det fremskrevne antal af nyopførte boliger må også ses i relation til, hvor mange boliger der kan ventes nedlagt af den pågældende art. Talmæssigt er den eksisterende boligmasse her domineret af byggeri efter 2. verdenskrig, især efter kollegieloven af 1963. Man kan formentlig gå ud fra, at overgang til andet formål vil forekomme mere sjældent i disse bygningskategorier end for landets samlede ejendomme. Den fremskrevne tilvækst vil altså for disse boliger

Tabel 15. Antallet af boliger (incl. klubværelser) til 15-24 årige i 1960-1990 i hele landet. +)

|             | 15-19 år | Stigning <sup>++</sup><br>do. i gennem-<br>snit pr. år | 20-24 år | Stigning<br>do. i gennem-<br>snit pr. år | Ialt    | Stigning<br>do. i gennem-<br>snit-pr. år |
|-------------|----------|--------------------------------------------------------|----------|------------------------------------------|---------|------------------------------------------|
| 1960        | 2.650    |                                                        | 39.390   |                                          | 42.040  |                                          |
| 1965        | 7.070    | 4.420                                                  | 71.610   | 32.220                                   | 78.680  | 36.640                                   |
| 1970        | 14.276   | 7.206                                                  | 116.812  | 45.202                                   | 131.088 | 52.408                                   |
| 1980        |          |                                                        |          | 9.040                                    |         | 10.482                                   |
| Alternativ: |          |                                                        |          |                                          |         |                                          |
| 1           | 22.145   | 7.869                                                  | 787      | 142.567                                  | 25.755  | 2.576                                    |
| 2           | 29.839   | 15.563                                                 | 1.556    | 167.239                                  | 50.427  | 5.043                                    |
| 3           | 26.078   | 11.802                                                 | 1.180    | 154.261                                  | 37.449  | 3.745                                    |
| 1990        |          |                                                        |          |                                          | 180.338 | 49.250                                   |

58

Alternativ:

|   |        |        |       |         |         |       |         |         |       |
|---|--------|--------|-------|---------|---------|-------|---------|---------|-------|
| 1 | 27.825 | 13.549 | 677   | 196.630 | 79.818  | 3.991 | 224.455 | 93.367  | 4.668 |
| 2 | 43.082 | 28.806 | 1.440 | 252.344 | 135.532 | 6.777 | 295.426 | 164.338 | 8.217 |
| 3 | 35.337 | 21.061 | 1.053 | 224.714 | 107.902 | 5.395 | 260.051 | 128.963 | 6.448 |

+) Baseret på bilag 5 og de alternative boligfremskrivninger i tabel 14.

++) For 1980 og 1990 i forhold til 1970.

gers vedkommende ikke kræve et så stort tillæg for nedlagte boliger som for landets boliger under ét.

Det understreges, at de anførte tal for den fremtidige forsyning af boliger til de 15-24 årige alene bygger på Planstyrelsens fremskrivninger og ikke er udtryk for nogen vurdering af det mulige eller ønskelige niveau i henholdsvis 1980 og 1990.

Fremskrivningen af bolig-tallet for de 15-24 årige bygger i alternativ 2 på udviklingen i 1960-1970, der bl.a. var præget af en væsentlig stigning i antallet af kollegieboliger med støtte efter den særlige kollegiestøttelovgivning fra 1963 (se side 100 og bilag 8). I finansårene 1964/65-1970/71 blev igangsat gennemsnitligt godt 2.000 værelsesenheder årligt. Før denne periode har der - bl.a. med støtte efter lov om boligbyggeri af 1958 - næppe været påbegyndt mere end 300-500 værelsesenheder pr. år. For hele 10-året har der da været tale om gennemsnitligt ca. 1.500 enheder om året, opført med statslig støtte. Dette svarer til den maksimale ramme for statsstøttede værelsesenheder - fortrinsvis som værelser integreret i det almennyttige byggeri - som de hidtil fremsatte lovforslag har forudsat.

Det er dog udvalgets opfattelse, at usikkerheden om de nærmeste års økonomiske udvikling, herunder omfanget af ressourcer, der vil være til rådighed for boligproduktionen, gør det af tvivlsom værdi at pege på et bestemt mål for størrelsen af og arten af boligtilvæksten for en begrænset del af befolkningen. Men et byggeri på 1.500 værelser årligt vil ikke alene kunne dække ungdommens faktiske behov i en overskuelig fremtid, hvilket næppe heller er forudsat i lovforslaget. Under alle omstændigheder bør det imidlertid forudsættes, at udfyldning af en værelsesramme som et led i den løbende boligproduktion kan nødvendiggøre justeringer med passende mellemrum. Muligheden for at få å jourført og dækkende materiale til en politisk stillingtagen til sådanne ændringer kan ventes væsentligt

forbedret, efterhånden som en bygnings- og boligregistrering i hele landet vil være etableret.<sup>+)</sup>

Mindretals- Mindretallet (Knud Hansen) ønsker til afsnit III at udtalelse. knytte en række kommentarer til den manglende konsekvens, der er i forlængelse af de fremkomne oplysninger. Iøvrigt mener mindretallet, at der i afsnittet fremkommer en række væsentlige oplysninger, som er anvendelige til bedømmelse af behovet og som grundlag for rimelige konklusioner i de følgende afsnit.

På trods heraf skal mindretallet fremhæve følgende:

1. Ved at adskille nærværende afsnit fra afsnit IV: "Det private værelsesmarked" gøres den alvorlige fejl, som mindretallet har fremhævet senere under IV, at man f.eks. i den samlede behovsopgørelse ikke inddrager det behov, der måtte fremkomme ved en belysning af forholdene her.

Der skal nemlig ud over de tal, der fremkommer i afsnit III, lægges det antal, der fremkommer som følge af skærpet kontrol, vrugning af de dårligste værelser m.v. Dette har mindretallet påpeget er nødvendigt under IV.

2. Det grundlag, som er anvendt for at bedømme behovet, finder mindretallet utilstrækkeligt, idet dette hovedsageligt er en fremskrivning af den allerede kendte udvikling i forskellige perioder.

Dette indebærer åbenlyst en række mangler:

- a. I disse perioder er der i forvejen ikke bygget tilstrækkeligt; således kan dette altså ikke direkte fremskrives.
- b. Der er ikke taget højde for en række væsentlige faktorer, såsom: Beboelsestætheden og afhjælpningen heraf, fornyelse af boliger m.m.

---

<sup>+) Jfr. lov nr. 243 af 12. maj 1976 om bygnings- og boligregistrering.</sup>

Mindretals-  
udtalelse  
fortsat.

3. Endelig har man ikke gjort sig nogen overvejelser over, hvilke krav man med rimelighed måtte forlange til boligforhold for unge. Man kunne f.eks. have taget udgangspunkt i, at enhver ung over 18 år skulle have eget værelse + rimelige fællesfaciliteter. Dette skal ikke forstås således, at dette er et krav, der øjeblikkeligt skal (kan) opfyldes, men at dette bør indgå som en del i målsætningen for boliger til unge og således også bør have indvirkning på behovsopgørelser og planlægning af fremtidigt byggeri.

Mindretallet skal ikke lægge sig fast på et bestemt behov, men vil blot fastslå, at der er tale om et større behov end det, der i afsnittet er angivet. Mindretallet skal senere vende tilbage til dette under afsnit VII.

Defini-  
tioner.

#### DEFINITIONER.

I det materiale, som bygger på folke- og boligtællingen pr. 9. november 1970, er for beboelsesformerne anvendt de samme begreber (Statistisk Tabelværk VIII. C 2. Boliger).

Følgende definitioner er anvendt i redegørelsen:

##### 1. Egentlige lejligheder.

Lejligheder med eget køkken eller egen fast kogeinstallation i værelse eller entré.

##### 2. Klubværelser.

Værelser udlejet med adgang til fælles køkken, som ikke samtidig benyttes af ejeren. I klublejligheder, d.v.s. lejligheder opdelt i klubværelser, regnes hvert enkelt lejemål således for en lejlighed. Kollegieværelser o.lign. regnes for klubværelser, når beboerne ikke er logerende med kost. Se dog også "fællesleje".

### 3. Enkeltværelser.

Værelser uden eget køkken eller fast kogeinstallation, som udlejes direkte af ejendomsadministratoren (ejer-  
ren). "Enkeltværelser" omfatter altså ikke logerende  
i lejligheder.

### 4. Fællesleje.

Udlejede enkeltværelser og klubværelser, hvor beboer-  
forholdene afviger fra det normale derved, at antal-  
let af beboere væsentligt overstiger antallet af væ-  
relser, uden at de pågældende personer er i familie  
med hinanden. Lejligheder inden for gruppen "fælles-  
leje" er typisk fremmedarbejderboliger.

### 5. Klubværelser o.lign.

Omfatter enkeltværelser, klubværelser og "fællesleje",  
jfr. ovenfor.

### 6. Egen bolig.

Egentlige lejligheder og klubværelser o.lign., d.v.s.  
1-5 ovenfor.

### 7. Lejlighedsfrekvens.

Den procentdel af en aldersgruppe, der bor i egen bo-  
lig, uanset om den pågældende er egentlig indehaver  
af f.eks. lejligheden.

### 8. Boligfrekvens.

Den procentdel af en aldersgruppe, der har egen bo-  
lig. Af beregningstekniske årsager er boligen henført  
til manden, når ægtepar står som boligindehaver. Her-  
med angiver boligfrekvensen, hvor mange "egne boliger"  
der er udlejet til eller ejet af en bestemt alders-  
gruppe.

### 9. Boligfremskrivning.

Konsekvensberegning af det fremtidige antal boliger ud

fra konstaterede bevægelser i en forudgående periode,  
suppleret med andre, vilkårligt valgte forudsætninger

IV. DET PRIVATE VÆRELSESMARKED.

Antallet af udlejningsværelser.

1. Omfanget af enkeltværelser i private ejendomme, der er til rådighed for særskilt udlejning, er ikke direkte opgjort i foreliggende statistisk materiale, men forholdene kan belyses ved følgende:

Ved folke- og boligtællingen i 1970 er antallet af logerende i egentlige lejligheder opgjort til ca. 131.000, heraf knapt 50.000 i hovedstadsområdet. I disse tal er ikke medregnet beboere i pensionater.

I miljøministeriets (Planstyrelsens) regionsplanorientering nr. 3 er nettotilgangen af selvstændigt udlejede værelser fra den eksisterende boligmasse for perioden 1. januar 1971 - 1. januar 1975 anslået til ialt 5.000 værelser. Såfremt antallet af logerende kan antages at svare til antallet af fremlejede værelser, skulle det samlede antal private fremlejede værelser udgøre ca. 135.000-140.000, heraf omkring 50.000-52.000 i Hovedstadsområdet. I disse tal er også medregnet udlejede værelser i parcelhuse.

Antallet af klubværelser i det private byggeri er ved boligtællingen i 1970 opgjort til ca. 32.000, heraf ca. 10.000 i Hovedstadsområdet. Der foreligger ikke materiale, der giver grundlag for at anføre dette tal.

På baggrund af det foreliggende materiale kan det samlede antal udlejningsværelser i den private boligmasse meget skønsmæssigt anslås at ligge i størrelsesordenen 170.000-180.000, heraf 60.000-65.000 i Hovedstadsområdet.

Det samlede antal personer i aldersgruppen 16-25 år kan anslås til ca. 750.000, heraf ca. 255.000 i Hovedstadsområdet. Dækningsprocenten af de omhandlede værelser er således ca. 24.

Da en ikke ubetydelig del af udlejningsværelserne er udlejet til andre end 16-25 årige, kan det ikke på dette grundlag opgøres, hvor stor en del af udlejningsværelserne der er til rådighed for de 16-25 årige.

Ved folketællingen i 1970 var ca. 56.000 af aldersgruppen 15-24 år (der findes ingen opgørelse over gruppen 16-25 år) logerende i egentlige lejligheder medens den resterende del af de ialt 131.000 logerende tilhørte andre aldersgrupper.

Det er på grundlag af de foreliggende oplysninger ikke muligt at opgøre, hvor mange udlejningsværelser der i øjeblikket ialt er til rådighed for de 16-25 årige, men det er nok ikke usandsynligt, at ca. halvdelen - 85.000-95.000 - beboes af denne aldersgruppe, d.v.s. at dækningsprocenten er i størrelsesordenen 12-13.

Et af udvalgets medlemmer (Knud Hansen) har knyttet en særudtalelse til denne redegørelse, jfr. pkt. 10.

Udlejnings-  
værelser  
pris og  
kvalitet.

2. I de seneste år er der foretaget visse undersøgelser, hovedsagelig i København og Århus, til belysning af priser og kvalitet på det private værelsesmarked. Undersøgelserne er fortrinsvis gennemført af uddannelsessøgendes organisationer. De giver et vist indtryk af værelsernes kvalitet og pris i de områder, undersøgelserne har omfattet, men giver ikke grundlag for en vurdering af forholdene andre steder i landet.

Faglig Ungdom i København (FU) har således i 1972 foretaget en undersøgelse, hvor oplysningerne blev indsamlet ved, at undersøgerne optrådte som værelsessøgende. I rapporten om undersøgelsen er anført, at den har omfattet 84 værelser, og at der bl.a. ved halvdelen af værelserne blev stillet krav til lejerens person, som efter rapporten må betragtes som diskriminerende, eller forlangt lejevilkår, som begrænser lejerens handlefrihed.

Desuden er det i rapporten anført, at værelser, hvor huslejen skulle betales helt eller delvis ved arbejdsydelser, var meget dyre, når værdien af arbejdsydelsen omsættes i timeløn. Der var - er det anført - eksempler på, at lejerens arbejdsbyrde svarede til et halvdagsjob.

Til belysning af forholdene foreligger endvidere en

redegørelse fra Ungdomsinformationen i Københavns kommune samt en rapport fra en arbejdsgruppe, som Århus kommune nedsatte i 1974, og som havde til opgave at undersøge problematikken i forbindelse med udlejning af værelser med henblik på eventuel indførelse af kontrol med værelsesudlejningen.

Det foreliggende materiale synes at vise, at mange af de udbudte værelser er små (under 10 m<sup>2</sup>), og at der ofte ikke er køkkenadgang eller adgang til bad. En undersøgelse, som De Uddannelsessøgendes Samarbejdsudvalg (DUS) har foretaget, angiver endvidere, at en del af værelserne ikke opfylder boligtilsynslovens bestemmelser. Der nævnes således eksempler på værelser med for lav loftshøjde, kælderværelser, værelser uden brandredningsmuligheder og værelser med utilstrækkeligt lysareal.

Materialet giver ikke grundlag for en mere nøjagtig analyse af prisniveauet på det private værelsesmarked, men erfaringerne tyder på, at priserne stort set følger huslejen i kollegiesektoren.

Der kan opstilles forskellige kriterier for, hvad der må anses for rimelige priser - når henses til beliggenhed, kvalitet, alder, omkostningsforhold og udstyr. Følgende er foreslået af den nævnte af Århus kommune nedsatte arbejdsgruppe.

|                             | 6-8 m <sup>2</sup> | 9-14 m <sup>2</sup> | 15 m <sup>2</sup> |
|-----------------------------|--------------------|---------------------|-------------------|
| Uden bad eller køkken       | 100 kr.            | 200 kr.             | 250 kr.           |
| Med bad <u>eller</u> køkken | 150 kr.            | 250 kr.             | 300 kr.           |
| Med bad og køkken           | 200 kr.            | 300 kr.             | 350 kr.           |

Arbejdsgruppen i Århus har gennemgået og bearbejdet et skemamateriale hos Boligfonden for Unge i Århus, der formidler kontakt mellem uddannelsessøgende og udlejere af enkeltværelser. Skemamaterialet, der er fra 1973, omfattede 749 enkeltværelser i Århus. Undersøgelsen viste, at 66 pct. af værelserne opfyldte de i skemaet opstillede kriterier, medens den resterende del lå umiddelbart over de anførte "rimelighedsgrænser".

Hvis disse forhøjedes med 50 kr., opfyldte 90 pct. af værelserne kriterierne.

En vis orientering om prisniveauerne kan også søges i en undersøgelse, der i 1972 blev foretaget til brug for Kollegierådet på grundlag af spørgeskemaer til et repræsentativt udsnit af autoriserede værelsesudlejningsbureauer i København, Århus, Aalborg, Odense og Esbjerg. Af det bearbejdede skemamateriale (bilag 7a-e) fremgår bl.a., at værelsespriserne i de nævnte byer uden for København ligger på et væsentligt lavere niveau end priserne i København.

I den største gruppe værelser, nemlig værelser på over 15 m<sup>2</sup> med adgang til bad og køkken, var gennemsnitsprisen i København 313 kr., medens den i Århus var 224 kr., i Aalborg 217 kr., i Odense 217 kr. og i Esbjerg 232 kr.

Yderligere foreligger nogle oplysninger fra Ungdomsinformationen i Københavns kommune. De bygger på en gennemgang af 91 anmeldelser af værelser i perioden 11. august-27. august 1975. 25 af disse værelser kostede under 300 kr., 40 værelser kostede mellem 300 og 450 kr., og 26 værelser kostede over 450 kr. pr. måned. Ifølge ungdomsinformationen er der ikke nogen entydig sammenhæng mellem pris, størrelse og kvalitet iøvrigt. 85 af værelserne havde centralvarme, medens 6 opvarmedes på anden måde. Der foreligger ikke oplysning om bad- og køkkenadgang, men på basis af andre undersøgelser mener ungdomsinformationen, at ca. 60 pct. af værelserne har fuld køkkenadgang, 30 pct. har adgang til tekøkken, medens 10 pct. slet ikke har adgang til køkken. Ca. 70 pct. har adgang til bad.

Et af udvalgets medlemmer (Knud Hansen) har knyttet visse supplerende bemærkninger til foranstående, jfr. punkt 10.

Lejeaftaler vedrørende udlejningsværelser.

3. Udleje af enkeltværelser er omfattet af leje- og boligreguleringslovgivningen (bekendtgørelse nr. 96 af 25. marts 1975 af lov om leje og bekendtgørelse nr.

95 af samme dato om midlertidig regulering af boligforholdene). Reglerne gælder dog ikke for værelser, der udlejes med fuld kost (pensionatsværelser).

Reglerne er de samme for værelser, der fremlejes, som for værelser, der udlejes direkte af ejeren i et parcelhus, en ejerlejlighed eller en udlejningsejendom.

Ved lejemål om enkeltværelser kan udlejeren (fremlejerens) og lejeren (fremlejetageren) aftale de vilkår - herunder med hensyn til opsigelse, leje og lejeforhøjelse - som de kan blive enige om. Også vilkår med hensyn til møblering, køkken- og badadgang beror således på aftalen.

Aftalefriheden betyder, at der også kan aftales f.eks. en vis tids uopsigelighed, men er der ikke aftalt særlige opsigelsesvilkår, kan både udlejeren og lejeren opsiges lejemålet. Er der ikke aftalt noget bestemt opsigelsesvarsel, gælder reglerne i lejelovens § 10. Det betyder, hvis værelset er lejet for en leje pr. måned, at varslet er 1/2 måned.

Leje, lejeforhøjelser og lejevilkårene i det hele taget skal dog efter loven være rimelige. Er de ikke det, kan lejeren gå til boligretten eller - hvis der er tale om et værelse i en kommune med huslejerregulering - til huslejenævnet, der kan ændre lejen og vilkårene efter reglerne i lejelovens §§ 35 og 37. Efter disse regler skal lejen nedsættes, hvis den er væsentligt højere end det lejedes værdi, og andre vilkår tilsidesættes, hvis de er ubillige.

Om der er huslejerregulering i en kommune, bestemmer kommunalbestyrelsen. I de tilfælde, hvor sager bliver forelagt for boligretten eller huslejenævnet, kan retten eller nævnet bestemme, at lejemålet ikke kan opsiges under sagens behandling, ligesom der kan fastsættes indskrænkninger i adgangen til at foretage opsigelse fra udlejerens side.

Lejerens krav på nedsættelse af lejen forældes efter lejelovens § 40, stk. 1, i løbet af 1 år efter det tidspunkt, hvor lejen eller lejeforhøjelsen første

gang skal erlægges, og efter stk. 3 forældes krav, der støtter sig på en uberettiget opsigelse i løbet af 2 måneder.

Såfremt en lejer ønsker at klage til huslejenævnet, skal han betale et gebyr på 50 kr., som tilbagebetales, såfremt klagen imødekommes. Ved boligretssager kan lejereren, såfremt han taber sagen, blive pålagt at bære modpartens omkostninger. Normalt vil der i de pågældende sager, hvis lejereren er mindrebemidlet, kunne bevilges fri proces, men også den, der har fået fri proces, skal betale omkostninger til modparten, hvis han taber sagen.

Når der faktisk kun føres et beskedent antal sager af denne art, skyldes det hovedsageligt, at sådanne udlejningsforhold forudsætter, at der mellem lejer og lejlighedsindehaver hersker en vis gensidig forståelse og velvilje, som ikke kan antages at være til stede, hvis lejereren anlægger sag. Hvor der opstår tvistigheder, vil konsekvensen normalt let blive, at lejemålet bliver bragt til ophør.

Under punkt 10 er som mindretalsudtalelse anført bemærkninger til dette punkt af et af udvalgets medlemmer (Knud Hansen).

Adgangen  
til udleje  
af værel-  
ser i ud-  
lejnings-  
lejligheder.

4. Lejere af beboelseslejligheder må efter lejelovens § 53 kun fremleje værelser, hvis lejeaftalen giver adgang hertil.

Er dette ikke tilfældet, må lejereren indhente udlejere-  
rens tilladelse.

I kommuner, hvor der gælder huslejereregulering, har en lejer af en lejlighed på 2 værelser og derover dog efter boligreguleringslovens § 66 ret til at fremleje en del af lejligheden, men ejeren kan modsætte sig fremleje, hvis der bliver flere personer i lejligheden, end der er værelser. Af den leje, lejereren får ind ved fremleje, kan ejeren forlange 15 pct.

Efter boligreguleringslovens § 60, stk. 1, nr. 5, kræves der kommunalbestyrelsens samtykke til at udleje en

beboelseslejlighed møbleret eller som enkeltværelser.

Fremleje af værelser i en udlejningslejlighed influerer på lejerens adgang til boligsikring. Når et eller flere værelser fremlejes, skal fremlejeindtægten fradrages i den leje, der lægges til grund ved beregningen af boligsikring. Fradraget skal mindst være et formodsmæssigt beløb efter antallet af værelser.

Skatteregler vedrørende udleje af enkeltværelser.

5. Udbuddet af enkeltværelser må antages at være påvirket af reglerne om beskatning af indtægt ved fremleje af en del af en lejet lejlighed eller ved udleje af et eller flere værelser i eget hus. Ifølge vejledende anvisninger fra Statens Ligningsdirektorat om indkomstbeskatningen af indtægter ved udleje af enkeltværelser er reglerne følgende:

Dersom indtægten ved fremleje eller udleje til logerende - bortset fra betaling af lys, gas, varme, kost eller andre særlige ydelser - ikke overstiger halvdel - for fuldt møblerede værelser dog 2/3 - af huslejen (boligværdien) for den samlede lejlighed i samme tidsrum, skal fremlejeindtægten ikke medregnes til udlejerens skattepligtige indtægt.

Hvis indtægten ved fremleje eller udleje overstiger de nævnte brøkdele af den samlede husleje (boligværdi), eller der er tale om udlejning til erhvervsmæssig formål (kontorer o.lign.) eller rent erhvervsmæssig udlejningsvirksomhed, opgøres fortjenesten på sædvanlig måde. Til den skattepligtige indtægt medregnes lejeindtægten m.m. med fradrag af de med udlejningsvirksomheden forbundne udgifter. Hertil medregnes også den del af den samlede leje (boligværdi), der vedrører det fremlejede (eller udlejede).

Hvis indtægten ved partiel udlejning af bolig i eget hus ifølge foranstående regler ikke skal beskattes, kan ejeren ved sin skatteopgørelse beregne boligværdien efter de almindelige regler og benytte standardfradragene. Skal derimod fortjenesten ved udleje af værelser medregnes til den skattepligtige indkomst, kan standardfradrag ikke anvendes.

Behovet for 6. Ved vurderingen af, om der er et tilstrækkeligt udlejningsværelser. bud af udlejningsværelser til at dække behovet for så-

danne boliger, bl.a. til unge, må tages i betragtning, at efterspørgslen efter private værelser, specielt fremlejede værelser, hænger sammen med udbuddet af andre boliger for enlige, d.v.s. kollegieværelser, klubværelser og små lejligheder. Et udlejet værelse vil kvalitetsmæssigt ofte blive betragtet som en sekundær boligløsning. Valg af denne boligform vil derfor nok i nogen grad aftage, hvis mulighederne for at opnå andre boligformer forbedres. For unge vil det dog ofte i særlig grad spille ind, hvor boligen er beliggende, f.eks. i nærheden af uddannelsessted eller forældrenes bopæl, således at beliggenheden kan blive afgørende for, om et privat værelse vil blive foretrukket for en anden, måske bedre, men mere ubekvemt beliggende bolig.

De oplysninger om værelsesudbud m.v., der er redegjort for foran under punkt 2 og 3, viser ikke i sig selv, om der er et udækket behov for private værelser. En tilbundsgående repræsentativ undersøgelse af værelsesudbud og -efterspørgsel ville i og for sig være ønskelig, men vil være meget vanskelig og særdeles tidskrævende og kostbar at gennemføre. Det forekommer på forhånd tvivlsomt, om resultatet af en sådan undersøgelse vil have en sådan værdi, at det vil stå i rimeligt forhold til udgifterne herved.

Oplysninger fra bl.a. Ungdomsinformationen i Københavns kommune og fra Århus kommune tyder på et ret betydeligt behov for værelser, hvor pris og kvalitet står i et rimeligt forhold. Erfaringerne synes samtidig at vise, at efterspørgselspresset er lettet noget. Det vil give sig udslag i, at værelser, der ikke byder et rimeligt forhold mellem pris og kvalitet, hvad angår beliggenheden og størrelsen, i visse tilfælde ikke kan udlejes.

Nedgangen i efterspørgslen skyldes dels den betydelige tilvækst i boligmassen (lejligheder og kollegier), som er sket i årene siden 1965, men må også ses på

baggrund af, at enlige under 25 år siden april 1970 har haft mulighed for at leje 1- og 2-værelses lejligheder. I København flytter de unge i stigende omfang ind i lejligheder, fortrinsvis de små billige lejligheder i brokvartererne. Denne tendens kan bl.a. aflæses af, at der i Københavns kommunes befolkning er en nettotilgang af unge i alderen 18-25 år, medens der for de øvrige aldersgrupper vedkommende er en netto-afgang fra kommunen.

På det foreliggende grundlag finder udvalget det berettiget at antage, at der nok er et vist udækket behov for private værelser af en rimelig standard. Et øget udbud vil være ønskeligt, bl.a. fordi det vil bevirke, at de ringeste værelser bliver tvunget væk fra markedet.

En mindretalsudtalelse til oplysningerne under dette punkt er fremsat af et af udvalgets medlemmer (Knud Hansen) under punkt 10.

Sikring af rimelige lejevilkår for udlejningsværelser.

7. De foretagne undersøgelser af værelsesmarkedet har vist, at der er forekommet eksempler på værelser, der udlejes på vilkår og til priser, der ikke er rimelige.

Som det fremgår af reglerne i lejelovgivningen, jfr. foran under punkt 3, har lejeren i sådanne tilfælde mulighed for at få vilkårene ændret, men det spørgsmål har været rejst, om lovgivningen på dette punkt er tilstrækkelig, eller om der kunne opnås større beskyttelse for lejerne ved f.eks. at indføre en kommunal kontrol med værelsesudlejningen.

En sådan kontrolordning har tidligere været gældende. I 1953 blev der indført adgang for kommunerne til at nedsætte fremlejenævn til at kontrollere udlejningen af enkeltværelser. Kontrollen omfattede såvel fastsættelse af lejen ved første-udlejning som kontrol med lejeforhøjelser under lejemålets beståen og ved genudlejning. Reglerne omfattede også et opsigelsesforbud, som ansås for nødvendigt for at sikre en effektiv kontrol med lejevilkårene. Betragtningen var, at en frem-

lejetager næppe ville turde rejse sag over for udlejeren, hvis han kunne risikere at blive sagt op. Værelseslejemålet er ofte - også selv om vilkårene er rimelige - kortvarige og karakteriseret ved hyppige lejeskifter.

Den omfattende kontrol viste sig at have til følge, at udbuddet af enkeltværelser faldt. Lejlighedsindehaverne blev betænkelige ved at fremleje, når de risikerede at få lejere ind, som de ikke kunne enes med, og som de på grund af opsigelsesforbuddet ikke kunne få ud igen.

Det faldende værelsesudbud førte til, at opsigelsesforbuddet blev opgivet i 1947. Lejekontrollen med enkeltværelser blev videreført ved lejeloven i 1951, men således, at der fortsat var fri opsigelsesadgang. I 1955 blev ordningen begrænset således, at det kun var kommuner i Hovedstadsområdet og andre kommuner med over 10.000 indbyggere, der kunne indføre en kontrol af denne art. Kun forholdsvis få kommuner indførte kontrol med værelsesudlejningen efter lovens bestemmelser.

Ved lejeloven af 1958 blev det i forbindelse med fremsættelsen - bl.a. med henblik på at søge udbuddet af udlejningsværelser øget - foreslået, at kontrollen med udlejningen af enkeltværelser blev ophævet. Under forslagets behandling i folketinget var der imidlertid betænkelighed ved helt at lade bestemmelserne udgå. Resultatet blev, at kommuner i Hovedstadsområdet og kommuner med mere end 30.000 indbyggere kunne bestemme, at reglerne skulle være gældende. Efter reglerne var der fortsat fri opsigelsesadgang, og kontrollen var begrænset til tilfælde, hvor der var tale om mere end eet værelseslejemål i samme lejlighed. De ændrede bestemmelser sigtede alene på "klublejligheder".

Reglerne gik ud på, at aftaler om førstegangsudlejning, ændring af vilkår under lejemålets beståen samt genudlejning på ændrede vilkår krævede huslejenævnets godkendelse for at være gyldige.

For de lejemål, der ikke omfattedes af kontrolbestem-

melserne, gjaldt lejelovens almindelige bestemmelser om forbud mod at opkræve en leje, der stod i misforhold til det lejedes værdi, eller at forlange andre, åbenbart ubillige vilkår.

Reglerne i 1958-loven blev videreført ved dennes udløb i 1967, dog med den ændring, at alle værelser - hvor reglerne var gældende - faldt ind under kontrollen, d.v.s. reglen om, at der skulle være udlejet mere end eet værelse, bortfaldt.

I henhold til disse bestemmelser blev der etableret værelseskontrol i bl.a. København, Odense og Ålborg, men derimod ikke i f.eks. Århus.

I København blev kontrollen søgt effektiviseret ved samarbejde mellem folkeregister og huslejenævn således, at huslejenævnene modtog oplysning om såvel nye lejemål som til- og fraflytning i forbindelse med eksisterende lejemål.

I Ålborg og Odense blev kontrollen tilrettelagt således, at nævnet kun tog sig af sager, det fik forelagt.

Sidstnævnte fremgangsmåde, der var væsentligt mindre administrativt bebyrdende end den i København fulgte praksis, gav ikke mulighed for en så effektiv kontrol, men havde en vis præventiv virkning.

De nu ophævede direkte kontrolbestemmelser gav det offentlige - huslejenævnene - mulighed for direkte indgriben over for urimelige lejevilkår, men det må nok erkendes, at der fortsat er forekommet tilfælde, hvor der er sket udlejning på urimelige vilkår. Det er blevet hævdet, at reglerne om direkte kontrol kan have afholdt udlejere, som måske ville have udlejet på rimelige vilkår, fra at udbyde værelser til udleje, når der skulle søges godkendelse hos huslejenævnene. Hvis dette synspunkt er rigtigt, kan kontrollen således have medvirket til at mindske udbuddet af værelser til rimelige priser.

Der foreligger ikke oplysninger om, at ophævelsen af den direkte lejekontrol har medført et øget antal til-

fælde af udnyttelse fra udlejerens side. Om ophævelse af kontrolreglerne har øget udbuddet af værelser er heller ikke konstateret. De samtidig med ophævelsen gennemførte regler om lejeforhøjelser i de private udlejningsejendomme må antages at have givet lejere et incitament til at fremleje enkeltværelser, navnlig hvor der er tale om lejligheder med mange værelser i forhold til husstandens størrelse.

De foreliggende oplysninger om erfaringerne efter ophævelsen af den særlige lejekontrol med enkeltværelser synes ikke at give grundlag for at foreslå kontrolregler i lighed med de ophævede genindført.

Udvalget ønsker dog at pege på behovet for en styrkelse af lejernes muligheder for at sikre sig en rimelig leje og rimelige boligforhold, herunder at urimelige krav til personlige arbejdsydelser i forbindelse med lejemålets indgåelse undgås. Det indstilles derfor, at det overlades det foreslåede ungdomsboligråd (jfr. afsnit X) som opgave at overveje muligheder for en styrkelse af lejernes position, herunder en nemmere klageadgang.

Der kan også peges på andre muligheder for at bistå værelsessøgende med at få værelser på rimelige vilkår. Nedenfor i punkt 10 er derfor foreslået en offentlig værelsesanvisning, der bl.a. ved periodiske oversigter over gældende værelsespriser vil give de værelsessøgende bedre muligheder for at opnå værelser på rimelige vilkår.

Et af udvalgets medlemmer (Knud Hansen) har afgivet en særudtalelse hertil, jfr. punkt 10.

Forøgelse af udbuddet af udlejningsværelser.

8. Som nævnt foran under punkt 6, er der behov for et øget udbud af værelser til rimelige priser. Behovet er størst i nærheden af uddannelsesinstitutioner.

Udbuddet kunne tænkes øget ved at pålægge indehavere af boliger med flere værelser end påkrævet til husstandens behov at udleje de overskydende værelser. En så-

dan ordning blev prøvet ved lov nr. 262 af 9. juli 1948 om anvisning af værelser og afgift af værelser. Lovgivningen blev gennemført på grundlag af en indstilling fra Ungdomskommissionen.

Loven gjaldt i tiden fra juni 1948 til udgangen af november måned 1949.

Loven bragte ikke noget forøget udbud af værelser til udleje frem. Lejlighedsindehaverne mødte ordningen med megen uvilje, og værelsessøgende var betænkelige ved at rykke ind i værelser, hvor de ikke var velkomne. De fleste lejlighedsindehavere valgte i stedet for udlejning at betale en afgift, men provenuet af afgifterne var beskedent i forhold til den administration, der var forbundet med loven.

Erfaringerne fra den nævnte lovgivning var således dårlige. Det må i denne forbindelse ikke glemmes, at lejlighedsindehavere og værelseslejere nødvendigvis må leve tæt op ad hinanden, og at sådanne udlejningsforhold derfor må forudsætte gensidig forståelse og velvilje, hvis parterne skal befinde sig godt. En tvangsmæssig ordning er ikke egnet til at fremkalde en sådan velvilje og forståelse.

Vil man søge at øge udbuddet af værelser til udleje, må det på denne baggrund nok ske ved at stimulere interessen for udleje af enkeltværelser.

En mulighed ville et direkte tilskud være. Et sådant tilskud, f.eks. beregnet til et bestemt beløb pr. udlejet værelse, kunne utvivlsomt øge udbuddet, men tilskuddet ville nok ikke - i hvert fald ikke i fuldt omfang - komme værelseslejeren til gode gennem en lavere leje.

Det må samtidig påpeges, at en sådan tilskudsordning vil være kostbar at gennemføre. Ordningen vil også komme til at omfatte de værelser, der allerede er udbudt på markedet.

Der har på denne baggrund været enighed om ikke at foreslå udlejningstilskud.

De lejere, der kan gøres interesserede i fremleje, vil ofte være personer, der er blevet enlige, og som råder over store boliger. For sådanne personer - f.eks. pensionister - kunne interessen for fremleje nok i nogen grad stimuleres ved at mindske fremlejeindtægtenes betydning ved beregning af boligsikring.

En mindretalsudtalelse til dette punkt er fremsat af et af udvalgets medlemmer (Knud Hansen) nedenfor under punkt 10.

#### Værelses- formidling.

9. Kontakt om værelsesudlejning mellem værelsessøgende og udlejere, der har værelser til leje, kan bl.a. etableres ved annoncering direkte af den værelsessøgende eller udlejeren i f.eks. dag- og distriktsblade under rubrikker som "værelser søges" eller "værelser til leje", men ofte formidles - navnlig i større bysamfund - kontakten gennem særlige "mellemmænd", der erhvervsmæssigt anviser værelser, som udlejere har bedt ham bistå sig med at søge udlejet, eller den værelsessøgende har fået dem til at søge at skaffe.

Erhvervsmæssig virksomhed som mellemmand ved udlejning af boliger og herunder private enkeltværelser - værelsesanvisning - må efter lejelovens § 72, stk. 1, kun drives af advokater, ejendomsmæglere og personer, der på åremål autoriseres af politimesteren (i København af magistraten). Anvisning kan også foretages af institutioner, foreninger eller selskaber, der på tilsvarende måde autoriseres.

Ifølge boligministeriets bekendtgørelse nr. 86 af 21. marts 1975, § 1, stk. 4, er det en betingelse for meddelelse af autorisation, at den autoriserede ved deponering, fremskaffelse af bankgaranti, tegning af kautionsforsikring eller på anden måde, der efter den autoriserende myndigheds skøn er betryggende, stiller sikkerhed i autorisationsperioden for et beløb på ikke under 100.000 kr. til opfyldelse af eventuelle erstatningsbeløb, som den autoriserede måtte pådrage sig ved virksomhedens udøvelse.

For sin virksomhed kan mellemmanden betinge sig et salær, men salæret må efter loven ikke være højere end rimeligt under hensyn til hans omkostninger og det arbejde, der er forbundet med hans virksomhed. Der må kun modtages vederlag for medvirken, der resulterer i indgåelse af lejeaftale, og mellemmanden må ikke ud over sit salær få betaling for udgifter af nogen art, indskrivningsgebyr el.lign. Mellemmanden kan betinge sig vederlag helt eller delvis forudbetalt, men forudbetalingen kan forlanges tilbagebetalt, så længe der ikke er anvist et værelse, og anvisningen ikke er resulteret i et lejemål.

Loven indeholder ikke regler, om udlejeren eller den værelsessøgende skal betale vederlaget for anvisningen. Det overlades til afgørelse udlejeren og den værelsessøgende imellem.

Der var i 1973 i København meddelt autorisation til værelsesanvisning til 21 personer (incl. institutioner, foreninger og selskaber), i Århus til 8 personer, i Odense til 16 personer, i Esbjerg til 9 personer og på samme måde også andre steder til flere personer. Hertil kommer den værelsesanvisning, der sker gennem ejendomsmæglere og advokater.

Den beskrevne ordning for værelsesformidling indebærer, at den værelsessøgende har flere muligheder for at komme i kontakt med en udlejer, der har et værelse til leje, men til gengæld kan det være vanskeligt at skaffe sig overblik over de tilbud, der findes.

For at give de værelsessøgende unge mulighed for lettere at finde frem til tilbud, der kan sammenlignes i kvalitets- og prismæssig henseende, er der i Københavns kommune i 1972 etableret "Ungdomsinformationens Boliganvisning", som efterhånden udøver en betydelig værelsesformidling i København. Ungdomsinformationen havde i 1975 1.204 anmeldelser af ledige værelser og 1.003 registrerede boligsøgende. Hertil kommer et meget stort antal personlige henvendelser, som ikke er blevet registreret. Virksomheden har siden oprettelsen været i

stadig vækst. Blandt andet blev Studenternes Boliganvisning, som har fungeret i en årrække, den 1. april 1975 henlagt under Ungdomsinformationen. Der foretages af denne i anvisningsvirksomheden en vis frasortering af de anmeldte værelser. Det forlanges således, at værelser skal være over 8 m<sup>2</sup> etageareal og - hvis prisen er over 300 kr. - da over 10 m<sup>2</sup>. Herudover afvises værelser, der ikke opfylder bygge- og boligtilsynslovgivningens krav til værelser, ligesom informationen iøvrigt søger at undgå tilbud, der må skønnes helt urimelige. I forbindelse med værelsesformidlingen kan den værelsessøgende få oplysning om sine rettigheder som lejer.

Al anvisnings- og rådgivningsvirksomhed er gratis. Udgifterne afholdes af kommunen.

Der foretages en ugentlig avertering i to dagblade samt i samtlige københavnske distriktsblade.

Den anvisningsvirksomhed, der gennem Ungdomsinformationens boliganvisning er taget initiativ til i Københavns kommune, synes et egnet middel til at give de værelsessøgende et bedre overblik over tilbud på det private værelsesmarked.

Ud fra de resultater, som virksomheden har kunnet opvise, er det nærliggende at foreslå en lignende anvisningsvirksomhed søgt etableret i andre kommuner med behov for private udlejningsværelser til bl.a. unge under uddannelse, eventuelt i samarbejde med de regionale indstillingsudvalg.

En centralisering af værelsesanvisningen vil give mulighed for at foretage en registrering af behov, pris og kvalitet m.v. på det private værelsesmarked. Med henblik på at give de værelsessøgende orientering om forholdene foreslår udvalget, at der f.eks. én gang om året - på grundlag af de således registrerede oplysninger - offentliggøres en oversigt over gældende værelsespriser.

For at stimulere kommunerne til at etablere værelsesanvisning som foreslået har der i udvalget - navnlig

af de kommunale repræsentanter - været peget på muligheden af et statsligt tilskud til en sådan virksomhed. Vedrørende eventuel samordning af denne virksomhed med anden regional formidlingsvirksomhed henvises til afsnit VI, side

Til dette punkt har et af udvalgets medlemmer (Knud Hansen) knyttet en mindretalsudtalelse, jfr. punkt 10.

Mindretals- udtalelse af et af udvalgets medlemmer (Knud Hansen). 10. Knud Hansen har fremsat følgende særlige bemærkninger til de foranstående punkter 1, 2, 3, 6, 7, 8 og 9.

ad punkt 1 og 2. Mindretallet finder, at undersøgelserne hverken hver for sig eller som en helhed giver grundlag for en vurdering af de faktiske forhold.

Det, som er kendetegnende for alle oplysninger, undtaget Faglig Ungdom, er, at de er fremskaffet gennem officielle og "halvofficielle" institutioner, og det indebærer naturligvis den alvorlige mangel, at det kun er et beskedent mindretal af samtlige værelser, der er registreret, og det er den bedste halvdel.

Den dårligste del udbydes og anvises nemlig gennem dagspressen eller gennem private ukontrollerbare anvisninger. Dette vidner FU's undersøgelse klart om.

Den er nemlig gennemført ud fra disse sidste muligheder og giver derfor det mest realistiske billede. Og dette giver under ingen omstændigheder grund til optimistiske betragtninger om pris og kvalitet.

ad punkt 3. Mindretallet fremhæver, at boligreguleringsloven kun omfatter et mindretal af landets kommuner.

Når det i punkt 3 i slutningen er anført, at årsagen til det beskedne antal boligretssager, der føres om værelseslejemål, må ses i sammenhæng med, at tvistigheder i disse lejemål normalt let fører til lejemalets ophør, er det mindretallets opfattelse, at dette dog

Mindretals- udtalelse fortsat. ikke må siges at være den faktiske årsag. Årsagen kan derimod bl.a. søges deri, at der findes fremlejede værelser under sådanne forhold, at det kan skabe daglige uudholdelige tvistigheder. Dette må - efter mindretallets mening - give anledning til den konklusion, at denne udlejningsform skal søges fjernet, men indtil dette kan ske, må lejerens beskyttelse fuldt ud og helt sikres, jfr. konklusionen af mindretalsudtalelserne nedenfor i punkt 11.

ad punkt 6. Det er efter mindretallets opfattelse korrekt, at oplysningerne i punkt 1 og 2 ikke i sig selv viser, i hvilken grad der eksisterer et behov for boliger for enkeltpersoner, men den viser imidlertid, at der er et behov. Ganske rigtigt er det ikke et behov for private værelser, som det fejlagtigt søges givet udtryk for. Af dem er der allerede for mange. Det er derimod også forkert og baseret på et ønske om at forflygtige problemerne, at det er "tvivlsomt, om resultaterne af en sådan undersøgelse vil have en sådan værdi, at det vil stå i rimeligt forhold til udgifterne hermed.

De herrer embedsmænd i boligministeriet burde have et sådant kendskab til Folke- og Boligtællingen fra 1970 (FT 70), at sådanne ukløgtige bemærkninger ikke skulle fremkomme, men at der skulle kunne findes kvikkere argumenter for ikke at ville belyse problemernes omfang.

Imidlertid giver denne (FT 70) visse værdifulde oplysninger, omend den ikke blotlægger boligmarkedet i alle detaljer. For at slå ned på et af de værste steder kan vi tage udgangspunkt i Indre Nørrebro - uden at dette dog kan videreføres om den generelle situation.

På Indre Nørrebro er der ialt 2.743 logerende og 1.790 klubværelser - ialt 4.533 - svarende til 7,6 pct. af det totale antal husstande. Til sammenligning er der 10.163 unge mellem 15-24 år eller 17,7 pct. af hele befolkningen.

Mindretals- Beboelsestætheden belyses ligeledes i FT 70. 50 pct. udtalelse af befolkningen på Indre Nørrebro har mindre end 1 værelse, og kun 4 pct. har 2 eller flere værelser til fortsat. rådighed. Deraf den konklusion, at her er et kontant eksempel på et meget stort udækket behov for boligbyggeri. 50 pct. har nemlig for lidt plads, medens der til at udligne dette kun er 4 pct., der har "for meget". Man bør måske nævne, at 80 pct. af boligerne er opført før 1919, og alene dette fortæller noget om kvaliteten.

Dette er bare ét eksempel, og undersøger vi Østerbro, Vesterbro, Christianshavn og Indre By, får vi tilsvarende tal.

Nu er det ganske vist ikke den generelle situation, men ovennævnte områder udgør immervæk små 500.000 mennesker, ligesom problemerne tenderer hertil i de større provinsbyer.

Det er derfor ikke rigtigt, at man ikke kan foretage en undersøgelse, der er repræsentativ på de områder, den beskæftiger sig med.

Det er rigtigt, at ovenstående ikke siger noget entydigt om pris, men ved stikprøver samt, hvis man ved, hvordan markedsmekanismen iøvrigt fungerer, er det ikke svært at gætte sig til, hvordan det reelle billede tegner sig.

Det påstås, at der har været en betydelig vækst i boligmassen siden 1965. Nu er det rigtigt, at de fleste kollegieenheder er bygget siden, men er det rigtigt, at der har været en betydelig vækst ?

Fra 1965 er der i Københavns kommune bygget ca. 4.500 kollegieenheder og deraf de ca. 2.500 mellem 1965-1970. Ialt af alle boligtyper er der opført 11.250 boliger fra 1965-1970. Hvis man antager, at en boligs gennemsnitlige levealder er 60 år, skal der i Københavns kommune bygges 5.600 boliger årligt, eller mellem 1965-1970 skulle der have været bygget 28.000. Herudover skal bolig mangelen så naturligvis afhjælpes.

Mindretals- Hvor er denne betydelige vækst i boligmassen henne ??  
udtalelse  
fortsat.

Når man samtidig tager i betragtning, at der fra 1960-1970 er sket en stigning i antallet af studerende ved de højere uddannelsesinstitutioner fra 18.000 til 52.000 (Planlægningsrådet, p. II 1.4) - altså en tredobling.

Boligforlig og "mini-boligforlig". Det er ikke rigtigt, at man ikke kan sige noget om prisernes rimelighed.

Der er først og fremmest 2 faktorer, som er afgørende for prisniveauet:

a. Udbud og efterspørgsel, som på det private værelsesmarked jo fuldkommen er afhængig af "aftalefriheden".

b. Prisen på boliger af tilsvarende størrelse og kvalitet. Her først og fremmest kollegieværelser.

Angående det første må det pointeres, at prisen presses op under indtryk af den store mangel.

Men i anden række spiller en række faktorer ind.

Med indgåelsen af boligforliget af 1975 indførtes nye principper for huslejberegningen i den private boligmasse, og dette har medført gennemsnitlige husleje-forhøjelser på 70 pct. Da private værelser er en del af dette, kan det naturligvis ikke undgås, at disse stigninger også slår igennem for værelser.

Herudover og som en meget væsentlig ting: Gennemførelsen af "miniboligforliget" giver grund til frygt for den fremtidige udvikling.

Med dette forligs minimale krav til kvaliteten af udstykkede lejligheder inddrages en stor gruppe af de relativt billige lejligheder, som hidtil, prismæssigt, har stået som en reel mulighed for de unge. Specielt vil de uddannelsessøgende med deres ringe indkomstmuligheder blive ramt, idet de ingen mulighed har for at erhverve sig en ejerlejlighed.

Mindretals- udtalelse fortsat. Groft sagt vil der derfor efterlades denne gruppe to muligheder: For uddannelsessøgende kollegier og private værelser; for andre unge kun det private værelsesmarked. Denne indskrænkning med det forøgede pres på private værelser vil give anledning til yderligere at presse priserne til det yderste.

Der er altså en række faktorer, som taler for, at priserne presses op, og det eneste, der vil kunne standse denne stigning, er mangelen på efterspørgsel.

Man vil måske i mindre grad kunne konstatere, at presset lettes forholdsmæssigt en smule, forårsaget af de unges forringede sociale muligheder (arbejdsløshed, nedskæringerne i uddannelsesstøtten o.lign.), men det faktum, at man nu engang skal have et sted at bo, vil stille de unge over for to muligheder: 1<sup>o</sup>. Enten at "klumpe" sig sammen på mindre plads, eller 2<sup>o</sup>. Erkende fakta, det vil sige betale det ekstra.

Det kan altså lade sig gøre at foretage et skøn, som mindretallet finder tilstrækkeligt til at konstatere:

- a. Der er en katastrofal mangel på boliger til unge.
- b. Priserne er for høje og står ikke i forhold til kvaliteten, og dette endda ud fra en relativ overfladisk undersøgelse.

ad punkt 8.

Flertallet opridser i punkt 7 en række restriktioner og kontrolforanstaltninger, som gennem årene siden krigen ad lovgivningens vej har været gennemført.

Man konkluderer på grundlag heraf, at disse ordninger tilsyneladende ikke har øget udbuddet af værelser og i nogle tilfælde direkte har virket hæmmende - altså mindsket udbuddet,

Det skal ikke underkendes, at det rent faktisk i nogle tilfælde har været tilfældet, men det undlades fra flertallets side at inddrage årsagerne hertil.

Det er da klart, at nogle udlejere afstår fra et udleje værelser, når de skal kontrolleres. Men det er

Mindretals- udtalelse .  
fortsat. også godt det samme, for det kan kun være et udtryk for, at de pågældende værelser ikke vil kunne opfylde kravene. Eller det kan være udtryk for, at den pågældende lejer ikke kan få den pris for værelset, som vedkommende ønsker.

Formålet med disse restriktioner må jo netop være at sikre lejerne rimelige vilkår. At sikre, at man ikke blot kan udleje "kosteskabe" af enhver art, ulovlige kælderværelser m.v.

Flertallet slutter af med at konkludere, at disse erfaringer ikke giver grundlag for at genindføre kontrollen.

En letkøbt konklusion!

For det første ovenstående betragtninger. For det andet befinder vi os ikke i 1950 eller 1960, men i 1976, og der er immervæk sket en udvikling. Her skal bl.a. henvises til bemærkninger vedrørende boligmangelen samt den store stigning i antallet af studerende ved de højere uddannelsesinstitutioner.

Proportionerne er ganske anderledes i dag end tidligere.

I virkeligheden dækker disse (flertallets) betragtninger over, at man ikke vil se i øjnene, at det ikke er et spørgsmål om at udvide udbuddet af flere elendige og ulovlige værelser, men at det i virkeligheden er et spørgsmål om at få noget nybyggeri op at stå for denne gruppe. Altså gode og billige boliger.

ad punkt  
9.

Flertallet gør her - i punkt 9 - igen den alvorlige fejl, at man gør det til et spørgsmål om forøgelse af udbuddet af private værelser. Man siger derfor: "Vi må finde på noget, som virker befordrende for potentielle udlejere". Altså tilskud, begunstigelser.

Endnu engang må det understreges: Det er ikke et spørgsmål om at skaffe flere elendige private værelser.

Mindretals-  
udtalelse  
fortsat.

Men skal der endelig tages fat på et enkelt af de spørgsmål, der rejses, nemlig "Lov nr. 262 af 9. juli 1948 om anvisning af værelser", så kan man naturligvis med rette stille tvivl om dens værdi. Men skal man endelig gennemføre noget sådant, så er det naturligvis klart, at a) man kan ikke åbne mulighed for at betale sig fra en given forpligtelse, og b) man må i givet fald stille rimelige kriterier op for, hvor mange overskydende rum man må have, adgangsforholdene, graden af tvungne fællesfaciliteter i en sådan lejlighed.

Der overvejes desuden at gennemføre ordninger, hvorved udlejningen skulle blive stimuleret gennem tilskud, fritagelse for beskatning og ved boligsikring.

Alle forslag af den karakter må afvises.

Som det tidligere er påpeget, ligger værelsespriserne allerede langt højere, end værelsernes værdi berettiger dem til.

En tilskudsordning som skitseret vil ikke betyde, at huslejerne sænkes, men tværtimod at de stiger, idet huslejen fastsættes efter, hvor meget lejeren kan betale. Huslejerne vil derfor blive forhøjet med støttens størrelse, hvad enten den er af den ene eller den anden art.

ad punkt  
9

Flertallet er omkring værelsesformidlingen - i punkt 9 - af den opfattelse, at en anvisningsvirksomhed, som Københavns kommune gennem Ungdomsinformationen har taget initiativ til, er en udmærket ting, men sidestiller ikke dette med en egentlig kommunal værelsesanvisning fritaget for private interesser.

Som bekendt eksisterer der i dag mulighed for på forskellig vis at blive autoriseret værelsesanvisning, og dette er da også i vid udstrækning blevet udnyttet i København.

Disse muligheder må gennem lovgivningen forhindres, og

Mindre-  
talsud-  
talelse  
fortsat.

den eneste lovlige værelsesanvisning, der må og skal eksistere, er kommunen sammensat på demokratisk vis (brugerne skal bl.a. sikres indflydelse).

Der er utallige eksempler på, hvorledes private anvisninger ikke holder sig til de regler, som lovgivningen foreskriver, og indfører selvbestaltede regler, som der ikke er hjemmel for i lovgivningen. Det forhold, at anvisningen er så spredt, udelukker også mulighederne for at føre en egentlig kontrol og få et overblik over markedet. Ligeledes er det også umuligt at registrere det egentlige behov.

Disse muligheder gives, såfremt der oprettes en central anvisning, og at denne er den eneste lovlige.

Konklusion  
af mindre-  
talsudta-  
lelserne.

11. Som det allerede er påpeget i mindretalsudtalelserne foran, giver flertallets oplysninger - ifølge mindretallet (Knud Hansen) - kun ringe muligheder for at vurdere det egentlige behov. Dog kan det anskueliggøres, at der rent faktisk eksisterer et betydeligt behov for enkeltværelser. Blot er der ikke et behov for flere af det, man kalder private værelser i den eksisterende boligmasse, fordi den allerede er udnyttet til det yderste, og hvis der overhovedet skulle være flere, kan det kun være elendigheden selv. Dette påvises af kommentaren til punkt 6, som også samtidig gør opmærksom på, at store dele af de allerede benyttede værelser ikke burde være anvendt som sådanne.

Det må altså - efter mindretallets opfattelse - afvises, at bestræbelserne skal gå ud på at skaffe flere private værelser.

Som nævnt ovenfor er mange af de allerede benyttede værelser ikke værdige som menneskeboliger.

For at sikre, at disse ikke beboes, og at de gradvis afvikles i takt med, at erstatningsboliger fremskaffes, må lejerne af disse værelser sikres rimelige vilkår.

Mindre-  
talsud-  
talelse  
fortsat.

Dette må ske gennem lovgivningen ved:

1. at der til huslejenævnets brug udarbejdes faste retningslinier for dets arbejde, som bl.a. må indeholde:
  - a) tilladte huslejer, udregnet efter det lejedes værdi i egentlig forstand,
  - b) krav til, hvornår et værelse er lovlig som meneskebolig,
  - c) bestemmelser, der sikrer, at arbejdsydelser, pension m.v. holdes uden for huslejen og afregnes særskilt efter fastsatte takster,
  - d) at der i alle landets kommuner oprettes kommunale værelsesanvisninger, som også foretager registrerende og oplysende virksomhed.

I forlængelse heraf må det også straks konstateres, at det store udækkede behov fortrinsvis må dækkes ind gennem nybyggeriet. Dels ved at imødekomme kravene om opførelse af minimum 3.000 kollegieenheder årligt, men i anden række ved at sikre opførelsen af boliger (1½- og 2-værelses lejligheder) til enkeltpersoner. Disse må naturligvis finansieres på en sådan måde, at det bliver billige boliger, som de unge kan betale.

I takt med denne udvikling må de private værelser afvikles, således at først og fremmest de dårligste og mindste værelser afvikles og fjernes fra markedet. Der bør således etableres en plan for afviklingen af disse. Blandt andet ved at fastsætte et minimum for værelsesstørrelsen m.v.

Målet må i sidste ende være, at private værelser kun eksisterer i kraft af, at der ikke er andet til at erstatte det, og at disse slutteligt afskaffes som udlejningsform.

## V. MIDLERTIDIGE BOLIGER I SANERINGSKVARTERER.

Indledning.

Saneringskvarterernes små lejligheder med forholdsvis lave huslejer og central beliggenhed i byen har som anvendelig alternativ boligform interesseret unge boligsøgende, herunder vel navnlig unge med lave indkomster. Boligernes og kvarterernes manglende faciliteter skulle denne gruppe også bedre kunne affinde sig med, end familier med børn kan. Det forudsættes herved, at de ringeste boliger ikke anvendes.

Saneringslovens regler om midlertidig udlejning.

Ved gennemførelse af nedrivning eller omfattende ombygninger i henhold til en saneringsplan tilstræbes det, at de sanerede ejendomme ikke rømmes, før det er nødvendigt af hensyn til nedrivningen eller ombygningen. Under saneringsprocessen vil der imidlertid på grund af den naturlige fraflytning, der normalt forstærkes af en forestående sanering, opstå ledige lejligheder. Det endelige tidspunkt for den nødvendige fraflytning kan være vanskelig at forudsige under saneringsprocessens mere indledende faser. Dette gælder ikke mindst, når saneringsplanen agtes vedtaget og gennemført af et saneringsselskab. Forinden planen kan føres ud i livet som en "godkendt saneringsplan", skal den behandles såvel i kommunalbestyrelsen som i boligministeriet, og saneringsselskabet er uden indflydelse på varigheden af disse behandlinger. Det vil som regel være i såvel den sanerendes som i lejerens interesse, at de nødvendige fraflytninger ikke udskydes til den endelige dato for ejendommens nedrivning, men at der derimod sker en glidende rømning af ejendommen i takt med mulighederne for at fremskaffe erstatningsboliger.

Det har i praksis vist sig, at der i forbindelse med gennemførelsen af en saneringsplan vil være beboelses-ejendomme, der kommer til at stå tomme i kortere eller længere tid efter at der er anvist de oprindelige beboere en anden bolig. For at opnå den bedst mulige ud-

nyttelse af den anvendelige boligmasse, gennemførtes i 1971 en ændring i saneringsloven, som åbnede mulighed for, at tømte beboelsesejendomme midlertidigt kan udlejes uden iagttagelse af reglerne om boliganvisning og lejekontrol og uden at der foreligger pligt til at genhuse lejerne, når det midlertidige lejemål ophører.

Den midlertidige udlejning påregnedes fortrinsvis at ske til unge, ud fra den betragtning, at denne aldersgruppe relativt ofte skifter bopæl og fordi de unge i højere grad end andre aldersgrupper kan affinde sig med boligernes og saneringskvarterernes manglende faciliteter.

Bestemmelserne overlader det til den sanerende at skønne om, hvornår en sådan midlertidig udlejning bør finde sted. Afgørelsen træffes efter et konkret skøn. Der har ikke kunnet opstilles faste retningslinier og tidsfrister for ordningens anvendelse. F.eks. anvendes ordningen ikke i tilfælde, hvor en omgående nedrivning er påkrævet på grund af en faretilstand, eller hvor en nedrivning vil fremkalde umiddelbart forbedrede forhold for den omliggende bebyggelse, f.eks. ved bedre lysforhold, større friarealer, midlertidige fællesanlæg m.v.

Ud over de nævnte boliger, der midlertidigt kan genudlejes i henhold til saneringslovens § 55, stk. 2, vil der i saneringsområder være boliger i ejendomme, hvor der i henhold til en saneringsplan er foretaget gårdrydninger, men hvor ejendommen - eventuelt efter visse genopretninger eller moderniseringer - må påregnes at skulle benyttes i en årrække.

Sanerings-  
selskaber-  
ne.

Saneringsplaner kan gennemføres af en kommunalbestyrelse, et saneringsselskab eller et saneringsslav.

Efterhånden gennemføres en overvejende del af saneringerne af saneringsselskaberne, Grundejernens Saneringsselskab A/S, Almennyttigt Saneringsselskab A/S og

Det københavnske Saneringsselskab. Som ovenfor nævnt overlades det til den sanerende at skønne om, hvornår en saneringsbolig kan udlejes midlertidigt efter reglerne i § 55, stk. 2.

Ifølge oplysninger fra de nævnte saneringsselskaber er det bl.a. en betingelse for genudlejning, at boligerne har en levetid på mindst 1/2 år, og at de skønnes acceptable som menneskebolig.

Omfanget af midlertidige lejemål.

De tre nævnte saneringsselskaber disponerer i øjeblikket over tilsammen ca. 650 midlertidige lejemål i Københavns og Frederiksberg kommuner. Hertil kommer de kommunalt ejede saneringsejendomme, som i vidt omfang udlejes til landsforeningen "Ungbo", der videreudlejer boligerne på samme vilkår som saneringsselskaberne. "Ungbo" disponerer i øjeblikket over 185 midlertidige lejemål i Københavns og Frederiksberg kommuner.

Det må imidlertid påregnes, at antallet af disse midlertidige lejemål formindskes i forbindelse med gennemførelsen af lov af 25. februar 1976 om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m.v. Loven indeholder særlige regler om hurtig brandsikring af beboelsesbygninger med kort levetid. Således skal ejerne af beboelsesejendomme, som efter en saneringsplan eller kommunens planlægning af den fremtidige saneringsvirksomhed må forventes nedrevet eller ombygget væsentligt, inden 6 år fra lovens ikrafttræden foretage en gennemgang af bygningerne for at konstatere, om de opfylder de af boligministeriet opstillede krav til brandsikring. Indberetning herom skal ske til boligtilsynet senest den 1. september 1976. Boligtilsynet afgør herefter, om bygningen skal brandsikres, så den opfylder lovens krav, eller om kravene under hensyn til bygningens begrænsede levetid kan lempes. Finder boligtilsynet, at en bygnings hele tilstand og indretning er af en sådan beskaffenhed, at det ud fra en sundhedsmæssig og socialhygiejnisk vurdering skønnes urimeligt at brandsikre bygningen, skal tilsynet i stedet meddele forbud mod benyttelse af byg-

ningen efter udløbet af en nærmere fastsat frist, der normalt ikke må overstige 6 måneder, men som kan forlænges med yderligere 6 måneder. Boligtilsynet skal samtidig påbyde, at bygningen derefter straks nedrives, og grunden ryddes.

Det må nok på forhånd formodes, at en stor del af de saneringsboliger, der udlejes midlertidigt i henhold til § 55, stk. 2, ikke opfylder de påbudte brandsikringskrav, og at det vil være økonomisk uforvarsomt at brandsikre bygningerne, når henses til disses korte levetid.

Efterspørgslen efter midlertidige boliger.

Efterspørgslen efter boliger i saneringsejendomme er stor. Således har Grundejernes Saneringsselskab, der for tiden disponerer over ca. 400 midlertidige lejeboliger, konstant en venteliste på ca. 100.

Boligerne efterspørges først og fremmest af unge i alderen 18-25 år. Af de ovennævnte 400 lejeboliger er således 57 pct. udlejet til personer under 25 år. 28 pct. af disse er uddannelsessøgende.

Af den undersøgte beboergruppe under 25 år kommer 92 pct. fra Hovedstadsområdet, heraf hovedsagelig fra Københavns og Frederiksberg kommuner. Ifølge oplysning fra "Ungbo" er en stor del af deres klientel tilflyttere fra provinsen, der kun skal bo kortere tid for gennemførelse af en afgrænset uddannelse.

Udlejningsform.

Ifølge forarbejderne til § 55, stk. 2, skulle det tilstræbes, at den midlertidige udnyttelse af boligerne sker derved, at ejeren udlejer hele ejendommen til en organisation, der repræsenterer personer med interesse i kortvarige lejeboliger. Der tænkes herved først og fremmest på ungdomsorganisationer, herunder kollegieselskaber, men også på andre organisationer, der ønsker at formidle boliger til midlertidig husning.

I praksis udlejer saneringsselskaberne direkte til enkeltpersoner og kun undtagelsesvis til organisationer som f.eks. "Ungbo" og Dansk Flygtningehjælp.

Udlejning til enkeltpersoner sker ved anvendelse af en af boligministeriet autoriseret kontraktformular. Ifølge kontrakten kan lejemålet opsiges med 1 måneds varsel fra en af parterne. For lejeforholdet gælder iøvrigt bestemmelserne i lejeloven og lov om midlertidig regulering af boligforholdene som begrænset af reglerne i saneringsloven. I lejekontrakten bemærkes udtrykkeligt at lejemålet er af midlertidig karakter, da det er beliggende i en bygning, der ifølge en vedtaget saneringsplan skal rømmes, og at der ikke påhviler ejeren nogen genhusningspligt.

I det omfang udlejningen sker til en organisation, som nævnt ovenfor, står denne som ansvarlig for overholdelse af lejeaftalen.

Huslejen er normalt omkostningsbestemt.

Huslejen kan fastsættes som en omkostningsbestemt leje, der kan dække driftsudgifter, herunder skatter og administrationsomkostninger.

Ifølge oplysninger fra saneringsselskaberne indebærer genudlejningen ikke nogen nedbringelse af saneringsudgifterne, idet den deraf flydende lejeindtægt kun nogenlunde dækker de direkte udgifter i forbindelse med genudlejningen.

Lejefastsættelsen sker under hensyn til boligernes standard, der oftest er ringe. Ind imellem findes dog nogen boliger af lidt bedre kvalitet. Som ovenfor nævnt vil de ringeste forsvinde i forbindelse med gennemførelse af loven om brandsikring.

Genhusningslejligheder ved differentierede saneringer

Ledige boliger i huse, som står tilbage efter gennemførelse af differentierede saneringer bliver, i det omfang saneringsselskaberne ejer ejendommen, anvendt til genhusning. Det er iøvrigt saneringsselskabernes opfattelse, at disse lejligheder ikke fraflyttes i noget videre omfang.

De midlertidige boliger bebos fortrinsvis af unge.

Befolkningen i saneringsområderne består for en stor del af enlige, herunder mange unge, som tiltrækkes af boligernes lave leje og centrale beliggenhed.

Ifølge oplysning fra Almennyttigt Saneringsselskab, findes der i saneringsområderne bl.a. flere stiftelser som på grund af deres ringe boligkvalitet, ikke længere fuldt ud anvendes i overensstemmelse med deres oprindelige formål, nemlig som bolig for en nærmere afgrænset persongruppe. Disse boliger bebos i dag i vid udstrækning af bl.a. uddannelsessøgende.

Kan udbudet af boliger for unge i saneringsområder øges.

Vil man søge at øge udbudet af boliger for unge i saneringsområder, kan det f.eks. ske ved, at en selvejende institution erhverver en saneringsejendom og omdanner den til ungdomsboliger, efterhånden som ejendommen fraflyttes af de oprindelige beboere.

Ifølge boliglovens § 62 stk. 1 kan der til erhvervelse og eventuel ombygning af ejendomme til kollegieformål ydes et rente- og afdragsfrit statslån med indtil 45 pct. af ejendommens værdi. Denne støtteadgang forudsætter imidlertid, at boligerne forbeholdes unge under uddannelse. Det måtte forudsætte, at ejendomme, der agtes erhvervet, hurtigt kunne tømmes for de oprindelige beboere. Denne betingelse vil nok normalt vanskeligt kunne opfyldes.

En eventuel statsstøtte til erhvervelsen vil således kræve særlig hjemmel.

En løsning som den skitserede må forudsætte, at huset har en rimelig lang levetid, d.v.s. på mindst 10-20 år. Det må endvidere være en forudsætning, at huset er af en vis standard, således at det opfylder boligtilsynslovens krav, og således at det ikke er nødvendigt at foretage udgiftskrævende ombygninger. Endelig må det kræves, at et passende antal lejligheder kan frigøres indenfor en rimelig kort tid.

Det kan nævnes, at en løsning af denne art i øjeblikket forsøges af Jacob Gades fond, der i det indre København - dog ikke i et saneringsområde - har erhvervet en gammel ejendom, der agtes omdannet til kollegium for musikstuderende i takt med de oprindelige beboeres fraflytning. Huslejen synes - efter hvad der er oplyst - at kunne holdes på et yderst rimeligt niveau, når det undlades at foretage moderniseringer. Den største ulempe ved forsøget har været, at de oprindelige beboere har været utilbøjelige til at fraflytte ejendommen.

Udbuddet af boliger kan muligvis endvidere øges ved en intensiveret udnyttelse af muligheden for midlertidig udlejning i henhold til saneringslovens § 55, stk. 2.

Som nævnt ovenfor under pkt. 2, er det overladt til den sanerende at skønne om, hvornår en midlertidig udlejning bør finde sted. Det kan ikke udelukkes, at saneringsselskaberne i visse tilfælde udviser tilbageholdenhed med midlertidige udlejninger, idet der i praksis har vist sig store vanskeligheder, når ejendommene skal rømmes endeligt.

Saneringsboligerne - herunder også den bedre del heraf - vil nok af mange unge boligitagere - herunder navnlig unge under uddannelse - på grund af central beliggenhed og lav leje, blive betragtet som en brugbar alternativ boligform. Det kunne derfor være nærliggende at søge saneringsselskaberne opfordret til at foretage midlertidige udlejninger i videst muligt omfang.

De midlertidige udlejninger kunne tænkes organiseret gennem et indbyrdes samarbejde mellem saneringsselskaberne, kommunerne og eventuelt "Ungbo". Det måtte søges tilrettelagt på en sådan måde, at det ikke medfører vanskeligheder ved løsningen af saneringen af de pågældende ejendomme.

VI. KOLLEGIER

**HISTORISK UDVIKLING.** Som i andre europæiske lande har kollegier som bolig for studerende været kendt i Danmark i århundreder. De ældste kollegier, der alle ligger i København i nærheden af universitetet (Valkendorfs, Regensen, Elers og Borchs) var typisk tiltænkt økonomisk trængende, dygtige studenter, ofte af bestemte studieretninger. Det er - set med nutidens øjne - ret små kollegier, størst er Regensen med sine omkring hundrede pladser, og de er alle tilknyttet ét bestemt uddannelsessted, i dette tilfælde Københavns universitet. De har alle "legatkarakter" i den forstand, at der i princippet ikke betales for opholdet af beboerne. Økonomisk er disse kollegier som oftest baseret på private enkeltpersoners donationer - det ses af navnene - men administrativt bestyres de i realiteten af universitetet.

Som eksempel på en større kollegiebebyggelse, der er knyttet til et bestemt uddannelsessted, kan også nævnes de kollegier, som før og under 2. verdenskrig blev opført i Universitetsparken i Århus i forbindelse med universitetets oprettelse. Med de senere opførte kollegieblokke er der i dag tale om ialt ca. 500 værelser.

1946. Det var først efter anden verdenskrig, der opstod et mere systematisk, offentligt støttet byggeri af specielle boliger for uddannelsessøgende. Ved loven af 1946<sup>+</sup>) om byggeri med offentlig støtte indførtes der således regler om lån til bygninger med socialt og kulturelt formål, og heri indgik en adgang til for indtil 12 mill. kr. om året at yde statslån til bl.a. "boliger for unge under kollegielignende forhold". Lånene kunne ydes til kommuner eller selvejende institutioner og kunne sammen med almindelige prioritetslån udgøre op til 95 pct. af ejendommens værdi. Kommunen skulle garantere for den sidste del af lånet, medmindre den selv var bygherre. Lånene skulle forrentes og afdrages, men der kunne gives rentenedsættelse og afdragshenstand i indtil 20 år.

<sup>+</sup>) Lov nr. 235 af 30. april 1946 og lovebekendtgørelse nr. 288 af 14. juni 1951.

1955. På grundlag af Ungdomskommissionens betænkninger blev støttereglerne udbygget. Det skete ved loven af 1955<sup>+) om byggeri med offentlig støtte, hvor der blev indført regler om "lån og tilskud til byggeri m.m. for ungdommen". Formålet med reglerne var at søge sådant byggeri fremmet i det omfang, det måtte anses for påkrævet af hensyn til boligforholdene og befolkningsudviklingen, navnlig de større fødselshold fra 1940-45. Der kunne ydes lån til "Boliger for unge, herunder kollegier, lærlingepensioner og elevhjem", samt til samlingslokaler for ungdommen enten til undervisningsbrug eller anden fritidsvirksomhed.</sup>
- De samlede årlige lån til disse formål kunne sammen med lån til bygninger med andet kulturelt og socialt formål højst udgøre  $7\frac{1}{2}$  pct. af et årligt rammebeløb på ca. 300 mill. kr.
- Udover lån kunne der inden for begrænsede rammer ydes tilskud til opførelsen, og endelig var der mulighed for at yde driftstilskud i form af et fast beløb pr. m<sup>2</sup> over en 7-årig periode.
- Efter bestemmelserne var der mulighed for at yde statslån til alle boliger, der tog hensyn til ungdommens boligbehov, men hensigten var i første række at yde lån til opførelse af boliger for vanskeligt stillede unge, hvor man tænkte på unge under uddannelse, unge der netop har afsluttet en uddannelse samt andre vanskeligt stillede unge, f.eks. enlige mødre med børn.
- Foruden de kollegielignende boliger kunne der som nævnt ydes støtte til lærlingepensioner og elevhjem, karakteriseret som parcelhusprægede bygninger med en værtsfamilie og 3-8 lærlinge/elever.
1958. Ved lov nr. 356 af 27. december 1958 om boligbyggeri blev bestemmelserne i 1955-loven opretholdt i det væsentligste. Der blev indført adgang til også at yde garanti for lån. Støtten kunne fremtidig alene ydes til institutioner. Kom-
- <sup>+) Lov nr. 107 af 14. april 1955.</sup>

munernes adgang til at opnå statslån bortfaldt.

I perioden fra 1945 til slutningen af 1950-erne blev med offentlig støtte opført en række store kollegier som f.eks. Otto Mønsted-kollegiet, Solbakken, Studiegården og Egmont H. Petersens Kollegium. Endvidere blev der i en række byer landet over opført "4. maj-kollegier" af Frihedsfondens midler, i første række forbeholdt frihedskæmpere og disses efterkommere.

Omkring 1960 var der skønsmæssigt omkring 5.000 kollegieværelser til rådighed over hele landet.

1963. Mens den offentlige støtte til kollegiebyggeri i efterkrigsårene blev betragtet som et led i den almindelige boligpolitik, medførte den stærke stigning i antallet af uddannelsessøgende, at der fra begyndelsen af 1960-erne i højere grad indgik det synspunkt, at tilvejebringelse af kollegieboliger måtte betragtes som et spørgsmål om studiestøtte. Sådanne tanker lå bag den særlige kollegielov af 1963<sup>+</sup>). Det blev heri bestemt, at undervisningsministeriet i en 10-årig periode skulle tilvejebringe ca. 1.000 kollegieboliger om året. Der kunne ydes rente- og afdragsfri statslån på 35 pct. af anskaffelsessummen incl. kurs- og tab. Endvidere kunne ydes et tilskud til møblering og montering.
1965. I 1965 blev den årlige kvote udvidet til 1.500 værelser.
1966. I 1966 udgik værelsesrammen af loven og blev afløst af en løbende 5-årig planlægning, der skulle godkendes af finansudvalget. Der sigtedes på opførelse af ca. 3.000 værelser om året. Statslånet blev samtidig forhøjet til 45 pct. Lånene er rente- og afdragsfri i indtil 45 år.
1969. Ved en lovændring i 1969<sup>++</sup>) blev kollegierådet hjemlet. Det skulle bestå af repræsentanter for de uddannelsessø-
- <sup>+</sup>) Lov nr. 250 af 7. juni 1963 om støtte til tilvejebringelse af kollegier for unge under uddannelse.
- <sup>++</sup>) Lovbekendtgørelse nr. 538 af 31. oktober 1969.

gende og for uddannelsesinstitutionerne og være rådgivende for ministeren i kollegiespørgsmål.

1970. Bl.a. på baggrund af den stedse længere studietid ændrede holdningen til kollegiebyggeriet sig i slutningen af 1960-erne. Tilvejebringelsen af boliger til uddannelsessøgende betragtedes ikke længere alene som et spørgsmål om studiestøtte, men - som det tidligere var tilfældet i efterkrigsårene - mere som et led i den almindelige boligforsyning, og der kom synspunkter frem om indpasning af boligerne i det almindelige boligbyggeri. Dette var bl.a. baggrunden for, at kollegielovens administration i 1970 blev overført fra undervisningsministeriet til boligministeriet.

1971. I 1971 blev kollegieloven inkorporeret i lov om boligbyggeri.<sup>+)</sup> Samtidig skete der en række ændringer i de hidtidige regler: Det blev lovfæstet, at kollegierne skulle stå åbne for alle uddannelsessøgende. I kollegiebestyrelserne skulle de uddannelsessøgende udpege mindst halvdelen af medlemmerne, og de skulle indtræde i bestyrelsen på et så tidligt stadium, at de fik medindflydelse på byggeriets planlægning og udformning. Indstilling til boliger i kollegier skulle foretages af regionale indstillingsudvalg, fælles for alle uddannelsessøgende. Der blev givet hjemmel til gennemførelse af en huslejeudligning mellem de statsstøttede kollegier. Endelig indførtes der adgang til, inden for en årlig tilsagnsramme på 1.000 lejemaal, at yde statstilskud til uddannelsessøgende, der bebor enkelte værelser i det almennyttige boligbyggeri, således at lejen kom til at svare til kollegiernes. Denne adgang har ikke hidtil været benyttet.

Samtlige ændringer var foranlediget af en indstilling fra kollegierådet.<sup>++)</sup>

x) Lov nr. 268 af 9. juni 1971.

xx) De gældende kollegieregler findes i kap. IX i lov om boligbyggeri (lovbekendtgørelse nr. 317 af 31. maj 1976).

SITUA-  
TIONEN  
I DAG.

Med statsstøtte efter kollegiereglerne siden 1963 er bygget godt 100 kollegier med ialt ca. 20.000 værelser. Heraf ligger ca. 10.500 i hovedstadsområdet. I Københavns kommune ligger ca. 4.900 værelser og i Albertslund knap 1.700. I Århus-området ligger kollegier med ca. 3.500 værelser og i det øvrige land ca. 6.000. Omkring 6.000 af værelserne indgår i egentlige lejligheder med selvstændigt køkken eller kogeniche. De samlede statslån udgør ca. 675 mill. kr.

I bilag 8 er redeggjort for kollegiebyggeriet gennem årene. Som det fremgår heraf, har der ikke i de senere år været igangsat kollegiebyggeri af betydning. Der henvises herom til afsnit VII, side 135.

Kollegierne er etableret som selvejende institutioner, der ledes af en bestyrelse, og hvis vedtægter skal godkendes af boligministeriet.

Beboerne. Næsten alle kollegierne er åbne for alle unge under uddannelse. Kun hvor donatorer har stillet betingelser herom, er boligerne forbeholdt bestemte kategorier af uddannelsessøgende. I ganske enkelte nye kollegier, hvor der er opstået udlejningsvanskeligheder, har boligministeriet givet en ganske foreløbig tilladelse til at udleje nogle af boligerne til ikke-uddannelsessøgende, idet de ellers ville stå tomme med deraf følgende huslejetab. Men dette må betragtes som et overgangsfænomen, og det er da også det normale i kollegierne landet over, at udlejningssituationen for tiden er god, og at mange kollegier - især i København - har ventelister.

Kollegie-  
bestyrel-  
serne.

En gennemgang af sammensætningen af bestyrelserne i kollegier opført efter 1963 viser, at de uddannelsessøgende har mindst halvdelen af medlemmerne i bestyrelserne i langt de fleste kollegier i Storkøbenhavn og Århus, hvorimod dette kun sjældent er tilfældet i kollegier i den øvrige del af landet.

Ligeledes forekommer det ofte i kollegierne uden for de to storbyområder, at kommunalbestyrelsen er repræsenteret, hvorimod dette praktisk talt ikke er tilfældet i Storkøbenhavn og slet ikke i Århus.

Uddannelsesinstitutionerne er repræsenteret i en lang række kollegier landet over - også hyppigst uden for Storkøbenhavn og Århus.

I størsteparten af kollegierne landet over er også andre parter repræsenteret i bestyrelserne. Der er - navnlig i provinsen - typisk tale om lokale foreninger, fonds eller stiftelser, ofte med velgørende formål, som har ydet bidrag til kollegiets opførelse.

Beboer-  
indfly-  
delse.

Der er ikke for de statsstøttede kollegier fastsat særlige bestemmelser om beboerindflydelse. De almindelige regler om beboerrepræsentation i lov om leje<sup>\*)</sup>, der finder anvendelse på ejendomme med mere end 12 beboelseslejligheder, vil kun kunne anvendes på de egentlige lejlighedskollegier, men har så vidt vides ikke været benyttet.

Derimod har beboerne på en række kollegier på eget initiativ oprettet kollegianerforeninger, som foruden selskabelige arrangementer dels har påtaget sig dele af kollegiets drift - såsom drift af fællesvaskerier, kantiner og øvrige fællesrum - dels har fungeret som en egentlig beboerrepræsentation i forhold til bestyrelserne i anliggender af mere principiel karakter, såsom budgetlægning, vedligeholdelse m.v. Udgifterne til kollegianerforeningers virksomhed dækkes normalt af et medlemskontingent på typisk 10 kr. månedlig, der opkræves sammen med huslejen.

Medlemsskabet af kollegianerforeninger er principielt frivilligt. Men i det omfang, kollegianerforeninger varetager dele af kollegiets normale drift, som ellers skulle udføres af almindelige ejendomsfunktionærer mod betaling, er den enkelte kollegianer forpligtet til at betale udgifter herved over lejen, uanset om denne andel af lejen betegnes som "kontingent" eller lignende.

\*) Lovbekendtgørelse nr. 296 af 1. juni 1976, kap. XI A.

Tilsyn med De kollegier, der er opført med statsstøtte i perioden før 1963, er undergivet kommunalt tilsyn efter samme regler, som gælder for selvejende institutioner, der administrerer støttet byggeri af kulturelle og sociale institutioner. Ved kollegieloven af 1963 blev ordningen ændret, således at det nu blev undervisningsministeriet, der førte tilsynet med de kollegier, der blev bygget med statsstøtte efter 1963-loven. I selve loven var det dog kun fastsat, at huslejen hvert år skulle godkendes af undervisningsministeren. Men dette er i praksis blevet fortolket - og nedfældet i kollegievedtægterne - således, at undervisningsministeriet (fra 1970 boligministeriet) hvert år gennemgår kollegiernes driftsbudgetter og -regnskaber, ofte med henstilling om ændringer til resultat. I sammenhæng hermed har ministeriet også udøvet mere almindelige tilsynsbeføjelser og ofte været benyttet som klagemyndighed og opmand i stridigheder. Men omfanget af sådanne beføjelser er ikke nærmere fastsat i loven og har derfor givet anledning til tvivl, f.eks. om mulighederne for at gribe ind i kollegiernes daglige ledelse.

Regionale I sin betænkning over ændringen af kollegieloven i 1969 indstillingsudvalg. har folketingets boligudvalg udtalt det ønskelige i, at kollegier opført med støtte efter kollegieloven principielt står åbne for alle unge under uddannelse. Boligudvalget fandt, at dette i praksis bedst kunne sikres ved oprettelse af regionale indstillingsudvalg. Samtidig henstillede boligudvalget, at der ved godkendelse af kollegiebyggeri i vedtægterne blev optaget bestemmelse om, at kollegiet var forpligtet til at lade indstillingen til kollegieværelser foregå via indstillingsudvalget, såfremt et sådant blev etableret for det pågældende område. Ved kollegiebestemmelsernes optagelse i lov om boligbyggeri i 1971 blev det efter indstilling fra kollegierådet lovfæstet, at indstilling til boliger for unge under uddannelse foretages af regionale indstillingsudvalg, fælles for alle uddannelsessøgende. Samtidig blev boligministe-

ren bemyndiget til at fastsætte nærmere regler for indstillingsudvalgenes områder, nedsættelse og funktioner.<sup>+) ).</sup>

Reglerne om indstillingsudvalg gælder umiddelbart for kollegier opført med statsstøtte efter 1. april 1971 samt for kollegier hvis vedtægter er godkendt efter 1. april 1969. Fra dette tidspunkt er der taget forbehold herom ved ministeriets godkendelse af vedtægterne.

Der er indtil nu nedsat indstillingsudvalg for hovedstadsområdet, Århus-området, Aalborg-området, Fyns amt, Sønderborg og Skive. Da der ikke synes at være behov for nedsættelse af udvalg, f.eks. i områder med kun enkelte kollegier, kan der kun i et meget begrænset omfang blive tale om nedsættelse af nye udvalg.

Udvalgenes indstilling af kollegianere sker på grundlag af objektive kriterier, der tager hensyn til ansøgerens boligmæssige, økonomiske og sociale situation. Rent praktisk er dette udformet som et detailleret spørgeskema om disse forhold. Et differentieret pointsystem danner derefter udgangspunkt for en prioritering af ansøgerne. Til dækning af udgifterne ved indstillingsarbejdet er udvalgene berettiget til at opkræve  $\frac{1}{2}$  pct. af kollegiets lejeindtægt. Samtlige indstillingsudvalg består udelukkende af repræsentanter for de uddannelsessøgendes organisationer.

#### Kollegierådet.

Kollegierådet blev nedsat d. 22. juli 1970 med følgende kommissorium:

"Kollegierådet er rådgivende for undervisningsministeren i kollegiespørgsmål. Det kan udtale sig om prioriteringen og fordelingen af kollegiebyggeriet inden for de i investeringsplanerne fastlagte rammer og i øvrigt drøfte og fremkomme med forslag vedrørende kollegiernes indretning og udstyr, samt spørgsmål om vedtægter og spørgsmål om boligbehovet i de forskellige uddannelsesområder. Kollegierådet skal endvidere have til opgave at fremme lokale

---

<sup>+)Sådanne regler findes i boligministeriets bekendtgørelse nr. 98 af 16. februar 1973 og vejledning af samme dato.</sup>

initiativer i form af oprettelse af nye kollegieselskaber samt af regionale indstillingsudvalg".

Kollegierådet blev sammensat af 18 medlemmer, udpeget af undervisningsministeren efter indstilling fra styrelser, undervisningsinstitutioner og organisationer, der repræsenterer unge under uddannelse.

Kollegierådet består i dag af en formand, udpeget af boligministeren, samt 19 medlemmer, hvoraf 12 er udpeget af forskellige af de uddannelsessøgendes organisationer og de øvrige repræsenterer Kommunernes Landsforbund, Københavns kommune, Boligselskabernes Landsforbund og uddannelsesinstitutionerne. Endvidere har undervisningsministeriet et tilforordnet medlem uden stemmeret.

Huslejen. Medens kollegiebyggeriet og udlejningen af kollegierne i 1960'erne forløb relativt problemfrit, opstod der i begyndelsen af 1970'erne voksende vanskeligheder med udlejningen, navnlig i de helt nye kollegier. Disse vanskeligheder måtte i første række - på samme måde som vanskelighederne inden for det almennyttige byggeri - ses på baggrund af stigningen i byggeomkostningerne og det almindelige renteniveau. De senere års renteudvikling har således i sig selv medført, at prioritetsydelse i forhold til byggeri fra 1960'erne er blevet ca. 100 kr. højere pr. værelse om måneden. Dette sammen med stigningen i driftsudgifterne, bl.a. energipriserne, medførte, at lejen i de senest opførte kollegier nåede op på 500-600 kr. månedlig pr. værelse mod ca. 350 kr. i gennemsnit i slutningen af 1960'erne.

For at få løst problemerne i forbindelse med huslejekrisen og den uro, den gav anledning til på kollegierne, nedsatte boligministeren i marts 1975 en arbejdsgruppe med repræsentanter for ministeriet og de uddannelsessøgende. Gruppen afgav i april 1975 en redegørelse om huslejen i de statsstøttede kollegier. Redegørelsen, der ikke munder ud i nogen enstemmig indstilling fra arbejdsgruppen, gav anledning til, at folketingets finansudvalg

den 11. juni 1975 gav tilslutning til, at der i finansåret 1975/76 inden for et beløb på indtil 10 mill. kr. blev ydet en særlig driftsstøtte til nedsættelse af lej-  
en i kollegier med høj husleje (huslejelån).

Finansudvalget gav samtidig tilslutning til, at der i finansårene 1975/76 og 1976/77 inden for et beløb på ialt 9,7 mill. kr. blev ydet midlertidige, ekstraordinære driftslån (kriselån) til afbødning af likviditetsvanskeligheder i 8 kollegieinstitutioner med særlig dårlig økonomi.

Af bevillingen er i finansåret 1975/76 hidtil ydet huslejelån på ialt ca. 8,5 mill. kr. til 21 kollegier med ialt 7.811 værelsesenheder i Hovedstadsområdet, 2 kollegier med ialt 1.026 værelsesenheder i Århus-området, 3 kollegier med ialt 684 værelsesenheder i Odense-området samt 8 kollegier med tilsammen 898 værelsesenheder i det øvrige land.

Huslejelånene fordeler sig med ca. 6,1 mill. kr. til Hovedstadsområdet, 0,9 mill. kr. til Århus-området, 0,4 mill. kr. til Odense-området og ca. 1,1 mill. kr. til kollegier i det øvrige land.

Formålet med huslejelånene var at tilvejebringe et gennemsnitligt huslejeniveau i de nyere kollegier landet over på ca. 400 kr. månedlig pr. værelsesenhed.

Lånene er bevilgede efter et automatisk system, hvor kollegiernes prioritetsydelser sammenholdes med nettoanskaffelssummen. Baggrunden for et sådant system er at finde i det gældende finansieringssystem for kollegiebyggeri, hvor huslejen er særdeles afhængig af det kursniveau for obligationer - og dermed den effektive rente - der var gældende på tidspunktet for byggeforetagendets endelige finansiering.

Finansudvalget har den 17. marts 1976 givet tilslutning til, at der også i 1976/77 ydes huslejelån på indtil 10 mill. kr.

Det var endvidere en forudsætning for finansudvalgets tilslutning til driftsstøtteordningerne, at vedkommende

kommuner og amtskommuner bevilgede kollegierne fritagelse for betaling af kommunale ejendomsskatter.

Fritagelse for betaling af kommunale ejendomsskatter er opnået for en lang række af de pågældende kollegier. I nogle kommuner er fritagelse kun meddelt for de kollegier, som får andel i statens huslejelån - dette gælder f.eks. Københavns kommune, for så vidt angår finansåret 1975/76 - og i flere kommuner er fritagelse alene meddelt for det finansår, hvori der hidtil er ydet huslejelån, og endelig findes der en række kollegier, der - uafhængig af driftsstøtteordningen - er fritaget for ejendomsskatter. Skattefritagelsen resulterede typisk i nedsættelse af værelseslejen med omkring 15 kr. månedlig.

Endelig forudsatte bevillingen opretholdelsen af den huslejeudligning, som ved boligministeriets bekendtgørelse af 18. september 1974 blev gennemført med virkning fra 1. januar 1975. Provenuet af denne udligningsordning, hvor ældre kollegier med lave prioritetsydelse betaler bidrag til nedbringelse af lejen i nyere kollegier med høje ydelser, er for perioden 1. januar 1975 til 31. marts 1976 ca. 1,7 mill. kr., og fremover forventes ordningen at indbringe et årligt provenu på ca. 1,2 mill. kr.

For perioden 1. juli 1976 til 31. juni 1977 er der pr. 1. juni 1976 sket en fordeling af ca. 1,4 mill. kr. til 16 kollegier med særlig høje prioritetsydelse, hvilket har medført, at lejen her har kunnet nedsættes med 15-20 kr. månedligt pr. værelsesenhed.

En undersøgelse af de beskrevne støtteforanstaltningers virkning på de pågældende kollegiers husleje viser, at denne før ydelse af driftsstøtte og skattefritagelse lå mellem 375 og 550 kr. månedlig pr. kollegieenhed. De højeste lejer fandtes på de - især storkøbenhavnske - kollegier, hvor der er mulighed for at opnå boligsikring.

Støtteforanstaltningerne medførte, at huslejerne blev bragt ned på månedlige beløb mellem 350 og 510 kr. pr.

kollegieenhed. Efter fradrag af boligsikring på 75-80 kr. var den højeste husleje ca. 440 kr. månedlig.

Ud over fritagelse for ejendomsskatter har en række kommuner på eget initiativ ydet økonomisk støtte til kollegierne. Nævnes skal her Københavns kommune, som af sin kollegiefond har ydet lån til en række nye kollegier med henblik på at få nedbragt begyndelseslejen. Lånet nedsætter i begyndelsen lejen med 50 kr. månedlig pr. værelse. Nedsættelsen aftrappes over 5 år, og efter yderligere 1 år betales lånet tilbage over 5 år ved gradvis forhøjelse af lejen.

#### Udvalgets indstilling om en fremtidig ordning for kollegierne.

Beboerne. Udvalget har overvejet muligheden af, at der også gives andre unge end de uddannelsessøgende adgang til at bo på de statsstøttede kollegier.

En sådan ordning ville næppe kunne gennemføres generelt for alle kollegier. Mange af disse er opført i tilknytning til en enkelt uddannelsesinstitution, og det ville - navnlig i mindre byer med få alternative boligmuligheder - næppe være rimeligt at lade andre gå forud for uddannelsessøgende her.

Selv om der rent praktisk kunne foretages den fornødne opdeling i kollegier, der skulle være åbne for alle unge, og kollegier, der skulle forbeholdes for de uddannelsessøgende, finder udvalget imidlertid ikke, at der for tiden er grundlag for en sådan åbning. Dels er der - efter bl. a. indstillingsudvalgets erfaringer - stor efterspørgsel efter kollegieboliger blandt de uddannelsessøgende, dels befinder de uddannelsessøgende sig i en speciel situation økonomisk og boligmæssigt. En generel åbning af kollegierne måtte derfor forudsætte et langt større udbud af denne eller lignende boligformer, end der kan tilvejebringes i dag, hvor der er kollegieboliger til mindre end 10 pct. af de uddannelsessøgende.

Flertals- indstilling. Flertallet indstiller, at de statsstøttede kollegier, som hidtil og indtil videre forbeholdes for unge under uddannelse.

Mindretals- indstillinger. Et mindretal, bestående af Gert Nielsen, Jørgen Christiansen og Frode Møller Nicolaisen finder, at kollegierne principielt bør være åbne også for andre unge end uddannelsessøgende ud fra et ønske om at undgå kategoribebyggelsens isolering af særlige grupper og for at tilgodese andre unges boligbehov. Mindretallet erkender dog, at der fortsat må gives fortrinsret for uddannelsessøgende i tilfælde, hvor kollegiet tilgodeser et specielt behov for boliger til nærliggende uddannelsesinstitutioner.

Niels Enevoldsen finder, at kollegierne undtagelsesvis også bør kunne være åbne for andre unge end uddannelsessøgende.

Kollegiebestyrelserne. De efterfølgende betragtninger skal ses i sammenhæng med udvalgets indstillinger om det fremtidige tilsyn med kollegierne (side 115) og om sammensætningen af de regionale indstillingsudvalg (side 119). Som udviklingen har været, finder et flertal i udvalget, at der nok er trang til en bredere repræsentation i disse organer, end det var forudsat ved lovændringen i 1971, hvor de uddannelsessøgende i fremtidige kollegier skulle beklæde mindst halvdelen af bestyrelsesposterne. Efter flertallets opfattelse viser erfaringerne fra de senere år - især under den nu overståede huslejekrise - at bestyrelserne i navnlig de nyeste kollegier ofte ikke har kunnet sikre en tilstrækkelig effektiv ledelse og træffe de fornødne beslutninger om gennemførelse af foranstaltninger, bl.a. til sikring af kollegiernes økonomi.

Samme udvalgsflertal er af den opfattelse, at kommunerne bør være repræsenteret i kollegiebestyrelserne. Dette har sammenhæng med boligministerens lovforslag om, at kommunerne i fremtidigt boligbyggeri for uddannelsessøgende skal deltage i finansieringen. Det vil endvidere stemme med en eventuel ordning som indstillet på betænkningens side 175, hvorefter kommunerne skal

bidrage til en huslejestøtte til kollegierne. Endelig vil det administrativt betyde en lettelse af det kommunale tilsyn med kollegierne, hvorom der er fremsat indstilling side 115.

Udvalgsflertallet mener endvidere, at uddannelsesinstitutionernes ledelse bør ind i bestyrelserne. Dette er umiddelbart mest nærliggende i de tilfælde, hvor et kollegium betjener et enkelt eller få uddannelsessteder. De kollegier, som allerede har en sådan repræsentation, er da også i de fleste tilfælde af denne art, f.eks. med tilknytning til et seminarium i en mindre provinsby. Indstillingen om at gøre en sådan repræsentation generel for alle kollegier, opført med statsstøtte efter 1963, må ses i lyset af den interesse, der i alle uddannelsesinstitutioner må være i at knytte kontakt mellem institutionerne, der har nøje kendskab til de uddannelsessøgendes forhold og boligmæssige situation. Flere, navnlig større kollegier i storbyområderne, betjener et meget bredt sammensat klientel set i relation til uddannelsessteder. Her kunne udpegnings af bestyrelsesmedlemmer eventuelt foretages af de landsomfattende organisationer for institutionsledere. Der er her tale om Rektorkollegiet, Dansk Seminarieforening, Rektorforsamlingen ved de danske Teknika, Sammenslutningen af Ledere af Tekniske Skoler og Forstanderforsamlingen ved Handelsskoler.

I en del kollegier, navnlig i provinsen, er de uddannelsessøgende ikke repræsenteret i bestyrelsen. Det forekommer rimeligt at gennemføre en sådan repræsentation i samtlige kollegier, der er opført med statsstøtte siden 1963.

Det har i udvalget været drøftet, om der i kollegiebestyrelserne bør være en bredere ungdomsrepræsentation end i dag, hvor loven kun fastlægger de uddannelsessøgendes repræsentation. Det har herudover været påpeget, at en sådan udvidet ungdomsrepræsentation navnlig kunne have interesse i en situation, hvor kollegierne var åbne for alle unge. Imidlertid finder ud-

valget, at en udvidet repræsentation af unge allerede i dag kan medvirke til at fjerne den karakter af kategoribebyggelse, der kendetegner mange kollegier. Udvalget finder derfor, at den tredje part i bestyrelsen - ud over kommunerne og uddannelsesstederne - bør være ungdommens organisationer, herunder de uddannelsessøgende.

I de nuværende kollegiebestyrelser er ofte både repræsentanter for de uddannelsessøgendes organisationer og for beboerne på kollegiet. Det forekommer rimeligt, at der også i fremtiden tilstræbes en sammensætning, hvor både organisationer og beboere er repræsenteret. En sådan beboerrepræsentation vil betyde større overensstemmelse med reglerne for almennyttigt boligbyggeri og har iøvrigt sammenhæng med forslaget nedenfor om beboerindflydelse i kollegierne. Derimod er det nok ikke hensigtsmæssigt, at de uddannelsessøgende alene lader sig repræsentere af kollegianere. Dette vil let gå ud over kontinuiteten i bestyrelsesarbejdet. Det forekommer da også meget sjældent i de nuværende bestyrelser, at de uddannelsessøgende alene er repræsenteret af kollegianere.

Udvalgsflertallet lægger megen vægt på, at der af hensyn til alsidigheden i bestyrelsernes beslutninger ikke bliver tale om flertal for nogen af de foreslåede tre parter, ungdommen, kommunerne og uddannelsesinstitutionerne. Der bør sikres en nogenlunde ligelig repræsentation af alle tre.

I nedenstående lovudkast er anført i stk. 2, at der i bestyrelserne "så vidt muligt" skal være medlemmer udpeget af ..... o.s.v. Denne formulering sigter dels til, at der forekommer kollegier, hvis fundats som følge af f.eks. donationer fra private forudsætter en bestemt bestyrelsessammensætning. Bestemmelsen åbner herved mulighed for at tilgodese sådanne særlige hensyn, hvor det eventuelt ville være stridende mod privatretlige dispositioner, om man påtvang sådanne kollegier en bestemt sammensætning af bestyrelserne.

Men bestemmelsen sigter også til, at der- som en undtagelse - i visse tilfælde kan være uvilje fra den ene eller den anden part mod at være repræsenteret i kollegiebestyrelsen.

Endelig udelukker bestemmelsen ikke, at der, f.eks. ud fra lokale hensyn, også kommer andre parter end de tre, bestemmelsen omtaler, ind i kollegiebestyrelserne.

De foreslåede tilsynsregler side 115 forudsætter, at kommunalbestyrelsen skal godkende bestyrelsens sammensætning.

De kommunale repræsentanter i udvalget, der har tilsluttet sig flertallets indstilling, fremhæver, at de ikke herved har erklæret sig enige i en huslejestøtte, som kræver kommunal medvirken.

Flertallets indstilling.

Flertallet indstiller, at der gennemføres følgende ændring i lov om boligbyggeri:

"Boligministeren fastsætter nærmere regler for sammensætningen af bestyrelser i kollegier opført med støtte efter lov nr. 250 af 7. juni 1963, lov nr. 238 af 8. juni 1966 med senere ændringer og lov om boligbyggeri, jfr. lovekendtgørelse nr. 317 af 31. maj 1976, eller efter denne lov.

Stk. 2. I bestyrelserne skal så vidt muligt være ligelig repræsentation af ungdommen, herunder de uddannelsessøgende og beboerne, af kommunalbestyrelsen og af uddannelsesinstitutioner."

Initiativet til at få bestyrelserne sammensat som foreslået synes mest hensigtsmæssigt at kunne udgå fra kommunalbestyrelsen, hvortil også tilsynet med kollegierne foreslås henlagt, jfr. nedenfor.

Mindretallets indstilling.

Frode Møller Nicolaisen stiller sig åben over for en bredere sammensætning af kollegiebestyrelserne og tilslutter sig ønsket om en øget beboerindflydelse på egne forhold, men stiller som forudsætning for disse ænd-

Mindre-  
talsind-  
stilling-  
ger forts.

dringer, at der bevares en ungdomsindflydelse på mindst 50 pct. i den samlede bestyrelse.

Knud Hansen finder, at bestyrelserne principielt bør bestå af beboerne og de potentielle beboere - d.v.s. for kollegiernes vedkommende: Kollegianerforeningerne og de uddannelsessøgendes organisationer. Dette er da også tilfældet i en lang række af de nyere kollegier. Mindretallet erkender dog, at der kan være forbundet visse vanskeligheder med at gennemføre dette princip i en række af de ældre, såkaldte "donator-kollegier".

Flertallet nævner, som forsvar for det udemokratiske synspunkt, at nogle kollegier, hvor der er en sådan sammensætning: "ikke har kunnet sikre en tilstrækkelig effektiv ledelse og træffe fornødne beslutninger om gennemførelse af foranstaltninger, bl.a. til sikring af kollegiernes økonomi".

Hvis udvalgets flertal hermed mener, at disse bestyrelser skulle have hævet huslejen med 100-200 kr. månedlig, må det her fremhæves, at så bliver bestyrelserne først for alvor uansvarlige, såvel over for kollegieinstitutionens økonomi som over for den enkelte kollegianer.

Beboerind-  
flydelse.

Det er udvalgets indtryk, at organisationen af kollegianere i kollegianerforeninger, som er beskrevet side 101, i de fleste tilfælde har virket som en rimelig løsning på spørgsmålet om beboerindflydelse i kollegierne.

Udvalget finder det imidlertid ønskeligt, at der åbnes mulighed for faste regler om beboerindflydelse. Udvalget finder det hensigtsmæssigt, at reglerne herom udformes analogt med reglerne om beboerindflydelse i de almenyttige boligselskaber. Herefter vælger kollegianerne et organ, der i princippet svarer til en afdelingsbestyrelse, og som har afgørende indflydelse på egne anliggender, idet dog kollegiebestyrelsen stadig har det endelige ansvar for kollegiets forsvarelige

drift. Reglerne om afdelingsbestyrelser i § 13 i lov om boligbyggeri går i korthed ud på, at beboerne får indseende med driftsregnskab og -budget, vedligeholdelse, renholdelse, ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer, husorden samt adgang til at ytre sig om planlagte forbedringer og lejeforhøjelser.

En sikring af, at der - eventuelt senere - kan indføres regler om beboerindflydelse i kollegierne, kan ske ved en bemyndigelse i lov om boligbyggeri til boligministeren. En sådan bemyndigelse bør ikke begrænses til de kollegier, der er opført siden 1963 efter de særlige kollegieregler, men bør udstrækkes til alle kollegier, der er opført med statsstøtte efter 1946.

**Flertallets indstilling.** Flertallet indstiller, at der fremsættes forslag om følgende ny bestemmelse i kapitel IX i lov om boligbyggeri:

"Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om beboerindflydelse i de kollegier, der er opført med statsstøtte efter lov nr. 235 af 30. april 1946, lov nr. 107 af 14. april 1955, lov nr. 356 af 27. december 1958 om boligbyggeri med senere ændringer, lov nr. 250 af 7. juni 1963, lov nr. 238 af 8. juni 1966 med senere ændringer, lov om boligbyggeri, jfr. lovbekendtgørelse nr. 483 af 16. august 1973, samt lov nr. 83 af 19. marts 1975 om boligbyggeri med senere ændringer, eller efter denne lov".

**Mindretallets indstilling.** Knud Hansen finder ikke denne indstilling relevant, idet der henvises til mindretallets indstilling vedrørende bestyrelsen, hvor den nødvendige indflydelse er sikret. Skulle flertallets indstilling imidlertid blive til virkelighed, er problemstillingen en anden. Ligeledes bør det overvejes i de nuværende kollegier, hvor de uddannelsessøgende ikke er - eller kun i beskeden omfang er - repræsenteret.

Tilsyn med  
kollegier-  
ne.

Et flertal i udvalget er af den opfattelse, at erfaringerne fra navnlig de senere år har vist, at et centralt, ministerielt tilsyn med de statsstøttede kollegier næppe er den mest hensigtsmæssige ordning. En hurtig og smidig stillingtagen til problemer i kollegiernes administration forudsætter et kendskab til de lokale forudsætninger, som en central myndighed ofte kan have vanskeligt ved at skaffe sig. Tilrettelæggelsen af tilsynet må ses i nøje sammenhæng med organisationen af kollegiernes daglige administration. Jo mere effektiv en sådan administrations kan tilrettelægges, og jo klarere ansvarsregler, der er knyttet hertil, jo mindre vil kravene blive til omfanget af tilsynet med kollegierne.

Dette indebærer ikke nødvendigvis, at der ikke ved regler herom skabes vidtgående beføjelser for en tilsynsmyndighed, men det vil i praksis vise sig som et formindsket krav til selve tilsynsaktiviteten.

Med den sammensætning af kollegiebestyrelserne, der er foreslået side 111, synes en sådan effektiv ledelse af kollegierne at kunne sikres.

Uvvalgsflertallet finder det naturligt i forbindelse hermed at foreslå en ordning, hvorefter tilsynet med samtlige kollegier, opført med statsstøtte efter 1963, lægges ud til kommunerne. Flertallet finder det endvidere nærliggende, at tilsynet tilrettelægges efter retningslinierne i de gældende regler for sociale og kulturelle institutioner, hvor en tilsvarende decentralisering er foretaget. Disse regler gælder i forvejen for de kollegier, der er bygget med statsstøtte i perioden 1961-1963.

Repræsentanterne for Københavns kommune og Kommunerne Landsforening forbeholder sig deres stilling med hensyn til udgifterne i forbindelse med et tilsyn, som de i princippet finder bør bæres af staten.

Flertals-  
indstil-  
ling.

I lov om boligbyggeri indføjes følgende i den på side 111 foreslåede bestemmelse om kollegiebestyrelsernes sammensætning:

"Stk. 3. Kommunalbestyrelsen fører efter regler, der fastsættes af boligministeren, tilsyn med de i stk. 1 nævnte kollegier, der ligger i kommunen."

Udkast til tilsynsregler er optrykt som bilag 9.

Mindre-  
talsind-  
stilling.

Mindretallet (Knud Hansen) er af den opfattelse, at tilsynet bør forblive under staten af følgende årsager:

1. Finansielt har staten hidtil haft forpligtelser, såvel hvad angår den offentlige andel af finansieringen, som hvad angår diverse støtteordninger, hvilket ønskes bibeholdt.
2. En overflytning vil blot betyde, at man overflytter en administrativ byrde til kommunerne.
3. Faren for, at der vil ske en uesnartet forvaltning af tilsynet, alt afhængig af hvor de enkelte kollegier er beliggende, er indlysende.
4. Oplysningerne om kollegiesektoren som helhed vil blive spredt og vanskeligere at samle.

Regionale  
indstil-  
lingsud-  
valg.

Udvalget finder, at flere hensyn taler for opretholdelsen af en ordning med regionale indstillingsudvalg. Der er tale om en service for de uddannelsessøgende, som på ét sted og med én ansøgning kan komme i betragtning ved tildelingen af bolig flere forskellige steder. Indstillingskriterierne sikrer, at de - ud fra mange hensyn - mest trængende får fortrin. For de enkelte kollegiebestyrelser er der samtidig tale om en administrativ lettelse. Denne lettelse er særlig udtalt, hvor indstillingsudvalget har en særlig aftale med kollegiebestyrelsen om også at forestå tildelingen af boligerne. Denne ordning bygger på særaftaler og er ikke omtalt i loven i dag. Udvalget finder ikke, at der i fremtiden er behov for at lovhjemle en tildelingsordning, men mener, at dette fortsat kan overlades til særlig aftale mellem parterne.

Der er ikke - som det antagelig har været tanken ved indførelsen af lovregler om indstillingsudvalg i 1971 - nedsat indstillingsudvalg i hele landet, men hovedsagelig kun i områder med mange kollegier, navnlig storbyområderne. I lovforslaget om ændrede regler for boliger til unge under uddannelse er det foreslået, at indstillingen "efter boligministerens nærmere bestemmelse" foretages af regionale indstillingsudvalg. Herved er der klar hjemmel til, at der ikke nedsættes udvalg i hele landet. Udvalget kan tilslutte sig dette, da der ikke i f.eks. et område med kun et enkelt kollegium er behov for at lægge bestyrelsesfunktioner ud til et andet organ.

Udvalget har drøftet, om enkeltværelser i det almennyttige byggeri bør omfattes af indstillingsordningen. Der er i udvalget enighed om, at en sådan ordning ikke vil være hensigtsmæssig for værelser, som ikke er forbeholdt for uddannelsessøgende, eller hvortil disse ikke har fortrinsret. Udlejningen af sådanne værelser findes fortsat bedst at kunne varetages af boligselskabet selv. Såfremt der gennemføres en fremtidig ordning, hvor uddannelsessøgende og andre unge med særlige boligbehov får fortrinsret til enkeltværelser i det almennyttige boligbyggeri, finder udvalget, at visse hensyn kunne tale for, at indstillingsudvalgenes virksomhed bør omfatte også sådanne værelser. På den anden side må det erkendes, at organisationen af almennyttige boligselskabers udlejning i et vist omfang vil overflødigsgøre det yderligere administrative led, indstillingsudvalget vil være. Udvalget er derfor af den opfattelse, at de pågældende enkeltværelser ikke generelt bør tilsluttes indstillingsudvalgene, men at det kan overlades til parterne - indstillingsudvalg og boligselskaber - indbyrdes at aftale, hvorvidt og i hvilket omfang en sådan tilslutning skal ske.

Ud fra samme hensyn, som ligger bag udvalgsflertallets indstilling side lll om kollegiebestyrelsernes sammensætning, finder det samme flertal, at der også i ind-

stillingsudvalgene bør være repræsentanter for kommunalbestyrelserne og for uddannelsesinstitutionerne. Træffes der aftale om en indstillingsordning til værelser i det almennyttige byggeri, vil kommunernes deltagelse i finansieringen give yderligere baggrund for deltagelse i indstillingsordningen. Endvidere bør der i indstillingsudvalg, der omfatter værelser i det almennyttige byggeri, være deltagelse af boligselskaberne. Endelig finder udvalgsflertallet, at der på samme måde som foreslået i kollegiebestyrelserne bør være repræsentation af ungdommen, herunder de uddannelsessøgende. En sådan bredere sammensætning af indstillingsudvalgene vil - foruden at skabe en repræsentation, der dækker de berørte interesser - måske også have som virkning at lette de - ofte resultatløse - forhandlinger, der føres med de kollegier, der ikke umiddelbart omfattes af indstillingsordningen, om tilslutning hertil.

Efter den gældende lov og efter lovforslaget fastsætter boligministeren nærmere regler for indstillingsudvalgenes områder, nedsættelse og funktioner. En ændring af indstillingsudvalgenes sammensætning kræver således ikke nødvendigvis en lovændring, men kan ske ved en ministeriel bekendtgørelse.

Ungdoms-  
bolig-  
centraler,

I afsnit IV, side 79, har udvalget påpeget det ønskelige i, at der - f.eks. med forbillede i den værelsesanvisning, der sker fra Ungdomsinformationen i Københavns kommune - etableres anvisningsvirksomhed i andre kommuner med behov for private udlejningsværelser til bl.a. unge under uddannelse, eventuelt i samarbejde med de regionale indstillingsudvalg.

Udvalget er samtidig opmærksom på, at en integration af et større antal enkeltværelser for uddannelsessøgende og andre unge i det almennyttige byggeri kan gøre et nærmere samarbejde på regionalt plan mellem boligselskaberne ønskeligt, bl.a. med henblik på at sikre en hensigtsmæssig tilrettelæggelse af udlejningen.

Der kan herefter være områder, navnlig i storbyerne, hvor der er behov for sådan anvisnings- og udlejningsvirksomhed til både private og almennyttige boliger for unge, samtidig med, at der er nedsat et regionalt indstillingsudvalg for områdets kollegier.

Udvalget finder, at det i sådanne områder bør overvejes at etablere en samlet, regional virksomhed - ungdommens boligcentral - som tager sig af alle disse opgaver under ét, fælles for alle unge. Dette udelukker efter udvalgets opfattelse ikke, at der stadig sker indstilling til kollegieboliger efter særlige regler. Men det måtte medføre, at indstillingsudvalgene indgik - også organisatorisk - under en sådan boligcentral.

Udvalget har ikke overvejet den nærmere økonomiske og administrative struktur af sådanne boligcentraler for ungdommen. Udvalget finder således umiddelbart, at disse spørgsmål mest hensigtsmæssigt kan overlades til lokale initiativer.

Samtidig finder udvalget, at mere generelle retningslinier for sådanne centraler bør overvejes i det ungdomsboligråd, der er stillet forslag om i afsnit X.

For at åbne mulighed for, at de regionale indstillingsudvalg, der fortsat foreslås lovfæstet, kan gå ind under eventuelle regionale ungdomsboligcentraler, bør der i loven indsættes en bestemmelse herom.

Udvalgets indstilling. En ordning med regionale indstillingsudvalg fælles for alle uddannelsessøgende opretholdes. Der oprettes udvalg i de områder, hvor antallet af særlige boliger for uddannelsessøgende og beliggenheden af boligerne i flere bebyggelser medfører behov herfor. Indstillingsudvalgenes virksomhed bør ikke omfatte andre boliger end dem, hvortil uddannelsessøgende har ene- eller fortrinsret. Indrettes sådanne værelser i almennyttigt boligbyggeri, bør det overlades til aftale mellem boligselskaber og indstillingsudvalg, om sådanne værelser

skal tilsluttes indstillingsordningen. Bestræbelserne på at få også ældre kollegier ind under indstillingsordningen bør fortsættes. Overladelse af selve retten til at tildele boliger må fortsat bero på særlig aftale mellem udlejer og indstillingsudvalg.

Udvalget finder, at der i visse områder, navnlig storbyerne, kan være behov for en samordnet indsats, der tager sigte både på indstillingen til kollegieboliger og på anvisning af værelser i privat og almennyttigt byggeri.

Udvalget finder, at spørgsmålet om oprettelsen af særlige, regionale organer - ungdommens boligcentraler - er egnet til overvejelse i det ungdomsboligråd, der er stillet forslag om i kapitel X.

Udvalget indstiller, at bestemmelsen om regionale indstillingsudvalg i lov om boligbyggeri udformes således:

"Indstilling til boliger for unge under uddannelse foretages efter boligministerens nærmere bestemmelse af regionale indstillingsudvalg, fælles for alle uddannelsessøgende. Boligministeren fastsætter efter indstilling fra ungdomsboligrådet nærmere regler for indstillingsudvalgenes områder, nedsættelse og funktioner, herunder deres eventuelle samordning med anden regional virksomhed, der tager sigte på formidling af boliger for unge."

Flertallets Udvalget - med undtagelse af Knud Hansen - indstiller, indstilling, at de regionale indstillingsudvalg sammensættes så vidt muligt med ligelige repræsentation af ungdommen, herunder de uddannelsessøgende, af uddannelsesinstitutionerne og af kommunalbestyrelsen. Omfatter indstillingen også værelser i almennyttigt boligbyggeri, bør også boligselskaberne være repræsenteret.

Mindretals- indstil- lingen. Frode Møller Nicolaisen indstiller, at indstillingsudvalgene, i den udstrækning de fortsat skal virke, sammensættes så repræsentanterne for ungdommen sikres mindst 50 pct, indflydelse.

Knud Hansen finder, at der bør gøres en større indsats for at få flere kollegier tilsluttet de regionale indstillingsudvalg, herunder ændringer i lovgivningen.

Ligeledes, at der i højere grad oprettes indstillingsudvalg rundt omkring i landet således også hvor der kun er et kollegium, ud fra de demokratiske principper, som ligger bag indstillingsudvalgenes ide.

Det må være udvalgenes opgave at sikre, at de til enhver tid mest kvalificerede ansøgere indstilles til de ledige værelser/lejligheder i erkendelse af, at behovet er betydeligt større end udbuddet.

Det må derfor også fortsat være de uddannelsessøgende selv, som på demokratisk vis udpeger repræsentantskabet og fastlægger de nærmere retningslinier for udvalgenes opgaver. En ændring, som flertallet indstiller, vil ikke sikre de uddannelsessøgendes interesser og vil være et angreb på opnåede rettigheder.

Flertallet anfører, at dette skal ses i forlængelse af ændringer i kollegiebestyrelsernes sammensætning og i overflytning af tilsynsmyndigheden.

Men om alt dette understreger mindretallet, at det ses som et angreb og et utilladeligt indgreb i rettigheder som de uddannelsessøgende har vundet og som de anstændigvis fortsat bør have.

Det er klart, at selv om dette skulle blive gennemført lovgivningsmæssigt behøver realiteterne nødvendigvis ikke arte sig derefter.

Kollegierådet. I bemærkningerne til lovforslaget om boliger for unge under uddannelse er det anført, at kollegierådets kommissorium og eventuelt også dets sammensætning vil

blive taget op til overvejelse i forbindelse med en ændret støtteordning. Rådets opgaver forudsættes tilpasset en ordning, der i hovedsagen bygger på, at boligerne integreres i det almennyttige byggeri.

Der er i udvalget enighed om, at der er behov for et organ, der kan være rådgivende for boligministeren inden for alle de sagsområder, som udvalget har foreslået taget op i relation til ungdommens boligforhold, men at et kollegieråd med en sammensætning og arbejdsopgaver som det nuværende ikke umiddelbart ville være egnet til denne opgave.

Mindre-  
talsind-  
stilling.

Knud Hansen finder, at kollegierådet fortsat har sin berettigelse og bør opretholdes.

Der henvises iøvrigt til udvalgets indstilling i afsnit X, side 190, vedrørende nedsættelsen af et ungdomsboligråd.

VII. ENKELTVÆRELSE I ALMENNYYTTIGT BYGGERI.

Loven og  
cirkulæ-  
ret.

Gældende regler og byggeriets hidtidige omfang.

Ifølge § 5 i lov om boligbyggeri<sup>+)</sup> skal boligerne i det almennyttige byggeri indrettes således, at de opfylder de boligsøgendes rimelige krav til boliger af den pågældende art. Dette er i cirkulære om støtte til almennyttigt byggeri m.v. af 4. juni 1975 uddybet således, at boligministeriet i forbindelse med støtte-tilsagn til de enkelte projekter kan stille særlige vilkår i så henseende efter en konkret vurdering af det særlige behov, der måtte være i det pågældende område for lejligheder til visse befolkningsgrupper.

Byggeriet bør som udgangspunkt have en sådan udformning, at det giver mulighed for at tilfredsstille behovet for alle grupper af befolkningen. Dette medvirker til, at de forskellige befolkningsgrupper og aldersklasser i størst muligt omfang får bolig mellem hverandre, således at karakter af kategori-bebyggelse undgås.

I det almennyttige byggeri kan der i overensstemmelse hermed indrettes enkeltværelser til selvstændig udleje, typisk i form af supplementsrum, der kan sammenlægges med eller adskilles fra familieboligerne. Antallet af enkeltværelser i en bebyggelse kan udgøre op til 1/3 af lejlighedsantallet. Enkeltværelserne skal have et nettogulvareal på mindst 12 m<sup>2</sup> og kan - i det omfang, det skønnes foreneligt med de boligsøgendes huslejeevne - forsynes med eget toilet og bad. Såfremt boligerne udstyres med eget køkken, herunder kogeniche, er der tale om lejligheder i boligbyggerilovens forstand. De medregnes i så fald i bebyggelsens lejlighedsantal, og de skal opfylde de almindelige krav til eet-værelses lejligheder.

---

+ ) Boligministeriets bekendtgørelse nr. 317 af 31. maj 1976.

Ved byggeri med små lejligheder og enkeltværelser bør projektet ifølge cirkulæret udformes således, at lejlighederne og enkeltværelserne kan sammenlægges uden større bekostning.

- Finansiering.** Enkeltværelserne finansieres på samme måde som de øvrige boliger i bebyggelsen, hvilket bl.a. indebærer, at der skal betales beboerindskud svarende til 3 pct. af anskaffelssummen. Der er normalt ikke - som ved egentlige lejligheder - adgang til kommunale lån til beboerindskud.
- Huslejen.** Huslejen for enkeltværelser i det almennyttige byggeri fastsættes på samme grundlag som for de øvrige boliger og omfatter de samme ydelser. Der er ikke - som i kollegierne - i lejen inkluderet betaling for el, varme m.v., ligesom der normalt ikke er adgang til at leje værelset i møbleret stand.
- Særlige vilkår for uddannelsessøgende.** I boligbyggerilovens § 63, stk. 2, er der hjemmel til, inden for en årlig tilsagnsramme på 1.000 værelser, at yde tilskud til uddannelsessøgende, der bebor enkeltværelser i det almennyttige byggeri. Tilskuddet skal være af en sådan størrelse, at lejen herigennem nedbringes til et beløb, svarende til lejen for kollegieværelser opført med støtte efter § 62. Ansøgninger om tilskud efter § 63 er hidtil ikke fremkommet.
- Ifølge § 81 har kommunen adgang - men ikke pligt - til at yde lån eller garanti for lån til beboerindskuddet i tilfælde, hvor en uddannelsessøgende får anvist bolig i et enkeltværelse. Lånet eller garantien for lånet ydes i det omfang, beboerindskuddet overstiger et beløb, svarende til 15 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Hvor den uddannelsessøgendes forhold taler derfor, kan lånet ydes rente- og afdragsfrit. Staten refunderer 2/3 af kommunens udgifter til indskudslån.
- Det er - som ovenfor nævnt - overladt til kommunerne selv at fastlægge praksis med hensyn til ydelse af lån til uddannelsessøgendes beboerindskud for enkeltværelser i det almennyttige byggeri. Der foreligger ikke materiale, der nærmere belyser kommunernes praksis,

men det er af flere af medlemmerne i udvalget oplyst, at der ikke følges en ensartet praksis i kommunerne.

Antal enkeltværelser.

Der findes ingen samlet oversigt over antallet af enkeltværelser i det almennyttige byggeri. I perioden 1972-1976 har boligministeriet meddelt tilsagn om støtte til følgende antal enkeltværelser:

| År                         | Antal |
|----------------------------|-------|
| 1972                       | 775   |
| 1973                       | 400   |
| 1974                       | 225   |
| 1975, 1. kvartal           | 100   |
| 1975, 2., 3. og 4. kvartal | 425   |
| 1976, 1. og 2. kvartal     | 100   |
| Ialt                       | 2025  |

Udvalget skønner, at der ialt er ca. 7.000 enkeltværelser i det almennyttige byggeri, men dette skøn er behæftet med en ret stor usikkerhed, idet der f.eks. i et vist omfang kan være tale om boliger med sådanne faciliteter, at der kan oppebæres boligsikring, d.v.s. at boligen må karakteriseres som en egentlig lejlighed.

Eksisterende værelseres standard og leje.

Udvalget har fra en række boligselskaber modtaget oplysninger om ca. 1.000 enkeltværelser, jfr. bilag Det fremgår af oplysningerne, at der er store forskelle i værelsernes størrelse og i den husleje, der skal betales. Den almindeligste værelsesstørrelse ligger i intervallet 22-27 m<sup>2</sup> brutto og huslejen i intervallet 400-475 kr. månedlig (excl. betaling for levering af varme, el m.v.).

Enkeltværelserne udlejes, som tidligere nævnt, typisk umøblerede. Værelser, der udlejes gennem Landsforeningen "Ungbo", kan dog lejes møbleret mod en lejeforhøjelse.

Klientellet.

Der er ikke tilvejebragt oplysninger om klientellet i enkeltværelserne i det almennyttige byggeri. En stor del af kollegierne, ca. 2.500 i det storkøbenhavnske område, udlejes af boligselskaberne til Landsforeningen "Ungbo", der fremlejer boligerne til sine klienter,

hvoraf den største del er uddannelsessøgende eller unge med særlige sociale problemer.

Lovforslaget om boliger for unge under uddannelse.

- Revisions- Ifølge lov om boligbyggeri skulle bestemmelserne om bestemmelser. støtte til tilvejebringelse af kollegier optages til revision i folketingssamlingen 1973/74. I juni 1974<sup>\*)</sup> blev revisionen udskudt til samlingen 1974/75.
- Lovfor- Forslag til en ny lov om boligbyggeri med bl.a. ændrede finansieringsregler for almennyttigt boligbyggeri blev fremsat den 2. oktober 1974. I lovforslaget indgik i kapitel IX nye regler om støtte til opførelse af boliger for unge under uddannelse.
- Lovforsla- Lovforslaget gik i korthed ud på, at boliger for unge gets indhold. under uddannelse i fremtiden som hovedregel skulle opføres i form af enkeltværelser i almennyttigt boligbyggeri. Finansieringen af værelserne skulle principielt ske efter reglerne for almennyttigt boligbyggeri. Værelsernes særlige formål gav dog anledning til, at staten foruden et lån på 10 pct. som i almennyttigt byggeri skulle udlåne henholdsvis 8 pct. og 3 pct., svarende til andelene fra Boligselskabernes Landsbyggefond og fra beboerne. Værelsernes finansiering ville herefter bestå af statslån på ialt 21 pct., kommunelån på 5 pct. og realkreditlån på 74 pct.
- Desuden skulle der ydes rentesikring som til almennyttige boliger. Endelig kunne der ydes statslån til værelsernes møblering og montering i samme omfang som de hidtidige tilskud til kollegierne. Også fremtidigt kollegiebyggeri - der dog forudsattes at være en undtagelse - skulle finansieres på den beskrevne måde. I lovforslaget var fastsat en maksimumsramme på 1.500 værelser om året.

---

<sup>\*)</sup> Jfr. lov nr. 307 af 19. juni 1974.

Iøvrigt betegner lovforslaget en fortsættelse af de hidtidige regler for kollegiebyggeri. Dette gælder således kollegierådet. De regionale indstillingsudvalg opretholdes, men de forudsættes ikke som hidtil oprettet for alle kollegier. Også reglerne om de uddannelsessøgendes indflydelse på byggeriets planlægning og udformning og deres repræsentation med mindst 50 pct. i kollegiebestyrelserne opretholdes. Det samme gælder boligministeriets godkendelse af kollegielejen og den særlige huslejeudligning mellem kollegierne.

Genfrem-  
sættelsen  
januar  
1975.

Forslaget til ny boligbyggerilov blev efter folketingsvalget genfremsat den 24. januar 1975. Som noget nyt blev det foreslået, at kommunalbestyrelsen skulle have ret til at være repræsenteret i de enkelte kollegiebestyrelser. Endvidere foresloges kommunernes og boligselskabernes medlemsskab af kollegierådet lovfæstet. Dette havde sammenhæng med de ændrede finansieringsregler og forslaget om integration af værelser til de uddannelsessøgende i det almennyttige byggeri.

Loven af  
marts  
1975.

Medens den øvrige del af forslaget til lov om boligbyggeri blev gennemført i marts 1975<sup>+)</sup> , nåede folketinget ikke at færdigbehandle to af kapitlerne i forslaget, nemlig kapitel IX om boliger for uddannelsessøgende og kapitel X om støtte til visse sociale institutioner. I folketingets boligudvalgs betænkning af 10. marts 1975 over bl.a. det nævnte forslag til lov om boligbyggeri anførte et flertal i udvalget (Socialdemokratiets, Venstres, Det radikale Venstres, Det konservative Folkepartis og Kristeligt Folkepartis medlemmer) om de nævnte kapitler i lovforslaget bl.a., at flertallet "er enige om, at en revision af de gældende bestemmelser på de to områder er tiltrængt. Der var ikke i den boligpolitiske aftale indeholdt bestemmelser herom, men der er blandt medlemmerne enighed

<sup>+)</sup>  Lov nr. 83 af 19. marts 1975.

om, at de foreslåede bestemmelser kan danne udgangspunkt for videre forhandlinger om den fremtidige lovgivning på de pågældende områder. Man finder imidlertid ikke at have haft den nødvendige tid til en tilstrækkelig dybtgående gennemarbejdning af de forhold, der her er tale om.

Flertallet har derfor foreslået, at de pågældende bestemmelser i lovforslaget foreløbig udgår, således at de hidtidige regler i den gældende boligbyggerilov om støtte til opførelse af boliger for unge under uddannelse og til institutionsbyggeri foreløbig opretholdes, men således at boligudvalget fortsætter sine overvejelser om boliger for unge under uddannelse og om sociale og kulturelle institutioner på grundlag af lovforslagets regler .....

De hidtil gældende regler på de pågældende områder blev herefter ved ændringsforslag indføjet i forslaget til lov om boligbyggeri og svarer nu til henholdsvis kapitel IX og kapitel X i lov nr. 83 af 19. marts 1975 om boligbyggeri. Den 21. marts 1975 fremsatte boligministeren herefter forslag til ændring af lov om boligbyggeri, svarende til de bestemmelser, som oprindeligt indgik i lovforslaget som kapitel IX og X. Ifølge forslaget skulle reglerne træde i kraft den 1. juli 1975.

Af boligudvalgets betænkning af 13. juni 1975 over forslag til lov om ændring af lov om realkreditinstitutter citeres:

"Udvalget har behandlet lovforslaget i sammenhæng med overvejelser af forslag til lov om ændring af lov om boligbyggeri (Boliger for unge under uddannelse og sociale institutioner m.v.) - F.181. Udvalget er i forbindelse med de foreslåede bestemmelser om boliger for unge under uddannelse blevet orienteret om de vanskeligheder, der er til stede i de bestående kollegier, herunder udlejningsproblemer som følge af huslejens størrelse, og om de forslag til foreløbige foranstaltninger til afhjælpning heraf, boligministeren har søgt

gennemført, jfr. aktstykke nr. 384 af 25. maj 1975 til finansudvalget. Udvalget har tilsluttet sig disse forslag.

Boligministeren har oplyst, at han agter at nedsætte et udvalg med den opgave at klarlægge og vurdere boligforholdene for unge under uddannelse i sammenhæng med boligforholdene for andre unge og herunder eventuelle særlige problemer af økonomisk og social art, der måtte knytte sig til sikring af rimelige boligforhold for ungdommen. Udvalget skal endvidere fremkomme med forslag til sikring af hensigtsmæssige driftsøkonomisk, organisatoriske og administrative forhold i bestående boliger for unge under uddannelse, herunder navnlig kollegier, og i fremtidigt boligbyggeri af denne art, når hovedvægten er lagt på boliger i det almennyttige byggeri.

Når resultatet af dette udvalgsarbejde foreligger, vil boligministeren i fornødent omfang foreslå ændringer i lovgivningen om de nævnte forhold.

Udvalget har endnu ikke afsluttet sine overvejelser om boliger for unge under uddannelse eller om institutionsbyggeri m.v., men der har i udvalget været enighed om, at boliger for unge under uddannelse i videst muligt omfang - som foreslået i F.181 - må indpasses i det almennyttige boligbyggeri, og at finansieringen må tilrettelægges efter lignende principper som gældende for dette byggeri."

Genfrem-  
sættelse  
november  
1975.

Bilag 11.

Det tidligere forslag til nyt kapitel IX i boligbyggeriloven blev derpå genfremsat den 28. november 1975. I forhold til tidligere forslag var sket den ændring, at amtsrådet eller - i hovedstadsområdet - hovedstadsrådet skulle stille halvdelen af kommunelånet på 5 pct. til rådighed. Ændringen var begrundet i, at de uddannelsesinstitutioner, hvis elever skal benytte boligerne, ofte betjener et større opland end den enkelte kommune, hvor boligerne opføres. Endvidere er som ny bestemmelse foreslået, at boligministeren, hvor forholdene taler derfor, kan udpege en forretningsfører til

midlertidigt at overtage kollegiebestyrelsens opgaver. Bestemmelsen svarer i princippet til gældende regler i almenyttigt boligbyggeri. Den tænkes anvendt i situationer, hvor kollegiet ikke ledes forsvareligt, f.eks. i tilfælde, hvor kollegiets bestyrelse tilsidesætter sine pligter efter gældende vedtægter, eller i tilfælde, hvor den siddende bestyrelse nedlægger sit hverv, og det ikke er muligt at få valgt en ny bestyrelse efter de regler, som kollegiets vedtægter indeholder herom.

Ændrings-  
forslag  
marts  
1976.

Ved et ændringsforslag blev det nye kapitel X om støtte til visse sociale institutioner gennemført i marts 1976. Derimod blev forslaget til kapitel IX om boliger for uddannelsessøgende udskilt i et særligt lovforslag. Folketingets boligudvalg udtaler herom i sin betænkning af 8. marts 1976: " ... Udvalget finder derimod, at lovforslagets bestemmelser vedrørende boliger for unge under uddannelse bør viderebehandles, idet udvalget endnu ikke har afsluttet sine overvejelser af disse spørgsmål, som også behandles i det af boligministeren nedsatte udvalg vedrørende boliger for unge."

Boligudvalget havde bl.a. modtaget en henvendelse fra Amtsrådsforeningen i Danmark, der henstillede, at den foreslåede nye bestemmelse om udlån fra amtskommunerne til primærkommunerne udgik. Amtsrådsforeningen henviste bl.a. til, at det omhandlede byggeri i vid udstrækning henvender sig til unge uden for aldersgruppen 16-19 år, som amtsrådene beskæftiger sig med, og at der vil være tale om en ny forvaltningsopgave for amtsrådene, som ikke vil indebære et styringsinstrument i forhold til regionplanlægningen.

Nugældende lov.

Den gældende lov om boligbyggeri indeholder herefter i kapitel IX stadig de regler om støtte til tilvejebringelse af kollegier, der har været gældende siden 1971.

Huslejen  
efter lov-  
forslaget.

Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår bl.a., at huslejen for et enkeltværelse med den foreslåede finansiering og med en standard som det hidtidige kol-

legiebyggeri (bruttoetageareal 28 m<sup>2</sup> pr. værelse) vil blive ca. 665 kr. månedlig incl. el og varme. Da de uddannelsessøgende i almindelighed næppe kan betale så høj en leje, er det i bemærkningerne beregnet, hvilken anskaffelsessum for et enkeltværelse man skal ned på for at få en husleje på ca. 485 kr. månedlig. Med prisniveau pr. 1. april 1975 er denne anskaffelsessum beregnet til ca. 79.300 kr. Ifølge bemærkningerne til lovforslaget bør det inden for denne udgiftsramme overlades til boligselskaberne selv at finde frem til, hvor høj standarden af værelset kan blive, herunder også med hensyn til individuelle eller fælles faciliteter som toilet, bad, kogemuligheder m.v. Pr. 1. april 1976 vil udgiftsrammen udgøre ca. 84.000 kr.

Udvalgets  
betragt-  
ninger.

Udvalgets betragtninger vedrørende lovforslaget om bo-  
liger for unge under uddannelse.

Udvalgets drøftelser af lovforslaget har delt sig på følgende emner:

Integration af uddannelsessøgende i almennyttigt boligbyggeri som princip.

Finansieringen af byggeriet.

Klientellet til enkeltværelser i almennyttigt byggeri.

Rammen på 1.500 værelser årligt, herunder behovet for kollegiebyggeri i fremtiden.

Værelsernes standard.

Integrationens praktiske gennemførelse.

Integra-  
tionen  
som prin-  
cip.

Der er i udvalget enighed om at give tilslutning til lovforslagets hovedprincip, at boliger for uddannelsessøgende i fremtiden så vidt muligt bør integreres i det almennyttige boligbyggeri. Udvalgets tilslutning bygger bl.a. på betragtninger om, at kategoribebyggelser for enkelte grupper af befolkningen af sociologiske og lignende hensyn bør være en undtagelse, der kun finder anvendelse i absolut nødvendigt omfang. Udvalget har samtidig haft for øje, at sådanne kategori-bebyggelser, f.eks. kollegier, ofte vil være økonomisk særligt sårbare i f.eks. en situation, hvor der ikke længere er brug for dem til det oprindelige formål,

idet de alternative anvendelsesmuligheder er få. De frembyder derfor risiko for samfundsmæssige tab, ofte af væsentlig størrelse. Udvalget finder, at disse ulemper kan undgås eller mindskes væsentligt ved en integration i almindeligt boligbyggeri.

Udvalget har i særlig grad beskæftiget sig med de fysiske og økonomiske faktorer og har ikke foretaget dybtgående overvejelser vedrørende miljø og integration, men der kan i denne forbindelse bl.a. peges på, at der i de seneste år er gjort mange gode erfaringer. Der er f.eks. ud over det store antal daginstitutioner indplaceret børne-, ungdoms- og mødrepenioner mange steder i de nyere almennyttige boligbebyggelser. Ud over at Landsforeningen "Ungbo" har fået oprettet 20 sådanne døgninstitutioner i det storkøbenhavnske område, er også en række kommuner gået aktivt ind i dette arbejde med det resultat, at et meget stort antal dyrere og geografisk dårligere beliggende ungdomshjemspladser har kunnet nedlægges.

Gennem en række undersøgelser og trivselsrapporter, bl.a. fra de uddannelsessøgendes organisationer, er der peget på det negative i ensidige kategoribebyggelser. I denne forbindelse skal nævnes de gode resultater, der er fremkommet bl.a. via det socialpædagogiske arbejde, der finder sted i "ungbo"s hybler, hvor 10-15 pct. af de unge beboere har forudgående myndighedskontakt, se bilag 12.

Der er i flere tilfælde indrettet skolehjem for elever ved tekniske skoler i almennyttige boligbebyggelser, og et stort antal elever fra EFG (de erhvervsfaglige grunduddannelser) bor temporært i værelser i det almennyttige byggeri.

Om udvalgets stilling til de nærmere retningslinier for integrationens gennemførelse er der nærmere redegjort for i de følgende afsnit.

#### Byggeriets finansiering.

Udvalget er enige i, at integrationen også må omfatte byggeriets økonomi, d.v.s. at finansieringen af et sådant blandet byggeri principielt må ske efter samme

regler for alle boligtyper. Udvalget kan derfor tilslutte sig lovforslagets forudsætning herom.

Udvalget er endvidere af den opfattelse, at enheden i byggeriets finansiering kun bør brydes, hvor ganske særlige omstændigheder taler derfor. I lovforslaget adskiller finansieringen af enkeltværelser for uddannelsessøgende sig fra de øvrige boliger ved, at staten betaler andelene fra Boligselskabernes Landsbyggefond og beboerindskuddet. Udvalget tager dette som et udtryk for, at der for denne befolkningsgruppe foreligger sådanne ganske særlige forhold, som kan begrunde en særordning, hvor staten betaler beboerindskuddet.

Udvalget deler opfattelsen af, at der for unge uddannelsessøgende ofte er tale om ganske særlige boligbehov. Boligen bør således ligge nær ved uddannelsesstedet, dels for at undgå dyr og tidskrævende transport, dels fordi uddannelsessøgende i mellemtimer bør kunne benytte boligen som den arbejdsplads, den også er. Endvidere bør den uddannelsessøgende have mulighed for hurtig leje af en bolig. Dette kan opnås ved, at et antal boliger bliver ledige ved uddannelsens begyndelse, fordi færdiguddannede flytter. Huslejen må være tilpasset de uddannelsessøgendes særlige økonomiske situation, som er nærmere beskrevet i afsnit III, side 51. På den anden side er den uddannelsessøgendes særlige boligbehov som regel af midlertidig karakter. Der er tale om en overgangsbolig, som efter endt uddannelse afløses af mere permanente boligformer.

Den særlige finansieringsform i lovforslaget har sammenhæng med spørgsmålet om, hvorvidt enkeltværelser i almenyttigt byggeri bør forbeholdes enkelte grupper af unge eller kunne beboes af alle unge uanset uddannelsessituationen, økonomiske forhold o. lign.

De uddannelsessøgendes særlige krav til boligen kan efter udvalgets opfattelse begrunde lovforslagets finansieringsform. Udvalget finder imidlertid ikke alene denne egnet over for boliger, der specielt er forbeholdt uddannelsessøgende, men også andre grupper af

unge bør kunne komme i betragtning til sådanne boliger.

Knud Hansen har afgivet særudtalelse hertil, jfr. side 152.

Klientellet  
til værel-  
ser i al-  
mennyttigt  
boligbyg-  
geri.

Det er udvalgets opfattelse - bl.a. på grundlag af de statistiske oplysninger i afsnit III - at der også er andre unge end de uddannelsessøgende, hvis boligsituation kan berettigge til særlig økonomisk støtte, især unge med vanskelige økonomiske forhold. Selv om det ville være ønskeligt, om man kunne udskille denne gruppe af unge, der omfatter en mindre del af de ikke-uddannelsessøgende, efter både økonomiske og mere generelle sociale trangkriterier, må det erkendes, at anlæggelsen af sådanne sociale kriterier ville være forbundet med praktisk-administrative vanskeligheder. Det kan heller ikke afvises, at behovet for de særlige enkeltværelser generelt er større hos de uddannelsessøgende end hos andre unge, hvilket bl.a. hænger sammen med, at de uddannelsessøgende udgør op imod halvdelen af alle unge, jfr. afsnit III, side 38.

Disse forhold leder henimod, at der gives de uddannelsessøgende, der har et særligt behov, en fortrinsret til de særligt finansierede værelser i det almennyttige boligbyggeri. Såfremt der ikke er sådanne uddannelsessøgende med særlige behov, der ønsker at leje værelserne, bør også andre unge, der er økonomisk vanskeligt stillet, kunne komme i betragtning. Det må dog herved erindres, at værelserne forudsættes tilvejebragt i områder, hvor der kan påvises et boligbehov blandt uddannelsessøgende.

Da det kan forudses, at værelsesbyggeriet næppe i de første år kan få et omfang, som kan dække behovet, kunne ordningen kombineres med, at der indføres en særlig huslejestøtte (værelsessikring), der også omfatter øvrige - allerede opførte og fremtidige - værelser i det almennyttige byggeri. Herved ville både uddannelsessøgende og andre unge få bedre muligheder for at få

et værelse med en husleje, der er afpasset efter deres økonomiske forhold. Om en sådan værelsessikring henvises til afsnit VIII.

Mindretals-  
udtalelse. En gruppe, bestående af Gert Nielsen, Jørgen Christensen, Frode Møller Nicolaisen og Niels Enevoldsen, er dog af den opfattelse, at der ikke er tilstrækkelig begrundelse for at give uddannelsessøgende en særlig fortrinsret fremfor andre unge med et veldokumenteret socialt behov. Denne gruppe mener derfor, at der bør gives fortrinsret til uddannelsessøgende med et særligt behov samt til andre unge med økonomiske og sociale problemer. Såfremt der ikke er sådanne unge med særlige behov, der ønsker at leje værelserne, bør også andre unge kunne komme i betragtning.

Rammen på  
1.500 væ-  
relser  
årligt. Der er ikke i udvalget taget nærmere stilling til, om en ramme på 1.500 værelser årligt svarer til behovet for disse særlige boliger. Der henvises herom til afsnit III, side 59.

Imidlertid må rammen ses i sammenhæng med dels det samlede omfang af almennyttigt boligbyggeri, dels beliggenheden heraf i relation til uddannelsesstederne.

Det kan diskuteres, om en fuld udnyttelse af rammen på 1.500 enkeltværelser om året rent praktisk vil kunne indpasses i et almennyttigt boligbyggeri af den størrelse, der aktuelt kan regnes med. Selv om der som mål blev opført et antal værelser svarende til f.eks. 20 pct. af antallet af lejligheder, ville denne andel næppe kunne nås i alle tilfælde. Dette skyldes bl.a., at det almennyttige boligbyggeri ikke i alle tilfælde kan påregne at få en beliggenhed, der er egnet for de uddannelsessøgende. Erfaringerne fra kollegierne har således vist, at selv forholdsvis beskedne trafikafstande til uddannelsesstederne kan medføre udlejningsvanskeligheder og i alt fald kan medføre krav om en lavere husleje end i boliger, hvortil der ikke er knyttet transportudgifter. Sådanne krav er der næppe mulighed for at imødekomme. Udvalget er i denne for-

bindelse opmærksom på de muligheder for værelser, der vil være i det almennyttige byggeri i saneringsområderne, der er centralt beliggende i større byer.

Endelig må det erkendes, at integration af et relativt stort antal værelser for uddannelsessøgende i den enkelte bebyggelse kan medføre, at boligselskabet viser tilbageholdenhed med at opføre enkeltværelser iøvrigt, og at den samlede tilgang af enkeltværelser således rent faktisk ikke kommer op på det forudsatte niveau.

Alt i alt vil rammen på 1.500 værelser - som forholdene er i dag - næppe kunne udnyttes fuldtud i det almennyttige boligbyggeri. Dette er da heller ikke forudsat i bemærkningerne til lovforslaget, hvor det nævnes, at der bør sigtes mod en fordeling af værelserne med 4/5 som integrerede og 1/5, d.v.s. 300, i kollegier.

Knud Hansen har afgivet særudtalelse hertil, jfr. side 156.

Behovet for  
kollegie-  
byggeri.

Udvalget er af den opfattelse, at der fortsat er behov for et vist byggeri af kollegier i traditionel forstand. Dette kan dels begrundes med, at behovet for værelser til uddannelsessøgende - som nævnt ovenfor - næppe kan dækkes i det almennyttige byggeri i de første år. Det har også sammenhæng med, at der - som nævnt i bemærkningerne til lovforslaget - i tyndt befolkede områder med en enkelt uddannelsesinstitution, f.eks. et seminarium, er værelsesbehov, som ikke kan tilgodeses i almennyttigt byggeri. Udvalget finder imidlertid også, at et kollegiebehov kan være til stede i større byområder, bl.a. hovedstadsområdet, hvor almennyttigt byggeri alene eller hovedsagelig opføres i yderområderne.

Udvalget er bekendt med, at der i boligministeriet ligger kollegieprojekter til et meget stort antal værelser landet over. Udvalget er ligeledes orienteret om, at der for tiden sker en gennemgang af projekterne med henblik på at få gjort op, hvorvidt der er mu-

lighed for at gennemføre nogle af dem. Der er ofte tale om projekter til større kollegiebyggeri med flere hundrede værelser og af den hidtil forudsatte standard med 28 m<sup>2</sup> bruttoetageareal pr. værelse.

Boligministeriet har måttet vise tilbageholdenhed med bevillinger til projekternes gennemførelse, uanset at en opgivelse af byggeriet i mange tilfælde vil medføre tab for statskassen. Dette skyldes først og fremmest, at huslejen ville blive langt over, hvad kollegierne kan udlejes til, nemlig helt op til 750 kr. månedlig pr. værelse. Kun hvor der på forhånd kan opnås garantier, f.eks. fra kommunalbestyrelsen, om at sikre udlejningen, og hvor der er tale om mindre kollegier på steder, hvor behovet ikke kan tilgodeses i almennyttigt boligbyggeri, vil boligministeriet efter den praksis, der følges i øjeblikket, støtte gennemførelsen af sådanne kollegieprojekter. Også en nedbringelse af anlægsudgifterne ved f.eks. nedsættelse af værelsesarealerne kan komme på tale som et af midlerne til at opnå en lavere husleje. Disse spørgsmål overvejes for tiden i kollegierådet.

Udvalget kan tilslutte sig den opfattelse, at der ikke bør ydes offentlig støtte til kollegiebyggeri, der ikke kan tjene sit formål - som boliger for unge under uddannelse. Udvalget finder endvidere, som anført foran side 130, at fremtidigt byggeri af store kollegier bør undgås.

Udvalget har ikke - bl.a. af tidsmæssige grunde - foretaget nogen egentlig gennemgang af de foreliggende kollegieprojekter. Men udvalget finder, at det i den nuværende situation, hvor kollegiebyggeriet har været stagnerende, og hvor en ny finansieringsordning for enkeltværelser i almennyttigt byggeri næppe vil være af væsentlig virkning de første år, ville være ønskeligt, om der blev sat særligt ind på at få igangsat kollegiebyggeri i et vist omfang. Det gælder også, selv om projekterne ikke fuldtud kan bringes til at opfylde de reducerede priskrav, som bl.a. lovforsla-

get forudsætter. Det er derfor udvalgets opfattelse, at det med en forøgelse af det offentliges indsats - f.eks. ekstraordinært statslån kombineret med kommunalt tilskud - vil være rimeligt at søge udnyttet de foreliggende ressourcer til at tilvejebringe et vist nyt kollegiebyggeri i en overgangsperiode.

Boligernes standard.

Gældende regler.

Efter det gældende bygningsreglement af 1. juni 1972, 4.1.1, stk. 2, skal beboelsesrum - herunder et enkeltværelse - have et minimumsareal på 7 m<sup>2</sup> gulvareal.

I boligministeriets cirkulære af 4. juli 1975 om støtte til almennyttigt byggeri, punkt 29, er som et vilkår for støtte til enkeltværelser til selvstændig udleje fastsat, at værelsernes nettoareal (gulvareal) skal være mindst 12 m<sup>2</sup>, ligesom det er anført, at værelserne - i det omfang, det skønnes foreneligt med de boligsøgendes huslejeevne - kan forsynes med egen forstue og med eget toilet med håndvask og bruser.

Såfremt en bolig indrettes med selvstændigt w.c., bad og køkken (herunder kogeniche), betragtes den som en beboelseslejlighed i bygningsreglementets forstand. Det medfører, at lejligheden skal opfylde reglementets krav om at skulle indeholde mindst et opholdsrum med et gulvareal på 18 m<sup>2</sup>. I 1-værelses lejligheder kan en kogeniche indrettes inden for de 18 m<sup>2</sup>. For beboelseslejligheder i kollegier for unge under uddannelse nedsættes kravet til gulvareal til 12 m<sup>2</sup> og til 15 m<sup>2</sup>, når der indrettes kogeniche i rummet.

Lovforslagets bemærkninger.

I bemærkningerne til lovforslaget af november 1975 er det anført, at byggeudgifternes størrelse i høj grad afhænger af, hvilket standardkrav der stilles til boligerne. Det er nævnt, at de minimumskrav, der er forlangt opfyldt som vilkår for statsstøtte til de senest opførte kollegier, medfører en anlægsudgift, som efter prisforholdene pr. 1. april 1975 ville nødvendiggøre en begyndelsesleje på godt 700 kr. månedligt efter de gældende regler og efter lovforslagets regler ca. 665 kr. månedligt. En leje i denne størrelsesorden er -

antages det - nok i overkanten af, hvad der vil være mulighed for at udleje kollegieværelser til.

Med udgangspunkt i de ændrede retningslinier for det almennyttige boligbyggeri, som det har været nødvendigt at fastsætte på baggrund af udlejningsvanskelighederne i dette byggeri, er det i lovforslaget forudsat, at der for boliger til uddannelsessøgende med støtte efter lovforslagets regler må gennemføres lignende retningslinier som for det almennyttige byggeri. I lovforslagets bemærkninger er det med udgangspunkt i prisniveauet pr. 1. april 1975 lagt til grund, at der - af hensyn til udlejningen - bør stiles mod at sikre en månedlig værelsesleje på ca. 485 kr. Med støtte efter lovforslagets regler indebærer dette, at den samlede nettoanskaffelsessum pr. værelsesenhed ikke må overstige ca. 79.300 kr. Det er derfor i lovforslaget forudsat, at der fastsættes en sådan udgiftsramme, således at det inden for udgiftsrammen overlades til selskaberne selv at finde frem til, hvor høj standarden kan blive, herunder også med hensyn til individuelle eller fælles faciliteter, for så vidt angår toilet, bad, kagemuligheder m.v.

Udvalgets  
betragt-  
ninger.

På denne baggrund har udvalget drøftet, om der som betingelse for støtte efter en kommende ordning bør stilles særlige krav til værelsernes standard.

Udvalget kan tilslutte sig det ønskelige i, at anskaffelsesudgifterne for boligerne nedbringes for at gøre det muligt - når hensyn tages til en eventuel tilskudsordning - at udleje boligerne til unge med lav indkomst.

Anskaffelsessummen for enkeltværelser i det almennyttige byggeri vil iøvrigt nok under alle omstændigheder ligge betydeligt under anskaffelsessummen for en række kollegieværelser, som er opført i de senere år, fordi bruttoetagearealet oftest er lavere i det almennyttige byggeri end i kollegierne.

Udvalget anser det således ikke for udelukket, at ri-

melige faciliteter kan etableres inden for den i lovforslaget fastsatte udgiftsramme, men finder, at der ved fastsættelsen af en udgiftsramme bør ske overvejelser af, hvilken standard rammen vil give mulighed for. Udvalget skal i denne forbindelse pege på, at der ikke foreligger oplysninger, som på tilstrækkelig måde kan belyse anskaffelsessummen for enkeltværelser i det almennyttige byggeri, hvor man ikke hidtil har foretaget en opdeling af anskaffelsessummen på værelserne og på den øvrige bebyggelse. Endvidere må erindres, at værelserne i det almennyttige byggeri ofte vil ligge spredt i en bebyggelse, hvor det er vanskeligt med fælles udnyttelse af forskellige faciliteter. Det vil derfor volde større problemer at undlade etablering af de nødvendige faciliteter for hvert enkelt værelse i det almennyttige byggeri end i kollegiebyggeriet, hvor det på grund af byggeriets udformning er lettere at udnytte forskellige faciliteter fælles.

Det er endvidere realistisk at forvente, at en del af enkeltværelserne vil få form af såkaldte supplementsrum, der ligeledes oftest vil ligge spredt i bebyggelsen. Dette er en følge af den nedskæring af lejlighedsstørrelserne i det almennyttige byggeri, som er sket i de senere år. Supplementsrummene sigter bl.a. på at indbygge en ønskelig fleksibilitet i bebyggelserne, som på langt sigt muliggør en udvidelse af de almindelige boliger. Udvalget vil finde det betænkeligt at fjerne mulighederne for en sådan fleksibilitet gennem krav om samling af alle enkeltværelser i særlige blokke, grupper el.lign., hvor det vil være muligt med en fælles udnyttelse af faciliteterne.

Udvalget finder det afgørende, at værelserne forsynes med de nødvendige faciliteter, så det bliver muligt for de unge at leve en rimelig tilværelse med mulighed for bad og toilet og for køkkenadgang i nærheden af værelset.

Udvalget mener derfor, at der - hvor det af hensyn til udformningen af den øvrige bebyggelse er nødvendigt,

at værelserne ligger spredt - altid til hver enkelt bolig bør være eget bad og toilet samt kogemulighed. Etablering af cafeteria-ordninger vil ikke overflødigsgøre selvstændig kogemulighed, fordi der også uden for åbningstiden i et eventuelt cafeteria forekommer behov for en sådan kogemulighed.

Udvalget vil dog ikke hermed afvise, at der kan placeres fællesfaciliteter, hvor boligerne placeres i nærheden af hinanden, f.eks. i form af "dubletværelser" o.lign.

På baggrund af de foranstående betragtninger skal udvalget henstille, at der ved fastlæggelsen af en udgiftsramme tages hensyn både til lejens størrelse og de fornødne muligheder for at etablere faciliteter. Udvalget skal endvidere påpege behovet for justering af en sådan ramme efter en passende forsøgsperiode.

Mindre-  
talsud-  
talelser.

Knud Hansen finder, at der ved fastlæggelsen af en udgiftsramme må tages udgangspunkt i de kvalitetskrav, der stilles til værelset, herunder til fællesfaciliteter m.v.

Det skal endvidere påpeges, at der ved fuld statsfinansiering bliver mulighed for at forbedre standarden på flere områder, men som det væsentligste skal peges på en forøgelse af bruttoetagearealet til 34 m<sup>2</sup>.

En gruppe, bestående af Jørgen Christiansen, Gert Nielsen, Frode Møller Nicolaisen, Niels Enevoldsen og Knud Hansen, har peget på, at der i det almennyttige byggeri bl.a. på grund af bygningslovgivningens krav er etableret en række enkeltværelser helt uden kogemulighed. Dette må anses for klart utilfredsstillende og fører åbenbart til installation af private kogearrangementer i en uhensigtsmæssig form.

Gruppen har endvidere peget på, at kogemuligheden mest hensigtsmæssigt indrettes f.eks. i forrum som en såkaldt kogeniche (en lille køkkenenhed bestående af kogeplader, køkkenvask samt eventuelt et lille køleskab).

Mindretals-  
udtalelser  
fortsat.

Gruppen har specielt peget på, at det ikke vil have megen mening at give bygherren frihed til at vælge f.eks. kogeniche samt bad og toilet inden for en given udgiftsramme, når bygningslovgivningen på den ene side stiller krav om et opholdsrum på  $18 \text{ m}^2$  nettoareal ved installation af disse faciliteter, og når man på den anden side vil fastholde en udgiftsramme, som næppe rummer mulighed for så store arealer. Endvidere må bemærkes, at selv om det teoretisk set var muligt at opføre værelser med rimelige faciliteter og et opholdsareal på  $18 \text{ m}^2$  inden for udgiftsrammen, ville der hermed blive tale om egentlige lejligheder, som ikke omfattes af lovforslagets bestemmelser om enkeltværelser i det almennyttige byggeri.

Gruppen har derfor peget på, at der bør være mulighed for at etablere de nødvendige faciliteter også i tilfælde, hvor opholdsrummet er mindre end de  $18 \text{ m}^2$  (dog minimum  $12 \text{ m}^2$  efter gældende regler for enkeltværelser i det almennyttige byggeri).

Gruppen er opmærksom på de juridiske problemer, der vil opstå herved i forhold til sontringen mellem værelser og egentlige lejligheder, men ønsker at pege på, at opretholdelse af den nuværende tilstand fører til åbenbart urimelige resultater i praksis. Der er derfor efter denne gruppes opfattelse behov for en undersøgelse af, hvorledes man i praksis kan imødekomme ønsket om en rimelig standard. Dette kan ske ved ændringer af bygningslovgivningens bestemmelser om værelser eller ved en adgang til dispensation fra bestemmelserne, når der som for enkeltværelser i det almennyttige byggeri ikke knytter sig betænkeligheder til en sådan dispensation, fordi udlejningen af værelserne er underlagt offentlig kontrol.

Gruppen har ikke ønsket at pege på en bestemt løsning af dette problem, men har ønsket at understrege, at kombinationen af gældende regler og snævre udgiftsrammer i praksis umuliggør opførelse af enkeltværelser af en rimelig standard i en lang række tilfælde.

Resten af udvalget bortset fra Anders Winge finder, at boligerne, såfremt de ønskes udstyret med egentlige køkkenfaciliteter, skal opfylde de tekniske krav til egentlige lejligheder.

Om en bolig kan betragtes som en lejlighed eller et enkeltværelse, er i en række forhold af betydning, ikke blot for så vidt angår bygnings- og boligsikringslovgivningen, men også i forhold til bl.a. lejelovgivningen. Efter de gældende regler er det afgørende, om der til beboelsen hører eget selvstændigt køkken. At udvide bygningslovgivningen med en boligtype, der vel kaldes et værelse, men har indretninger, der giver boligen karakter af en lejlighed i gængs forstand, vil - mener denne gruppe - udviske den ret klare afgrænsning, der er mellem lejligheder og enkeltværelser. Konsekvensen vil blive en forflygtigelse af bygningslovgivningens bestræbelser for at sikre lejligheder med en rimelig kvalitet.

Boligtypen ville - hvis den bortset fra bygningslovgivningen ikke skulle have status af lejlighed - stille krav om ændringer i en række love, der bygger på den gældende afgrænsning mellem lejligheder og enkeltværelser. Det gælder ikke blot lejeloven, hvor afgrænsningen er af betydning, navnlig for reglerne om uopsigelighed. I boligsikringsloven måtte det præciseres, at denne type boliger - uanset sin lighed med visse kollegieboliger - ikke er berettiget til boligsikring.

Denne gruppe er på denne baggrund af den opfattelse, at en ændring i bygningslovgivningen af den nævnte art ikke blot vil medføre en svækkelse af bygningslovgivningens muligheder for at sikre en tilfredsstillende lejlighedsstandard, men også vil nødvendiggøre en række lovændringer på andre områder og betyde uklarhed i retsforholdene omkring enkeltværelser og l-værelses lejligheder. Forsynes et enkeltværelse med egen køkkenindretning, bør den bolig, der derved fremkommer, efter denne gruppes opfattelse, også betragtes som en lejlighed med de lovmæssige konsekvenser, der følger heraf.

Integrati-  
onens prak-  
tiske gen-  
gemførelse.

De problemer, der opstår i forbindelse med indpasningen af enkeltværelser for unge i det almennyttige byggeri, bør i videst muligt omfang behandles efter de principper, der gælder for de øvrige boliger i bebyggelsen.

Byggeriets  
planlæg-  
ning og ud-  
formning.

Gældende  
lov og lov-  
forslaget.

Ifølge § 66 i lov om boligbyggeri skal de uddannelsessøgendes repræsentanter indtræde i kollegiebestyrelsen på et så tidligt stadium, at de får medindflydelse på byggeriets planlægning og udformning. I lovforslaget foreslås denne regel opretholdt for de traditionelle kollegiers vedkommende. For enkeltværelser, der integreres i det almennyttige byggeri, foreslås, at de uddannelsessøgende - efter boligministerens nærmere bestemmelser - så vidt muligt sikres tilsvarende medindflydelse som ved de egentlige kollegier.

Udvalget finder, at lovforslagets princip om medindflydelse bør være gældende for de egentlige kollegier, dog således, at medindflydelsen ikke alene skal udøves af de uddannelsessøgende, men af en bredere repræsentation for ungdommen. Udvalgets forslag til sammensætning af de fremtidige kollegiebestyrelser i afsnit VI, side 111, tager således også sigte på en sådan bredere ungdomsrepræsentation.

For det almennyttige boligbyggeri er der ikke direkte fastsat regler om de potentielle brugeres indflydelse i planlægningsfasen, og udvalget finder det derfor betænkeligt, om en sådan indflydelse sikres en bestemt gruppe hos de unge, for hvem boligen endog typisk har karakter af overgangsbolig. Ifølge udvalgsflertallets forslag til kommissorium for et ungdomsboligråd i afsnit X, side 189, skal rådet bl.a. overveje planlægningen og udformningen af fremtidige boliger for unge med hovedvægten lagt på boliger i det almennyttige boligbyggeri. Der er herved tænkt på de helt generelle og principielle retningslinier, som planlægningen m.v. bør bygge på. Fra Gert Nielsen, Jørgen Christiansen og Frode Møller Nicolaisen er der fremkommet forslag om,

at der under Boligselskabernes Landsforening oprettes et særligt "Boligselskabernes Ungdomsudvalg", der tiltrædes af repræsentanter for organisationer med interesse i ungdommens boligforhold. Udvalget skal bl.a. udarbejde anvisninger om, hvorledes boliger for unge mest hensigtsmæssigt kan integreres i det almennyttige byggeri. Disse anvisninger forudsættes bl.a. at omfatte den praktiske og mere detaljerede udfyldning af de rammer for planlægningen, det af boligministeren nedsatte ungdomsboligudvalg fremkommer med.

Udvalget kan anbefale, at der på denne måde tilvebringes vejledende normer til brug for fremtidige byggherrer.

Værelsernes placering i bebyggelsen

Den overvejende del af eksisterende enkeltværelser i det almennyttige byggeri er som tidligere nævnt opført som supplementsrum, d.v.s. i tilknytning til en egentlig familiebolig, hvormed de i givet fald kan sammenlægges.

Da der er - og vel fortsat vil være - et behov for enkeltværelser til selvstændig udlejning, finder udvalget ikke, at det er nødvendigt, at fremtidige enkeltværelser alene indrettes som supplementsrum, men at byggherren, eventuelt efter vejledning fra det ovenfor omtalte ungdomsudvalg under boligselskaberne, bør have valgfrihed i planlægningen.

Dette vil medføre, at værelserne fortsat kan indrettes som supplementsrum, men byggherren kan også vælge at placere værelserne i "klynger", i en enkelt opgang, som en selvstændig blok i bebyggelsen eller på andre måder.

Betingelser for at opnå en bolig.

Ifølge lov om boligbyggeri, § 12, skal ledige lejligheder stilles til rådighed for boligsøgende, som efter deres økonomiske forhold samt deres husstands størrelse og sammensætning har særligt behov for boliger af den pågældende art.

I boligministeriets cirkulære af 24. juni 1975 er det

i punkterne 10, 11 og 12 nærmere beskrevet, hvorledes disse hensyn kan tages.

Som konsekvens af integrationstanken finder udvalget det naturligt, at disse principper - med de nødvendige modifikationer, som følger af uddannelsessøgendes og andre unges fortrinsrettigheder o.lign. - anvendes ved tildelingen af enkeltværelser.

Det bør tilstræbes, at samme betingelser stilles for at leje et værelse, uanset om udlejningen foretages af boligselskabet, af en ungdomsboligorganisation, f.eks. "Ungbo", eller at lejerne indstilles af et indstillingsudvalg, som selskabet har indgået aftale med.

Udvalget har overvejet muligheden for at indføre en fast aldersgrænse (aldersinterval) for at opnå og bebo et enkeltværelse og finder, at en sådan fast grænse ikke er hensigtsmæssig. Vurderingen af behovet bør overlades til de enkelte udlejere.

Udvalget finder, at der generelt bør tages hensyn til nærhed til arbejdsplads/uddannelsessted, økonomiske forhold, nærhed til familie, om ansøgeren er nyttilflyttet til området, nuværende boligforhold, uden at denne opregning dog kan anses for at være udtømmende.

#### Udlejning af boligerne.

Udlejningen af enkeltværelser i det almentjenlige byggeri sker normalt på samme måde som udlejningen af de øvrige boliger.

I visse tilfælde sker udlejningen af en række værelser som nævnt gennem Landsorganisationen "Ungbo", der varetager udlejningen i nært samarbejde med kommunerne.

Udvalget finder, at der i de enkelte områder bør finde et samarbejde sted mellem de organisationer, der udlejer boliger. Der henvises herom til afsnit VI, side

#### Boligindskud.

En konsekvent gennemførelse af tanken om indpasning af boliger for uddannelsessøgende o.lign. ungdoms-

grupper i det almennyttige byggeri ville indebære, at disse ved overtagelse af enkeltværelser skulle betale indskud i lighed med de øvrige beboere. I konsekvens heraf kunne det være naturligt at give ret til lån til indskud for boligsøgende, som ikke er i stand til selv at skaffe det nødvendige indskud.

I lovforslaget, der omhandler indpasning af værelser for uddannelsessøgende i almennyttigt byggeri, er det foreslået, at indskuddet i de værelser, der for fremtiden opføres til uddannelsessøgende i almennyttigt byggeri, afholdes af staten i forbindelse med finansieringen af disse værelser.

Spørgsmålet om beboerindskud i boliger for unge har naturlig sammenhæng med problemerne omkring istandsættelse af boligerne ved fraflytning. Ved leje af enkeltværelser i det almennyttige byggeri vil det være nødvendigt med en sikkerhed af en vis størrelse, hvis der ikke skal være risiko for, at selskabet (afdelingen) - og herigennem de øvrige lejere - skal komme til at betale for istandsættelse af enkeltværelser ved disses fraflytning. Behovet for en sådan sikkerhed vil være større end i de almindelige familieboliger, da der nok må forudses en større fraflytningshyppighed. Sikkerheden vil - på samme måde som for andre boliger i det almennyttige byggeri - være til stede, hvis der på sædvanlig måde betales beboerindskud af normal størrelse. Er dette ikke tilfældet, er der behov for andre ordninger.

På baggrund af den hidtidige kollegiestøtteordning, der ikke forudsætter betaling af beboerindskud, og ud fra en betragtning om, at de uddannelsessøgende m.fl. næppe i almindelighed kan antages at have økonomisk mulighed for at betale beboerindskud, kan udvalget anbefale, at indskuddet i de fremtidige værelser, hvortil uddannelsessøgende m.fl. som udgangspunkt har fortrinsret, afholdes af staten.

Dette indebærer, at det i sådanne værelser ikke af hensyn til finansieringen er nødvendigt at opkræve ind-

skud, og den sikkerhed, der i indskuddet ligger for, at lejeren opfylder sine forpligtelser ved fraflytning, må derfor stilles på anden måde. Udvalget skal derfor pege på den mulighed, at der for disse værelser i forbindelse med lejeaftalen opkræves et depositum på indtil 2 måneders leje til sikkerhed for dækning af eventuelle krav over for lejeren i forbindelse med fraflytning, og at der under lejemålet sammen med lejen opkræves et beløb, der kan dække udgifterne ved en rimelig istandsættelse ved fraflytning.

For andre værelser - d.v.s. eksisterende værelser og værelser, der opføres med den samme finansiering som de andre almennyttige boliger - bør der skabes lov-hjemmel for ret til at opnå kommunale beboerindskudslån under samme betingelser som ved almindelige familieboliger, dog under forudsætning af, at husstandsindkomsten ikke overstiger f.eks. 26.000 kr., svarende til den indtægtsgrænse, der i givet fald er foreslået anvendt ved tildeling af værelsessikring, jfr. afsnit VIII.

Istandsættelse ved fraflytning.

I almennyttigt boligbyggeri har den normale ordning hidtil været, at beboeren har pligten til at holde lejligheden vedlige med hvidtning, tapetsering og maling (indvendig vedligeholdelse), således at lejligheden ved indflytningen bliver overtaget i nyistandsat skikkelse, og således at der ved fraflytningen på lejeres bekostning bliver gennemført en fuldstændig istandsættelse.

Omkostningerne ved istandsættelsen ved fraflytning modregnes i lejeres indskud, og såfremt udgifterne overstiger beboerindskuddet, må den fraflyttede betale differencen.

Denne praksis har givet anledning til megen kritik, og der er nu en udvikling i gang inden for de almennyttige boligselskaber, hvorefter kravene til istandsættelse ved fraflytning mildnes, således at der ved fraflytning af almindeligt velvedligeholdte lejligheder

ikke stilles krav ud over "opfriskning" i form af hvidtning, tapetsering og rengøring. Udgifter ved egentlige skader, som lejere bærer ansvaret for, forlanges dog altid dækket.

Ud fra ønsket om at indpasse værelser for uddannelsessøgende m.fl. i det almennyttige byggeri synes det nærliggende at søge retningslinierne for istandsættelse af værelserne ved fraflytning fastlagt så vidt muligt på samme måde som for andre boliger. Det er udvalgets opfattelse, at kravene til istandsættelse må opstilles af de enkelte afdelinger ud fra lignende retningslinier, som følges for andre boliger, men således at der ikke stilles krav om fuldstændig istandsættelse ved fraflytning.

Løbende  
indvendig  
vedligeholdelse.

Efter lejelovens regler har udlejeren vedligeholdelsespligten, såfremt det ikke er aftalt, at lejeren har denne pligt. Disse regler gælder også for det almennyttige byggeri, men som foran omtalt har den normale ordning været, at pligten til vedligeholdelse ved aftalen er pålagt lejeren. Hvis vedligeholdelsespligten påhviler udlejeren, skal denne, jfr. lejelovens § 32 - også, når udlejeren er et almennyttigt boligselskab - afsætte en del af lejen på en vedligeholdelseskonto for hvert enkelt lejemål. Denne regel gælder dog ikke for enkeltværelser.

Udvalget finder, at det - også for enkeltværelser - fortsat må afgøres af de enkelte selskaber og beboerne, om pligten til vedligeholdelse skal påhvile selskabet eller lejerne. Blandt andet af hensyn til den store flyttehyppighed i enkeltværelser vil det kunne være hensigtsmæssigt, at selskabet har vedligeholdelsespligten for enkeltværelser - og opkræver et leje-beløb til dækning heraf - selv om den normale ordning for de øvrige boliger i afdelingen er den, at bolig-tageren har vedligeholdelsespligten.

Beboerindflydelse.

I de gældende regler for det almennyttige byggeri er udgangspunktet, at godkendte lejligheder har 2 stem-

mer, medens det er overladt til de enkelte selskaber selv at afgøre, i hvilket omfang man vil inddrage lejerne af enkeltværelser under den medbestemmelse, der er tillagt lejerne i bebyggelsen.

Udvalget finder det - som refleks af integrationstanken - hensigtsmæssigt, at de unge boligtagere i enkeltværelserne får indflydelse på boligernes drift, men at formen for indflydelse bør afhænge af de lokale forhold.

Som udgangspunkt kan formen for indflydelse være bestemt efter to hovedprincipper:

1. Udlejningen af de særlige boliger forestås af en lokal ungdomsboligorganisation - f.eks. "Ungbo" - som indgår kontrakt med boligforeningen/boligselskabet om et antal ungdomsboliger. Det vil i denne situation være naturligt, om man ved en sådan kontrakts indgåelse aftaler en given ungdomsrepræsentation i afdelingsbestyrelsen, bl.a. afhængigt af ungdomsboligernes andel af den samlede boligbebyggelse i afdelingen.
2. Udlejningen forestås direkte af boligforeningen/boligselskabet. Det vil i en sådan situation måske være hensigtsmæssigt at lade de unge integrere på normal vis i beboerdemokratiet.

Imidlertid kan også tænkes bebyggelser - f.eks. hvor der er få enkeltværelser - hvor det må anses for rimeligt at lade de unges beboerindflydelse være givet på forhånd ved at reservere een (eventuelt flere) af afdelingsbestyrelsens pladser for en særlig ungdomsrepræsentation.

Afvejningen mellem de to former må bl.a. ske ud fra en vurdering af mulighederne for at sikre en kontinuitet i afdelingsbestyrelsesarbejdet. Hvis det er sandsynligt, at lejemålene i ungdomsboligerne vil være meget kortvarige, taler det for på forhånd at sikre en given repræsentation. Hvis der derimod må formodes at være en relativt stor stabilitet i beboelsen af ung-

domsboligerne, vil det måske være hensigtsmæssigt med en integration i det normale beboerdemokrati, idet man dog må være opmærksom på, at ungdomsboliger normalt ikke er boliger af permanent karakter.

Hvorledes de unges indflydelse bedst kan sikres, synes bl.a. at afhænge af de lokale, konkrete forhold.

Der bør derfor ikke på forhånd fastlægges een og kun een mulig model for de unges indflydelse, og der bør gives bygherren mulighed for valg på baggrund af en vurdering af de lokale forhold, dog således, at der - under en eller anden form - sikres de unge mulighed for reel indflydelse.

Ved bygherrens valg må følgende derfor være opfyldt:

- a. Indflydelsen foregår enten ved en given repræsentation i afdelingsbestyrelsen eller ved deltagelse i det normale beboerdemokrati.
- b. De unge sikres under alle omstændigheder direkte indflydelse på eventuelle egne fælleslokaler og fællesfaciliteter, som ikke kan benyttes af bebyggelsens øvrige beboere.
- c. Hvor de unge integreres i det normale beboerdemokrati, sikres der een stemme pr. bolig, dog således at eventuelle ungdomsboliger, beregnet for par (2-rums boliger) sikres to stemmer.
- d. Der sikres stemmeret for alle ungdomsboliger, hvor der foreligger en selvstændig lejekontrakt uden en særlig nedre aldersgrænse for den unge. (Tilfælde, hvor f.eks. forældre i bebyggelsen lejer et værelse til større børn, medfører altså ikke stemmeret for disse børn).

Medlemsret- For beboerne af enkeltværelser vil det være en fordel, tigheder i hvis de opnår normale rettigheder med hensyn til til- det almen- deling af ledige lejligheder ved afslutning af uddan- nyttige bo- deling eller ved stiftelse af familie. ligforeta- gende.

Hvis dette skal være tilfældet, vil der f.eks. i boligforeningerne skulle kræves medlemsskab af forenin-

gen og gives deraf følgende stemmeret på generalforsamlinger, hvor sådanne findes.

Det er imidlertid vanskeligt at give generelle forskrifter for, hvorledes man skal forholde sig til dette problem, idet det også vil kunne virke urimeligt, at et meget kortvarigt lejemål af en ungdomsbolig vil give rettigheder som bolighavende medlem.

Det må dog anbefales, at man ved vedtægtsudformningen skal have mulighed for at kunne sikre beboerne i de særlige ungdomsboliger normale rettigheder som bolighavende i afdelingen.

Forsøgsordning for enkeltværelser i almenbyggeri.

Landsforeningen "Ungbo" henvendte sig ved skrivelse af 4. maj 1976 til boligministeriet med anmodning om, at der blev ydet tilskud efter § 63, stk. 2, i lov om boligbyggeri til nedbringelse af huslejen i en del af de boliger, foreningen havde lejet i bebyggelsen "Lille Birkholm" i Herlev.

Spørgsmålet blev forelagt for udvalget, hvor det blev besluttet at foreslå etablering af en forsøgsordning for en række enkeltværelser, herunder enkeltværelser beliggende i "Lille Birkholm".

Opstillingen af et forsøgsprogram blev overladt til en gruppe bestående af direktør Jørgen Christiansen, "Ungbo", konsulent Gert Nielsen, Boligselskabernes Landsforening, og ekspeditionssekretær Bent Noiesen, boligministeriet.

Gruppens forslag til forsøgsprogram blev efter godkendelse af udvalget videresendt til boligministeriet med indstilling om, at der - foreløbig for en et-årig periode - blev etableret en forsøgsordning som skitseret i programmet.

Forsøgsprogrammet tager sigte på at opnå kendskab til de problemer af bl.a. økonomisk, administrativ og organisatorisk karakter, som kan være forbundet med en integration af enkeltværelser for uddannelsessøgende i almenbygget boligbyggeri. Formålet er samtidig at

få nærmere kendskab til beboernes forhold og opfattelse.

Udvalgets indstilling blev fulgt af boligministeriet, og forsøgsordningen er iværksat.

Udvalgets indstilling og forsøgsprogrammet er optaget som bilag 13a og bilag 13b.

Mindretals- Mindretallet (Knud Hansen) kan ikke tilslutte sig he-  
udtalelse. le det afsnit, der påbegyndes side : "Udvalgets  
betragtninger vedrørende lovforslaget om boliger for  
unge under uddannelse".

Det skal dog siges, at der i afsnittet er enkelte be-  
tragtninger, mindretallet kan være enig i, men ikke  
finder anledning til at fremhæve her, da mindretallet  
i stedet ønsker at knytte følgende kommentar til af-  
snittet:

Det kunne måske være besnærende at tilslutte sig in-  
tegrationens princip, hvilket mindretallet for så vidt  
er enig i, såfremt de fornødne finansielle forhold er  
til stede og i forlængelse heraf kunne sikre et til-  
strækkeligt antal boliger. Dette er ikke tilfældet.

Finansie- Flertallet erkender, at det ikke er muligt at gennem-  
ring. føre én finansieringsform for 3. sal tv. og en anden  
for 3. sal th. i samme byggeri.

Når dette ikke er muligt, vil finansieringen af disse  
integrerede boliger forblive som for det almennyttige  
byggeri i almindelighed.

Man kunne selvfølgelig også overgå til fuld statsfi-  
nansiering - hvilket mindretallet intet ville have  
imod - for hele den almennyttige sektor, og så var si-  
tuationen selvfølgelig en anden.

Flertallet erkender også, at det - i hvert fald ikke  
de første 2-3 år - vil være muligt at bygge mere end  
højst 200-300 værelser årligt.

Det er altså først og fremmest ud fra disse hovedsyns-  
punkter, at mindretallet skarpt må vende sig imod fler-

Mindretals- tallets (lovforslagets) tanker i den aktuelle situa-  
 udtalelse tion.  
 fortsat.

Som grundlag for denne argumentation skal det her fremhæves, hvad konsekvenserne af lovforslagets finansieringsform vil blive:

De anvendte tal er fra 1. oktober 1974.

Nettoanskaffelsessum for en kollegieenhed: 98.000 kr.

Beregning af husleje:

| Procentdel | lånetype         | Kurs   | Netto  | Brutto  | Ydelse pct. | Ydelse kr. |
|------------|------------------|--------|--------|---------|-------------|------------|
| 21 pct.    | statslån         | 100    | 20.580 | 20.580  | 0           | 0          |
| 5 pct.     | amts + kommune   | 100    | 4.900  | 4.900   | 0           | 0          |
| 40 pct.    | alm. realkredit  | 48 3/4 | 33.320 | 80.410  | 7,66        | 6.160      |
| 34 pct.    | særl. realkredit | 48 1/4 | 33.320 | 69.057  | 8,14        | 5.620      |
| 100 pct.   |                  |        | 98.000 | 174.947 |             | 11.780     |

Husleje det første år:

|                  |            |
|------------------|------------|
| Renter og afdrag | 11.780 kr. |
| Driftsudgifter   | 2.800 "    |
| Rentesikring     | - 6.110 "  |

Arlig husleje 8.470 kr. svarende til ca. 700 kr. pr. måned.

Huslejen de følgende år:

|        |              |              |           |
|--------|--------------|--------------|-----------|
| 5. år  | 750,00 kr.   | Rentesikring | 5.600 kr. |
| 10. år | 1.035,00 kr. | "            | 2.160 "   |
| 12. år | 1.250,00 kr. | "            | 0 "       |

Det offentliges udgifter vil ved slutningen af rentesikringens aftrapning beløbe sig til ca. 75.000 kr., svarende til 77 pct. af nettoanskaffelsessummen.

Som det imidlertid er erkendt senere i afsnit VIII, er det ikke muligt at betale en så høj husleje for de uddannelsessøgende, og derfor må der gives støtte. Boligministeren har ligeledes erklæret, at en husleje på 400 kr. var målet med driftsstøtteordningen (gennemført i 1975), og dette danner således udgangspunkt for følgende beregninger:

|                               |                                                                                                                                                   |                    |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Mindretals-udtalelse fortsat. | De første 4 år ydes en støtte på 300 kr. månedlig pr. enhed                                                                                       | 14.400 kr.         |
|                               | Fra det 5.-12. år anslåes den gennemsnitlige husleje at ligge på 975 kr. månedlig pr. enhed. Dette svarer til 8 år x 575 kr. månedlig pr. enhed = | <u>55.200 kr.</u>  |
|                               | Driftsstøtte de første 12 år                                                                                                                      | 69.600 kr.         |
|                               | Finansieringsudgifter (incl. rentesikring)                                                                                                        | <u>75.000 kr.</u>  |
|                               | Ialt                                                                                                                                              | <u>144.600 kr.</u> |

eller svarende til 147,5 pct. af nettoanskaffelses-  
summen.

Herefter må driftsstøtteordningen naturligvis fortsætte.

Der tages udgangspunkt i lovforslagets 1.500 enheder.

En årgang byggeri vil efter ovenstående beregninger

koste  $1500 \times 144.600 =$  216,9 mill. kr.

Ved fuld statsfinansiering bliver  
udgifterne  $98.000 \times 1500 =$  147,0 mill. kr.

Besparelse 69,9 mill. kr.

Går man videre i tankegangen og forestiller sig 12 års byggeri, men efter 24 år, således at det 12. års byggeri også har fået 1 års fuld driftsstøtte, kommer regnestykket til at se således ud:

|                                                           |                       |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|
| 1500 enheder i 12 år: 30.000:                             |                       |
| 216,9 x 12                                                | 2.602.800.000 kr.     |
| + driftsstøtte fra 12.- 24. år                            | <u>1,1934 mia.kr.</u> |
| 12 års byggeri efter lovforslaget med driftsstøtte        | 3,7952 mia.kr.        |
| Tilsvarende for 12 års byggeri 100 pct. statsfinansiering | <u>1,764 mia.kr..</u> |
| Besparelse                                                | <u>2,0322 mia.kr.</u> |

Eller: "24 ÅRS BYGGERI FOR 12 ÅRS PRIS".

Eller: Der kan bygges dobbelt så meget byggeri ved en fuld statsfinansiering for det samme som efter lovforslaget.

Nu vil man måske påstå, at man ikke kan forlange en husleje på 400 kr. pr. måned. Men faktum er, at de uddannelsessøgende ikke kan betale mere, og hovedparten kan

Mindre-  
talsud-  
talelse  
fortsat.

endog ikke betale så meget. Det skal bl.a. erindres om, at augustforliget forringede de uddannelsessøgendes købekraft med 1100-1500 kr. årligt.

Ligeledes må opmærksomheden henledes på de undersøgelser, der er foretaget under afsnit III, hvor det anføres, at 60 pct. af de uddannelsessøgende havde en indtægt på under 10.000 kr. og kun 4 pct. over 30.000 kr. - godt nok i 1973.

En husleje på 400 kr. pr. måned svarer til 4.800 kr. årligt. Altså halvdelen af de 10.000 kr.

Af det offentliges andel af finansieringen skal kommunerne henholdsvis amterne yde 2,5 pct. af nettoanskaffelsessummen. Dette er en forudsætning for igangsættelse af byggeriet.

Det vil med andre ord sige, at disse har fået vetoret. Der er altså indbygget en dobbelt vetoret.

Det må frygtes, at disse i meget vid udstrækning vil benytte sig heraf, da de som sådan sjældent vil have nogen umiddelbar interesse i dette byggeri, bl.a. fordi de uddannelsessøgende ikke er nogen gode skatteborgere og derfor ofte kun vil betyde udgifter for kommunerne.

Men en anden og mere væsentlig grund er, at kommunerne igennem de sidste år til stadighed er blevet pålagt flere og flere byrder, eksempelvis bloktilskudsordningen og bistandsloven. Slutteligt er det pålagt kommunerne gennem august-forliget at spare 300 og 600 mill. kr. i de to kommende finansår. Mindretallet frygter med rette, at kommunerne og amterne ikke ønsker at indgå i denne finansiering.

Slutteligt omkring finansieringen skal det fremhæves, at lovforslagets finansieringsform vil give en husleje på ca. 700 kr. månedlig i begyndelsen - i ovenstående nedbragt til 400 kr. månedlig.

En fuld statsfinansiering vil kunne nedbringe huslejen til kun at omfatte driftsudgifterne. Disse vil ved et godt serviceniveau ligge på omkring 300 kr. månedlig.

Mindretals- Nogle vil herefter hævde, at det vil blive alt for dyrt.  
 udtalelse Men tager vi eksemplet fra før, så vil 1500 enheder over  
 fortsat. 12 år koster staten 1,76 mia. kr.

Mindretallet skal blot erindre om, at der sidste år blev indkøbt for ca. 2 mia. kr. kampfly (det vedrører godt nok en konto i forsvarsministeriet). Mindretallet beder bare om sølle 1,76 mia. kr. over en 6 år (3000 enheder årligt - se senere).

Behovet. I indeværende finansår er der til kollegiebyggeri afsat ca. 30 mill. kr., hvoraf mere end 10 mill. kr. er afsat til andet formål (driftsstøtte m.v.) samt monteringsstilskud.

I august-forliget er der fastsat besparelser for de to kommende finansår på henholdsvis 7 og 11 mill. kr. Tilbage henholdsvis 13 og 9 mill. kr. (netto). Flertallet erkender da også, at der ikke kan forventes opført ret meget byggeri og med rette. For disse beløb vil der højst kunne opføres ca. 500 enheder årligt.

Spørgsmålet, der også her må stilles, er: Kan der forventes flere bevillinger fremover end hidtil. Ovennævnte nedskæringer tyder ikke herpå. Er det dette udgangspunkt, flertallet har anvendt til at anbefale en forringelse ???

Derimod må der peges på, at alle må være tjent med en maksimal udnyttelse af midlerne, og dette sker tydeligvis gennem en fuld statsfinansiering og en forøgelse af midlerne. Det fremgår da også alene af undersøgelserne foretaget under afsnit III, at det er helt andre behovsstørrelser, der er tale om, end der her er mulighed for.

Det angives - med de mangler, mindretallet tidligere har anført - at der årligt i perioden 1971-80 er et behov for 3.300 til 6.000 og i perioden 1981-90 4.600-8.200. Dette vil på intet tidspunkt kunne udfyldes under forslaget.

Ganske vist skulle dette heller ikke alene ske inden

Mindretals- for lovforslagets rammer. Realiteterne er dog blot, at  
 udtalelse der ikke findes ret mange andre realistiske og "rime-  
 fortsat. lige" muligheder.

Ser vi på, hvordan behovet fordeler sig på de enkelte  
 grupper af unge, må følgende betragtninger fremføres:

1. Vel omkring 30 pct. i aldersgruppen må forventes at  
 søge (bebo) kendte boligformer, der ikke omfatter  
 kollegier, integrerede værelser o.lign., men såsom  
 almennyttige lejligheder, lejligheder i det private  
 byggeri, ejerboliger og i mindre omfang private væ-  
 relser. Majoriteten af disse er ikke uddannelsessø-  
 gende.
2. D.v.s. at 70 pct. af gruppen vil have et behov, som  
 går i retning af boliger for enlige og den kategori  
 af boliger, som lovforslaget lægger op til, eller i  
 form af kollegiebyggeri.

Den samme fordeling kan anvendes til at anskueliggøre  
 et behov. D.v.s. 70 pct. af det anslåede behov svarer  
 til ca. 2.500-4.200 enheder.

Mindretallet vil ikke stille større krav end, at der  
 sikres opført minimum 3.000 enheder årligt til en be-  
 gyndelse, men at dette udbygges ud fra en fastlagt plan  
 efter forskellige kriterier, som måtte være hensigts-  
 mæssige.

Samtidig skal mindretallet henvise til det foregående  
 afsnit vedrørende enkeltværelser i det almennyttige  
 byggeri og pege på, at der ligeledes fortsat bør ud-  
 nyttes de muligheder, som her måtte være for at indpas-  
 se værelser. Dog må det være en forudsætning, at disse  
 sikres en husleje svarende til minimumslejen i nyt byg-  
 geri (svarende til 100 pct. statsfinansiering).

Økonomiske Opførelse af 3.000 enheder årligt vil med en nettoan-  
 konsekven- skaffelsessum på 100.000 kr. koste staten 300 mill. kr.  
 ser. Der vil kunne opføres 36.000 enheder på 12 år for de  
 samme penge, som 18.000 enheder koster med lovforsla-  
 gets finansieringsform. Lovforslaget vil efter mindre-

Mindretals- tallets beregninger (se foranstående) bringe huslejen  
talelse til at ligge på 400 kr. pr. måned.  
fortsat.

Mindretallets forslag om fuld statsfinansiering vil give en husleje på ca. 300 kr. og vil vel at mærke sikre en højere standard, end den kendes i dag.

Endvidere vil de ca. 80.000 kr. pr. enhed, som fremkommer som ekstra udgift ved lovforslaget, direkte tilgå de private spekulanter. De uddannelsessøgende er ganske uforstående over for, hvorfor de skal forære halvdelen af huslejen til tilfældige private firmaer, banker og enkeltpersoner.

Om klientellet er det fra flertallets side godtgjort, at de uddannelsessøgende er den gruppe, som socialt og økonomisk er dårligst stillet, men at også en mindre del af den øvrige gruppe er lige så dårligt stillet. Mindretallet er enig heri og således også i, at der må træffes foranstaltninger for disse.

Der må derfor være mulighed for, at disse unge kan leje værelser med den nødvendige støtte i det almennyttige byggeri, men kollegierne, såvel de eksisterende som dem, der fremtidigt vil blive bygget, skal forbeholdes de uddannelsessøgende ud fra de betragtninger, som tidligere er anført: Altså at der sikres 3.000 enheder årligt, som forbeholdes uddannelsessøgende.

Afsluttende skal det kort sammenfattes således:

- At der årligt må sikres opført minimum 3.000 kollegieenheder, og efter en fastlagt plan må dette udbygges,
- at de omtalte 3.000 enheder finansieres fuldtud af staten,
- at der i det almennyttige byggeri kan indpasses enkeltværelser, som sikres støtte parallelt med nyopført byggeri, og
- at der som en naturlig følge heraf bevilges de fornødne midler.

Mindretals- Til afsnittet om integrationens praktiske gennemførelse bemærkes, at mindretallet ikke har taget stilling  
udtalelse til en række detailspørgsmål i dette afsnit, idet der  
fortsat. iøvrigt henvises til mindretalsudtalelsen om kollegi-  
ernes forhold og om integrationen. Disse synspunkter  
er også gældende for de spørgsmål, der behandles i  
nærværende afsnit.

VIII DEN FREMTIDIGE HUSLEJE FOR VÆRELSE I KOLLEGIER OG I  
VÆRELSE I DET ALMENNUTTIGE BYGGERI. MODELLER TIL EN  
VÆRELSESSIKRING.

Husleje og indkomst Af oplysningerne i afsnit VI og VII om huslejen (kostlejen) for enkeltværelser i kollegier og i det almennyttige byggeri fremgår det, at denne leje typisk ligger i intervallet 5.400 - 7.200 kr. årligt (425-600 kr. mdl.). Af oplysningerne om de unges økonomiske forhold i afsnit III fremgår det, at ca. 60 pct. (svarende til ca. 190.000) af de uddannelsessøgende i 1973 havde skattepligtige indtægter på under 10.000 kr., og at 4 pct. (ca. 13.000) havde over 30.000 kr.. Af de øvrige unge havde 60-80 pct. (svarende til 250.000-335.000) over 30.000 kr. i skattepligtig indtægt.

På denne baggrund finder udvalget, at der er behov for at tilvejebringe en ordning - en "værelsessikring" - der kan nedbringe kostlejen, idet det må antages, at det typisk er unge fra lavindkomst-grupper, der især har behov for at leje et enkeltværelse.

Midlertidig I de eksisterende kollegier er problemet til en vis kollegie- støtte grad løst ved den i afsnit VI omtalte, midlertidige driftsstøtteordning, den hertil knyttede fritagelse for ejendomsskatter samt fordelingen af de provenuer, der er indkommet over udligningsordningen. Hidtil har det ikke været anset for nødvendigt at træffe særlige foranstaltninger til nedbringelse af huslejen for enkeltværelser i det almennyttige byggeri.

Forinden der kan udformes forskellige modeller til en værelsessikring, må der tages stilling til, hvilken type værelser ordningen skal omfatte, og om støtte skal ydes til såvel eksisterende som til fremtidige værelser i kollegier og i det almennyttige byggeri. Udvalget finder således, at en støtte til nedbringelse

af huslejen i fremlejede værelser, klubværelser o.lign. i den private boligmasse ville stille så store krav om administration med hensyn til lejegodkendelse, lejekontrol m.v., at det allerede af denne grund ikke vil være realistisk at forsøge at inddrage disse boliger under en egentlig støtteordning. Her må sikringen af en rimelig husleje ske på anden måde, f.eks. ved etablering af værelsesanvisning som skitseret i afsnit IV, side

#### Værelses- typer

Udvalget har ved sine overvejelser af en værelsessikring ikke haft til hensigt, at denne skulle være et supplement til reglerne i lov om boligsikring. Udvalget finder, at en støtteordning alene skal komme til anvendelse, hvor der er tale om boliger, der ikke opfylder boligsikringslovens krav om, at boligen skal have karakter af en lejlighed.

Afgrænsningen mellem enkeltværelser og egentlige lejligheder vil - da en værelsessikring forudsætter afskaffelse af den særlige driftsstøtte til kollegierne - få betydning for huslejen i kollegielejligheder. I disse ydes der i dag driftsstøtte til lejenedsættelse samtidig med, at der kan oppebæres boligsikring til denne nedsatte leje.

#### Mindretals- udtalelse

En gruppe bestående af Jørgen Christiansen, Gert Nielsen, Frode Møller Nicolaisen, Niels Enevoldsen og Knud Hansen finder, at der, såfremt der ikke gennemføres en særskilt støtteordning for enkeltværelser, bør åbnes mulighed for at disse kan opnå støtte efter reglerne i lov om boligsikring.

#### Alle eller kun fremti- dige bolig- er for unge

Ved drøftelserne af forudsætningerne for en værelsessikring er det fra flere sider i udvalget gjort gældende, at denne bør omfatte såvel eksisterende værelser i kollegier og i det almennyttige byggeri som de fremtidige værelser. Hensigten hermed er, at huslejeforskel-

le ikke skal afhænge af, i hvilken slags bebyggelse iøvrigt ensartede boliger er beliggende.

Der har derfor været overvejende tilslutning til at udforme støttemodellerne på en sådan måde, at de kan anvendes på såvel eksisterende som fremtidige værelser.

Mindretals- Repræsentanterne for Kommunernes Landsforening, Køben-  
udtalelser havns kommune og Amtsrådsforeningen i Danmark har afgivet en særudtalelse om dette spørgsmål jvf. side

Knud Hansen finder, at de eksisterende støtteordninger er lapperier, som ikke sikrer en stabil lav husleje. Den eksisterende driftsstøtteordning tager således kun sigte på at nedbringe prioritetsydelse, mens driftsudgifterne fortsat hviler fuldt ud på huslejen og forårsager betydelige huslejestigninger. For de eksisterende kollegier skal mindretallet derfor foreslå, at der gennemføres et mere radikalt indgreb, nemlig en omprioritering af kreditforeningslåne, således at de indfries af staten, som fremtidigt afholder enhver udgift hertil.

Der kan selvfølgelig opstilles forskellige varianter heraf. En sådan ordning vil ifølge arbejdsgruppen, som nedsattes under boligministeriet i foråret 1975, koste staten 350 mill.kr.

De nuværende ordninger (incl. kriselån) koster staten 15 mill.kr./årligt og skulle fastholde huslejeniveauet på 400 kr./månedligt, men gør det iøvrigt ikke. Omprioriteringsordningen vil nedbringe huslejen til mindre end 300 kr./månedligt. Skulle driftsstøtteordningen omfatte alle kollegier med en husleje på 300 kr. ville der blive tale om et betydeligt større beløb på vel omkring 30 mill. kr. eller mere. D.v.s. over en 10-årig periode vil statens udgifter blive det samme som ved en omprioritering.

Omrioritering skal derfor anbefales.

- |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Generel ordning              | Der er i udvalget enighed om, at såfremt en ordning skal omfatte såvel eksisterende som fremtidigt byggeri, bør det være det samme regelsæt, der anvendes overalt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Modeller til værelsessikring | <p>I en værelsessikring kan indgå to elementer, der i et vist omfang kan siges at være uafhængige af hinanden. Det ene element vedrører spørgsmålet om, hvilken husleje der skal lægges til grund ved beregningen af støtten. På dette grundlag kan det rent talmæssigt beregnes, med hvilket beløb værelsessikring skal ydes, d.v.s. at den administrative kontrol alene retter sig mod lejefastsættelsen.</p> <p>Det andet element vedrører spørgsmålet om, i hvilket omfang der skal tages hensyn til modtagerens økonomiske forhold. Besvarelsen af dette spørgsmål er særdeles afgørende for omfanget af den administration, en ordning må antages at nødvendiggøre.</p> <p>I det følgende er først redegjort for de tre modeller til en værelsessikring, der har været behandlet i udvalget. Disse tre modeller kan anvendes for beregning af tilskud, hvad enten dette gøres afhængigt af modtagerens økonomiske forhold eller ej. Derefter behandles de administrative spørgsmål, der rejser sig, hvis støtten skal være afhængig af modtagerens indtægtsforhold, ligesom der redegøres for konsekvenserne af at undlade en sådan sammenhæng.</p> <p>Endelig behandles i de afsluttende afsnit spørgsmålene omkring den rent praktiske administration af en værelsessikring og om udgiftsfordelingen.</p> |
| Model A                      | Baggrunden for denne model er reglerne i lov om bodeligssikring, der som motiv har at yde et tilskud, der gør det muligt for familier at leje en bolig passende                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

til deres behov mod en betaling, der står i rimeligt forhold til deres økonomi.

En direkte anvendelse af boligsikringslovens regler på boliger for unge måtte forudsætte, at der indføres mulighed for at give boligsikring til flere ydelser end normalt, nemlig betaling for de ydelser, der indgår i kollegielejen, varme, varmt vand, elektricitet, møblering m.v.

Uanset at det er muligt at indføre en sådan hjemmel i boligsikringsloven, vil en direkte anvendelse af lovens almindelige regler om beregning af boligsikring efter udvalgets beregninger medføre, at boligsikringen ikke nedbringer huslejen til det niveau, der må anses for rimeligt, når henses til de unges økonomiske forhold. Disse beregninger viser endvidere, at en direkte anvendelse af "pensionistreglerne" i boligsikringsloven ikke generelt kan praktiseres.

Model A bygger derfor på de samme elementer som lov om boligsikring, men modificeret således, at den for de typiske tilfælde vedkommende medfører en lejensættelse til et rimeligt niveau.

Efter denne model ydes værelsessikring med et beløb svarende til  $\frac{2}{3}$  af forskellen mellem den faktiske husleje og et grænsebeløb på 4.500 kr. Dog kan huslejen ikke ved støtten bringes under 425 kr. månedlig.

Af oversigt 1 fremgår modellens effekt ved forskellige huslejer.

Oversigt 1

## Model A

| Månedlig husleje<br>uden værelses-<br>sikring | Årsleje | Værelses-<br>sikring | Årsleje | Månedlig leje<br>efter værel-<br>sessikring |
|-----------------------------------------------|---------|----------------------|---------|---------------------------------------------|
| 400 kr.                                       | 4.800   |                      | 4.800   | 400                                         |
| 425 -                                         | 5.100   | 0                    | 5.100   | 425(min.leje)                               |
| 450 -                                         | 5.400   | 300                  | 5.100   | 425(min.leje)                               |
| 475 -                                         | 5.700   | 600                  | 5.100   | 425(min.leje)                               |
| 500 -                                         | 6.000   | 900                  | 5.100   | 425(min.leje)                               |
| 525 -                                         | 6.300   | 1.200                | 5.100   | 425                                         |
| 550 -                                         | 6.600   | 1.400                | 5.200   | 435                                         |
| 575 -                                         | 6.900   | 1.600                | 5.300   | 440                                         |
| 600 -                                         | 7.200   | 1.800                | 5.400   | 450                                         |
| 625 -                                         | 7.500   | 2.000                | 5.500   | 460                                         |
| 650 -                                         | 7.800   | 2.200                | 5.600   | 470                                         |
| 675 -                                         | 8.100   | 2.400                | 5.700   | 475                                         |
| 700 -                                         | 8.400   | 2.600                | 5.800   | 485                                         |

Da huslejen for værelser i kollegier og i det almennyttige byggeri for den altcovervejende dels vedkommende ligger i intervallet 425-600 kr. månedligt, medfører anvendelsen af denne beregningsmetode, at huslejerne nedbringes til 425-450 månedligt.

Pristalsafhængig regulering kan ske ved, at der for hver 5 points stigning i pristallet sker regulering af grænsebeløbet med f.eks. 225 kr. og af den månedlige minimumsleje med f.eks. 20 kr., svarende til ca. 5 pct. af henholdsvis grænsebeløb og minimumsleje. Reguleringen kan finde sted, når den almindelige boligsikring pristalsreguleres.

Model B Efter denne model udgør støtten et beløb svarende til  $1/6$  af den faktiske husleje. Der forudsættes en minimumsleje på 425 kr. månedlig.

Af oversigt 2 fremgår modellens effekt ved forskellige huslejer.

Oversigt 2

## Model B

| Månedlig leje<br>uden værelses-<br>sikring | Årsleje | Værelses-<br>sikring | Årsleje<br>÷ værel-<br>sessikr. | Månedlig leje<br>efter værel-<br>sessikring |
|--------------------------------------------|---------|----------------------|---------------------------------|---------------------------------------------|
| 400 kr.                                    | 4.800   | 0                    | 5.100                           | 400                                         |
| 425 -                                      | 5.100   | 0                    | 5.100                           | 425                                         |
| 450 -                                      | 5.400   | 300                  | 5.100                           | 425 (min.leje)                              |
| 475 -                                      | 5.700   | 600                  | 5.100                           | 425 (min.leje)                              |
| 500 -                                      | 6.000   | 900                  | 5.100                           | 425 (min.leje)                              |
| 510 -                                      | 6.120   | 1.020                | 5.100                           | 425 (min.leje)                              |
| 525 -                                      | 6.300   | 1.050                | 5.250                           | 440                                         |
| 550 -                                      | 6.600   | 1.100                | 5.500                           | 460                                         |
| 575 -                                      | 6.900   | 1.150                | 5.750                           | 480                                         |
| 600 -                                      | 7.200   | 1.200                | 6.000                           | 500                                         |
| 625 -                                      | 7.500   | 1.250                | 6.250                           | 520                                         |
| 650 -                                      | 7.800   | 1.300                | 6.500                           | 540                                         |
| 675 -                                      | 8.100   | 1.350                | 6.750                           | 560                                         |
| 700 -                                      | 8.400   | 1.400                | 7.000                           | 585                                         |

Den overvejende del af de eksisterende værelser vil efter denne model få nedbragt huslejen til 425-500 kr. månedlig.

Som en naturlig konsekvens af, at sikringen beregnes som en fast brøkdel af den faktiske husleje, behøver denne model ikke pristalsregulering af den valgte brøkdel. Ved stigningen i driftsudgifterne bæres 5/6 af denne stigning således af lejereren.

Model C Denne model tager udgangspunkt i  $m^2$ -lejen for værelserne, idet der herved tages et vist hensyn til de lejeforskelle, der udelukkende beror på kvaliteten f.eks. i form af selvstændigt WC og bad.

Også i model A og B vil der kunne indbygges et  $m^2$ -system. Det må i det hele taget ved anvendelsen af model C erindres, at værelsets størrelse i forvejen må formodes at give sig udslag i huslejen.

Som udgangspunkt for fastsættelsen af et  $m^2$ -tilskud er taget forholdene i de senest opførte kollegier.

Et enkeltværelse i disse har et bruttoetageareal på ca. 28 m<sup>2</sup>, og den gennemsnitlige husleje månedlig udgør ca. 525 kr. (225 kr. pr. m<sup>2</sup>).

Formålet med de midlertidige støtteordninger, der er gældende for kollegierne, jvf. afsnit VI, har været at nedbringe den gennemsnitlige månedlige leje til et vist minimum. Såfremt den månedlige husleje fremtidig ønskes nedbragt til f.eks. ca. 425 kr. (ca. 185 kr. pr. m<sup>2</sup>), skal der ydes et m<sup>2</sup>-tilskud svarende til 17-20 pct. af m<sup>2</sup>-lejen.

Såfremt det antages, at det typiske værelse, hvad enten det ligger i et kollegium eller i det almennyttige byggeri, har et bruttoetageareal på ca. 28 m<sup>2</sup>, har ordningen følgende effekt på lejen under forudsætning af en tilskudsprocent på 18,5 pct. af m<sup>2</sup>-lejen (oversigt 3).

### Oversigt 3

#### Model C

| Månedlig leje<br>uden værelses-<br>sikring | Årsleje | m <sup>2</sup> -leje | Årlig<br>værelses-<br>sikring | Månedlig leje<br>efter værel-<br>sessikring |
|--------------------------------------------|---------|----------------------|-------------------------------|---------------------------------------------|
| 400 kr.                                    | 4.800   | -                    | 0                             | 400                                         |
| 425 -                                      | 5.100   | -                    | 0                             | 425 (min.leje)                              |
| 450 -                                      | 5.400   | 193                  | 300                           | 425 (min.leje)                              |
| 475 -                                      | 5.700   | 204                  | 600                           | 425 (min.leje)                              |
| 500 -                                      | 6.000   | 214                  | 900                           | 425 (min.leje)                              |
| 525 -                                      | 6.300   | 225                  | 1.200                         | 428                                         |
| 550 -                                      | 6.600   | 236                  | 1.210                         | 450                                         |
| 575 -                                      | 6.900   | 246                  | 1.285                         | 470                                         |
| 600 -                                      | 7.200   | 257                  | 1.335                         | 490                                         |
| 625 -                                      | 7.500   | 268                  | 1.385                         | 510                                         |
| 650 -                                      | 7.800   | 279                  | 1.435                         | 530                                         |
| 675 -                                      | 8.100   | 289                  | 1.500                         | 550                                         |
| 700 -                                      | 8.400   | 300                  | 1.560                         | 570                                         |

Den overvejende del af boligerne vil efter denne model få nedbragt huslejen til intervallet 425-490 kr. pr. måned. Som ved model B sker der ingen ændring af støtteprocenten ved stigninger i pristallet.

I oversigt 4 er de tre modeller's effekt indført i et skema.

#### Oversigt 4

| Kostleje |       | Kostleje + værelsessikring |     |                  |
|----------|-------|----------------------------|-----|------------------|
| Månedlig | Model | A                          | B   | C <sup>+) </sup> |
| 425 kr.  |       | 425                        | 425 | 425 )            |
| 450 -    |       | 425                        | 425 | 425 )Mini-       |
| 475 -    |       | 425                        | 425 | 425 )mums-       |
| 500 -    |       | 425                        | 425 | 425 )leje        |
| 525 -    |       | 425                        | 440 | 425 )            |
| 550 -    |       | 435                        | 460 | 450              |
| 575 -    |       | 440                        | 480 | 479              |
| 600 -    |       | 450                        | 500 | 490              |
| 625 -    |       | 460                        | 520 | 510              |
| 650 -    |       | 470                        | 540 | 530              |
| 675 -    |       | 475                        | 560 | 550              |
| 700 -    |       | 485                        | 585 | 570              |

<sup>+)</sup> Under forudsætning af et bruttoetageareal på 28 m<sup>2</sup> og en støtte svarende til 18,5 pct. af m<sup>2</sup>-kostlejen.

Ved alle modeller forudsættes en månedlig minimumsleje på 425 kr.

Som det fremgår af oversigten, er det for kostlejer i intervallet 425-500 kr. månedlig uden betydning, hvilken af modellerne der anvendes.

Ved kostlejer, der overstiger 500-525 kr., er ordning A den gunstigste for lejeren, medens model B og model C omtrent har samme effekt.

Af oversigt 5 fremgår det, hvilken betydning en pristalsstigning på 5 point får for den månedlige husleje.

Det er ved beregningerne forudsat, at kostlejen stiger med et beløb svarende til halvdelen af pristalsstigningen.

Oversigt 5

| Kostleje       |     | Månedlig stigning i lejebetaling |       |       |        |
|----------------|-----|----------------------------------|-------|-------|--------|
| <u>Pristal</u> |     | Model                            | A     | B     | C      |
| 108            | 113 |                                  |       |       |        |
| 425            | 435 |                                  | 20,00 | 20,00 | 20,00) |
| 450            | 460 |                                  | 20,00 | 20,00 | 20,00) |
| 475            | 486 |                                  | 20,00 | 20,00 | 20,00) |
| 500            | 512 |                                  | 20,00 | 20,00 | 20,00) |
| 525            | 537 |                                  | 20,00 | 10,00 | 18,00  |
| 550            | 562 |                                  | 16,50 | 10,00 | 9,80   |
| 575            | 588 |                                  | 16,85 | 10,80 | 10,60  |
| 600            | 614 |                                  | 17,10 | 11,70 | 11,40  |
| 625            | 640 |                                  | 17,50 | 12,50 | 12,20  |
| 650            | 665 |                                  | 17,50 | 12,50 | 12,20  |
| 675            | 691 |                                  | 17,80 | 13,30 | 13,05  |
| 700            | 716 |                                  | 17,80 | 13,30 | 13,05  |

Forhøjelse  
af mini-  
mumslejen

De samle-  
de udgif-  
ter

I oversigt 6 er foretaget en skønsmæssig opgørelse af de samlede nødvendige tilskud. Det skal til oversigten bemærkes, at antallet af enkeltværelser i det almennyttige byggeri er skønsmæssigt anslået. Det må nok antages, at dette skøn absolut er i overkanten, ligesom der nok heller ikke er tale om, at samtlige værelser har en husleje af en sådan størrelse, og er beboet af personer med så lav en indkomst, at der bliver tale om ydelse af maksimal værelsessikring til samtlige boliger.

Disse usikkerhedsfaktorer suppleret med den usikkerhed, der knytter sig til beregninger, der støtter sig på gennemsnitshuslejer, betyder, at kravet til støtte i praksis nok vil være væsentlig mindre end de her anførte beløb.

Kolonnen "øget boligsikring" har sammenhæng med, at ordningen forudsætter bortfald af den midlertidige driftsstøtte til kollegier, hvilket betyder at lejen i kollegielejligheder stiger. Det er anslået at lejen her stiger med ca. 10 pct.

Oversigt 6

| Eksisterende værelser: |                        |                    |                                   |                             | Fremtidige værelser:                         |
|------------------------|------------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------|
| Model                  | Kollegier (5.000 vær.) |                    |                                   | Total eksisterende værelser | En ny årgang på 1.500 (å 28 m <sup>2</sup> ) |
|                        | Tilskud                | Øget bolig-sikring | Almennyttigt byggeri (7.000 vær.) |                             |                                              |
| A                      | 6,0                    | 1,1                | 6,2                               | 13,3                        | 2,1                                          |
| B                      | 5,3                    | 1,1                | 5,0                               | 11,4                        | 1,7                                          |
| C                      | 5,6                    | 1,1                | 4,6                               | 11,3                        | 1,9                                          |

Stilling-  
tagen til  
modeller-  
ne

En gruppe bestående af Gert Nielsen, Jørgen Christiansen, Frode Møller Nicolaisen og Niels Enevoldsen ønsker at pege på model A som den model, der bør lægges til grund for den fremtidige støtteordning. Som argument for valget af denne model er det fra denne gruppes side blevet fremført, at model A indebærer en højere grad af udligning mellem de dyreste værelsesenheder og de lidt billigere værelsesenheder end de øvrige modeller. Dette betyder bl.a., at nogle af de meget belastende forskelle i kapitaludgifterne, som findes i forskellige årgange kollegiebyggeri, i højere grad vil blive udlignet ved valg af model A fremfor de to øvrige modeller. Endvidere ønsker denne gruppe at pege på, at model A i højere grad end de øvrige modeller tilnærmer nettohuslejen efter tilskud også for de dyre kollegier til det niveau, som huslejen efter de gældende driftsstøtteordninger i kollegierne søges nedbragt til. Det må således efter denne gruppes opfattelse anses for vanskeligt helt at fjerne driftsstøtten til de dyreste kollegier, hvis man vælger enten model B eller model C.

Knud Hansen kan tilslutte sig ovenstående med bemærkning om, at såfremt det skulle blive aktuelt med en støtteordning vil han af de tre foreslåede på det kraftigste anbefale princippet i model A, dog uden at tilslutte sig de forskellige grænser, som er fastsat.

Modtagerens indtægtsforholds betydning for værelsessikringen.

Støtte af- Hvis modtagelse af værelsessikring skal være afhængig  
hængig af af modtagerens indtægtsmæssige forhold, har udvalget  
indtægts- drøftet, om en indtægtskontrol m.v. kan tilrettelægges  
forhold. efter de retningslinier, der gælder for den almindeli-  
ge boligsikring.

Da der i meget vidt omfang vil være tale om, at værelsessikring ydes til uddannelsessøgende, bør der ved reglernes udformning tages hensyn til de specielle forhold, der gælder for denne gruppe, og de opstillede regler bør så vidt muligt kun stille begrænsede krav om administration.

Ved løbende ydelse af almindelig boligsikring er skønnet over modtagerens indtægt bl.a. fastlagt ved en automatisk ordning, hvorefter der i langt de fleste tilfælde tages udgangspunkt i indtægten 2 år før støtteåret forhøjet med en procentdel. (For boligsikringsåret 1977 ydes boligsikringen på grundlag af 1975-indtægten forhøjet med 20 pct.).

Dette system vil nok vanskeligt kunne overføres til regler, der skal anvendes på unge, i de fleste tilfælde uddannelsessøgende. Der vil - navnlig for de helt unge - sjældent være sammenhæng mellem den aktuelle indtægt og indtægten to år tidligere. Udvalget har også lagt vægt på, at de unge i alderen 16-25 år i det hele taget har mere svingende indtægter og flytter hyppigere end andre befolkningsgrupper.

Et flertal af udvalget finder det derfor hensigtsmæssigt, at det er den forventede skattepligtige indkomst, der bør være afgørende, og anbefaler en ordning, hvor der ved ansøgningen om støtte afgives erklæring af den unge boligsøgende om forventet skattepligtig indkomst i støtteperioden.

Indtægts- Flertallet foreslår, at der ydes fuld støtte ved skat-  
grænse. tepligtige indtægter på indtil 26.000 kr. årligt. Når

indtægten overstiger 26.000 kr. pr. år, nedsættes støtten med et beløb svarende til 20 pct. af den del af indtægten, der overstiger 26.000 kr.

Indtægtsgrænsen reguleres i takt med pristallet, således at der ved en 5 points stigning i dette sker en forhøjelse af indtægtsgrænsen med 1.300 kr.

Den foreslåede indtægtsgrænse er afstemt efter reglerne om Statens Uddannelsesstøtte (SU), jfr. afsnit III, side        Man forudsætter således, at en boligtager, der kan dokumentere modtagelse af uddannelsesstøtte, uden videre er berettiget til værelsessikring. Med en sådan regel mener udvalget, at en meget stor del af de boligtagerere, der må formodes at blive tale om, ikke vil frembyde vanskeligheder med hensyn til indtægtskontrol.

Det samme flertal foreslår endvidere, at værelsessikring ydes for 1-årige perioder, således at det påhviler modtageren at søge om værelsessikring én gang årligt med angivelse af forventet årsindtægt. Undladelse af at gentage ansøgning om værelsessikring medfører således, at støtten ophører, og lejen stiger til kostlejen.

Det bør endvidere pålægges de unge at give indberetning, såfremt indtægten i sikringsperioden stiger væsentligt i forhold til det forventede.

Kontrollen med den faktisk oppebårne skattepligtige indtægt bør organiseres på samme måde som ved boligsikringen, det vil sige én gang årligt i forbindelse med slutligningen, hvorefter der tages stilling til eventuelle tilbagebetalingskrav.

Mindre-  
talsud-  
talelse.

Knud Hansen er af den opfattelse, at indtægtsgrænserne er for lave, men skal dog ikke pege på nogen fast grænse, blot gøre opmærksom på, at den i model A foreslåede ordning bygger på SU's indtægtsgrænser, som i forvejen er for lave, og som de uddannelsessøgende også i andre sammenhænge har peget på er utilfredsstillende.

Der skal ligeledes peges på, at huslejerne må bringes længere ned i lighed med de bemærkninger, som er gjort ved de tidligere afsnit desangående.

Forslag  
til ind-  
tægts-  
kontrol.

Forslag til retningslinier for indtægtskontrollen.

Ved 1. indflytning: Lejeren skal dokumentere:

- a) lejekontrakt på enkeltværelse i kollegium eller almennyttigt boligbyggeri;
- b) den aktuelle husleje incl. el, varme og eventuel møblering;
- c) forventet indtægt, enten ved
  - 1) at han er SU-modtager, eller
  - 2) erklæring om forventet skattepligtig indtægt.

Ved den årlige genansøgning: Lejeren dokumenterer:

- a), b) og c), og
- herudover afleveres dokumentation for den skattepligtige indtægt sidste år, hvorefter der tages stilling til eventuelle tilbagebetalingskrav.

Tilbage-  
betaling.

Tilbagebetaling af "værelsessikring" bør komme på tale, såfremt indtægten overstiger 26.000 kr. eller det angivne beløb ved ansøgningen. Tilbagebetalingen kunne ske, f.eks. såfremt den skattepligtige indkomst enten har oversteget 29.000 kr. eller - i tilfælde hvor støtten er beregnet af en højere angivet indkomst - når den faktiske skattepligtige indkomst overstiger den angivne med mere end 10 pct.

Støtte  
uafhængig  
af modta-  
gerens  
indtægts-  
forhold.

Fra repræsentanterne for Kommunernes Landsforening, Københavns kommune samt Amtsrådsforeningen i Danmark er det gjort gældende, at betænelighederne ved en indtægtsafhængig værelsessikring - specielt i ressourcemæssig henseende - taler for, at støtte ydes uafhængigt af indtægten hos boligtageren, idet det må forudses, at langt den overvejende del af lejerne i de berørte boliger vil have sådanne indtægtsmæssige forhold, at de vil være berettigede til fuld støtte. Der henvises igrønt til særudtalelse side

Det er heroverfor anført, at det ville være ønskeligt med en ordning, der automatisk nedbragte huslejen til et rimeligt niveau uden afhængighed af boligtagerens økonomiske forhold, men at tanken nok ikke kan gennemføres i praksis.

Det er endvidere anført, at det må antages, at bortfald af en indtægtsafhængighed vil betyde en stigende efterspørgsel efter boligerne, således at den øgede administration manifesterer sig på indstillingsstadiet, samt at en støtte, der bortfalder ved stigende indtægter, må antages at incitere lejere med højere indtægter til at fraflytte boligerne, således at der sikres et større udbud af værelser til mere trængende.

Generelt må det påpeges, at spørgsmålet om en indkomstuafhængig støtte må afgøres ud fra en afvejning af de administrative ulemper ved indkomstgradueringen i forhold til de merudgifter, der måtte være forbundet med en indkomstuafhængig løsning. Denne afvejning har det ikke været muligt at foretage i udvalget på grund af de forholdsvis snævre tidsfrister for udvalgets arbejde, idet der bl.a. savnes materiale om indkomstfordelingen blandt beboere i eksisterende enkeltværelser i almennyttigt byggeri.

Den praktiske administration.

Udvalget har drøftet muligheden for at lade administrationen af en værelsessikring ligge hos de enkelte kollegiebestyrelser/boligselskaber. Det er herimod fra flere sider i udvalget anført, at denne opgave nok vil kunne løses af nogle af disse institutioner, men at opgaven ikke med rimelighed generelt kan overdrages til private institutioner, bl.a. fordi disses administrative apparat ikke er indrettet hertil. Udvalget finder det derfor mest hensigtsmæssigt, at administrationen forestås af kommunerne i lighed med den bestående administration af boligsikringen.

De afvigelser herfra, der måtte være ved en tilskudsordning til enkeltværelser, kan næppe antages at have en sådan karakter, at kommunernes sædvanlige administrationsapparat på boligsikringsområdet ikke kan anvendes.

Afholdelse af udgifterne ved en støtteordning.

Dette spørgsmål opfattes af udvalget som et spørgsmål om byrdefordelingen mellem stat og kommune. På baggrund af de senere års udvikling, hvorefter de enkelte kommuner i højere grad overtager ansvaret for boligforsyningen i kommunen, har man i udvalget som udgangspunkt fundet det rimeligt, om udgifterne til administration af en værelsessikring samt de direkte sikringsudgifter afholdes af kommunerne, med mulighed for - i lighed med, hvad der gælder for den almindelige boligsikring - at få refunderet 40 pct. af sikringsudgifterne hos staten. Det er endvidere i udvalget blevet fremført, at byrderne ved en støtteordning i højere grad, end tilfældet er ved den almindelige boligsikring, bør bæres af staten.

Ifølge lov om boligsikring skal den boligsikring, der udredes af kommunerne i hovedstadsområdet, fordeles i forhold til de enkelte kommuners skattepligtige indkomster for personer. En overførelse af denne ordning også til en værelsessikring vil udligne de betydelige forskelle i udgifterne for den enkelte kommune, som ville opstå især i dette område, såfremt hver kommune skulle bære hele sin værelsessikring.

Særudtalelse.

Repræsentanterne for Kommunernes Landsforening, Amtsrådsforeningen i Danmark og Københavns kommune har fremsat følgende særudtalelse til afsnit VIII i sin helhed:

1. Udvalgets flertal finder, at en støtteordning til nedbringelse af lejen i kollegier og i almennyttigt boligbyggeri først og fremmest bør rettes mod unge under enhver form for uddannelse.

Sådanne støtteordninger har hidtil traditionelt været tilrettelagt som statslige støtteordninger til opførelse af kollegier m.v., hvilket må ses i sammenhæng med, at staten afholder udgifterne ved de videregående uddannelser og studiestøtteordninger hertil.

Særudtæ-  
telse  
fortsat.

De kommunale repræsentanter finder, at en ny støtteordning til nedbringelse af huslejen for unge under uddannelse alene bør rettes mod det fremtidige byggeri.

Den altovervejende del af de uddannelsessøgende vil have en indtægt på et så lavt niveau, at de vil være berettiget til huslejestøtte. Herefter vil det administrativt være enklest at begrænse en ny støtteordning til at være en støtteordning, der går på boligen og ikke på lejeren.

Ordnningen bør samtidig begrænses til at vedrøre nybyggeri, således at man fortsætter de hidtil gældende drifts- og støtteordninger som en overgangsordning, der afvikles i takt med prisudviklingen, idet man dog skal bemærke, at støtte til kollegier m.v. bør være en ren statsopgave under hensyn til, at opgaverne vil påhvile et meget begrænset antal kommuner.

En sådan støtteordning for nybyggeri vil kunne administreres af boligselskaberne i samarbejde med kommunerne på samme måde som tilfældet er for det øvrige almennyttige boligbyggeri.

2. Såfremt det imidlertid besluttet, at en støtteordning skal omfatte såvel eksisterende som kommende enkeltværelser i det almennyttige boligbyggeri, finder de kommunale repræsentanter, at en sådan støtteordning må etableres som en ordning, der alene indebærer en nedsættelse af lejen for den enkelte bolig, uden at der tages hensyn til beboernes indtægtsforhold.

En støtteordning, der er indkomstafhængig, vil medføre en række ulemper.

Fra kommunale praktikere foreligger der oplysning om, at en boligsikringslignende støtteordning vil være meget dyr og vanskelig at administrere bl.a. på grund af den store flyttehyppighed blandt de unge i disse boliger.

Således viser en optælling foretaget af en kollegieadministration i Århus, der administrerer mere end 1.700

Særdutta-  
 lelse  
 fortsat.

kollegieværelser, en flyttefrekvens på mere end 60 pct. i 1975.

Endvidere peger det tidligere nævnte forhold om de unges indtægtsforhold på, at en eventuel støtte bør ydes uafhængigt af indtægtsmæssige forhold, idet det administrative besvær i forbindelse med indtægtskontrol ikke står i et rimeligt forhold til det forventede provenu.

3. Som det fremgår af betænkningens afsnit III, lå den skattepligtige indkomst i 1973 for 60 pct. af de uddannelsessøgende på under 10.000 kr., og kun 4 pct. af de uddannelsessøgende havde en skattepligtig indkomst på mere end 30.000 kr.

Af de af udvalget opstillede modeller til mulige støtteordninger fremgår endvidere, at såfremt modtagelse af støtte skal gøres afhængig af modtagerens indtægtsforhold, foreslås det, at der ydes fuld støtte ved skattepligtige indtægter på indtil 26.000 kr.

En sådan indkomstafhængig støtteordning med dertil knyttede løbende årlige indkomstjusteringer, kontrolforanstaltninger, dokumentationskrav m.v. vil som ovenfor nævnt medføre en række væsentlige administrative ulemper.

Under hensyn til de store administrative vanskeligheder i forbindelse med en løbende indkomstafhængig støtteordning samt under henvisning til, at mindre end 4 pct. af de uddannelsessøgende må forventes at have en indtægt på et så højt niveau, at de i relation til den foreslåede indkomstgrænse ikke vil være berettiget til fuld huslejestøtte, finder de kommunale repræsentanter, at de opnåede økonomiske besparelser for det offentlige i forbindelse med de foreslåede ordninger ikke kan forventes at stå i et rimeligt forhold til de forøgede administrative byrder.

Dersom man frafalder ønsket om at gøre en eventuel støtte indkomstafhængig, bortfalder også nødvendighede-

Særudtalen  
 lelse  
 fortsat.

den af at yde en eventuel støtte som en løbende årlig ydelse til nedsættelse af lejen med de administrative belastninger, en sådan løbende støtteordning medfører. Efter de kommunale repræsentanters opfattelse vil det såvel af administrative som af samfundsøkonomiske grunde være langt at foretrække, at en eventuel øget offentlig støtte til boliger for unge under uddannelse - ud over hvad der måtte ligge i de tidligere lovforslags finansieringsregler - ydes som en yderligere finansieringsstøtte i forbindelse med opførelsen af sådanne boliger, hvad enten der er tale om kollegier eller enkeltværelser i det almennyttige byggeri. Ydes støtten som en finansieringsstøtte bliver der tale om éngangsudgifter for det offentlige, der ikke stiller krav om øget offentlig administration til betaling af løbende ydelser, og som umiddelbart kan danne grundlag for legeberegningen.

En støtteordning af denne karakter til opførelse af fremtidige enkeltværelser i det almennyttige byggeri er således i overensstemmelse med de gældende regler for opførelse af almennyttigt boligbyggeri og vil, som tilfældet er for det øvrige almennyttige boligbyggeri, kunne administreres af boligselskaberne i samarbejde med kommunerne.

4. Spørgsmålet om afholdelsen af udgiften i forbindelse med de foreslåede støtteordninger er af flertallet opfattet som et spørgsmål om byrdefordeling mellem stat og kommune.

Efter de kommunale repræsentanters opfattelse er det imidlertid forkert at opfatte denne støtteordning som et byrdefordelingsspørgsmål generelt mellem kommuner og stat, idet det vil være et meget begrænset antal kommuner, der vil komme til at bære byrden af en sådan støtteordning. De kommunale repræsentanter må derfor være af den opfattelse, at det må være en statsopgave at finansiere de uddannelsessøgendes boligforhold.

IX. FORSKELLIGE ADMINISTRATIVE SPØRGSMÅL VEDRØRENDE KOLLE-  
GIER OG ENKELTVÆRELSE I ALMENNUTYTTIGT BOLIGBYGGERI.

A. Møblering.

Gældende  
regler.

Med den særlige kollegiestøttelov af 1963 blev der skabt hjemmel til at yde støtte til møblering og montering af kollegier, i begyndelsen med et beløb svarende til 5 pct. af byggeriets anskaffelsessum, og fra 1966 som et fast tilskud pr. værelse, reguleret i forhold til bevægelserne i byggeomkostningsindekset for montagebyggeri.

Det maksimale tilskud efter § 63, stk. 1, i den nugældende lov om boligbyggeri udgør pr. 1. juli 1976 (indeks 201) kr. 4.630 pr. værelsesenhed, men siden 1972 er der kun ydet tilskud på 70 pct. af det maksimale tilskud, svarende til 3.240 kr. pr. 1. juli 1976.

Møbleringstilskuddet skal dække udgifterne ved møblering og montering af værelser og fællesfaciliteter.

I lovforslaget om ændring af lov om boligbyggeri foreslås ordningen opretholdt. Støtten er bl.a. af administrative grunde foreslået ydet som en forhøjelse af statslånet i stedet for som tilskud.

Begrundelsen for at yde støtte til møblering af værelserne er, at mange - især blandt de yngre uddannelsessøgende - har behov herfor, da alternativet ville være møblerings- og flytteudgifter.

Endvidere vil den høje flyttefrekvens for unge under uddannelse medføre en vedligeholdelsesmæssig belastning, ligesom fjernelse af f.eks. faste reoler o.lign. kunne medføre større reparationer ved fraflytninger, hvilket igen medfører krav om større deposita.

Endelig opnås der ved møblering efter en møbleringsplan en optimal udnyttelse af de - forholdsvis beskedne - værelsesarealer, der er tale om.

En gennemgang af de nyere kollegier viser, at der for støtten kan opnås en rimelig møblering af værelserne

(sovebriks, skrivebord med stol, sofabord, 1 á 2 stole samt reoler) samt af de til kollegiet hørende fællesarealer.

Dette skyldes dels, at møbelpriserne ikke synes at være steget så meget som byggeomkostningsindekset, dels at forskellige firmaer har specialiseret sig i denne form for møbler og derfor har kunnet opnå en rationaliseringsgevinst.

Møblerne afskrives over kollegiernes driftsregnskab - typisk over en 10-årig periode - hvilket betyder, at lejen belastes med ca. 25-30 kr. månedlig.

Udvalgets  
indstilling.

Med de anførte begrundelser finder udvalget, at der også i fremtiden bør være mulighed for at yde støtte til møblering af kollegieboliger. Da de fremtidige boliger for uddannelsessøgende m.v. fortrinsvis tænkes opført som enkeltværelser, integreret i det almennyttige byggeri, finder udvalget det endvidere rimeligt, at muligheden for støtte til møblering udvides til også at omfatte disse værelser.

I udvalget er man bekendt med, at der på nogle af de større kollegier finder en opmagasinering sted af inventar, som lejerne ikke ønsker, da de ofte selv medbringer møbler. Udvalget finder det derfor ikke hensigtsmæssigt, at samtlige fremtidige værelser møbleres, eller at møbleringen altid skal være lige omfattende. Således vil en møblering og montering med faste ting som f.eks. vægreoler, lysarmatur og gardiner ofte være tilstrækkelig. Dette må afgøres ud fra de lokale, konkrete forhold, hvor dog f.eks. en forventning om, at værelserne fortrinsvis skal udlejes til unge under korttids-uddannelse, kan begrunde et større omfang af møblering.

Udvalget har i denne forbindelse drøftet muligheden for - navnlig i de større byer - at oprette en "møbelbank", hvorfra de enkelte kollegier og boligselskaber kan leje

møbler. En indsats mod ressourcespild taler - uanset evt. betænkkeligheder vedrørende administrationsomkostninger og transportomkostninger m.v. - for, at der åbnes mulighed for at etablere en sådan ordning, som formentlig bedst overlades til lokale initiativer.

## B. Budgetter og regnskaber

Som konsekvens af forslaget i afsnit VI om, at tilsynet med samtlige kollegier, opført med statsstøtte efter 1963, lægges ud til kommunerne, jfr. bilag 9, vil boligministeriets kontrol med årlige driftsregnskaber og budgetter falde bort og blive afløst af en kommunal kontrol.

Det er ved forslaget forudsat, at administrationen af kollegierne er effektiv og følger klare, enkle og ensartede principper. For regnskabsføring og budgetlægning bør det efter udvalgets opfattelse tilstræbes, at der følges en ensartet regnskabsopstilling og budgetteres efter de principper, som allerede er foreskrevet i kollegiestøttedokumentet af 6. september 1972, pkt. 41<sup>+</sup>), der henviser til de vejledende bestemmelser, som vedrører afdelinger under almennyttige boligselskaber, nu cirkulære af 24. juni 1975 om de almennyttige boligselskabers økonomi m.v..

Som bilag 2 til kollegiestøttedokumentet er optaget en vejledende opstilling for driftsregnskabet, som i de fleste tilfælde vil give dækkende oplysning om forløbet i de enkelte driftsperioder. Opstillingen afviger på enkelte punkter med hensyn til specifikation og rækkefølge fra det standard-regnskabsskema, som er foreskrevet anvendt for afdelingerne i de almennyttige boligselskaber (Ra 67), og giver ikke som dette anvisning på opstilling af status.

---

+) Citeret i afsnit C, side 183, om administrationshonorarer.

Det er boligministeriets erfaring, at regnskabsopstillingen for kollegier langt fra følges af alle institutioner, hvilket besværliggør kontrol- og analysearbejdet.

Udvalgets indstilling      Udvalget finder ikke, at administrative hensyn kræver forskrifter om en ny regnskabsformular for selvstændige kollegier, men skal indstille, at det nævnte bilag gøres obligatorisk for kollegieinstitutioner, som vil komme under kommunalt tilsyn. Det forudsættes dog, at den enkelte kommune kan tillade afvigelser, som tjener et praktisk formål. Enkeltværelser, der integreres i almennyttigt boligbyggeri med fortrinsret for visse grupper af unge, vil indgå som en del af den pågældende afdeling i boligselskabet, hvorfor regnskabsaflæggelsen i kraft af de allerede gældende regler vil ske ved anvendelse af Ra 67.

Særligt om enkelte udgiftsposter      I bilag 14 er gengivet og kommenteret et materiale, som udvalget har tilvejebragt om 1976-budgetterne for ialt 21 kollegieinstitutioner forskellige steder i landet, svarende til ca. 20 pct. af de statsstøttede kollegier.

Det fremgår heraf, at vedligeholdelsestilstanden på mange kollegier lider under besparelser på løbende vedligeholdelse og henlæggelser til hovedistandsættelser. Disse besparelser, der har haft til formål at holde huslejen noget nede i de første år efter ejendommens ibrugtagelse, har medført, at der nu ikke er de fornødne midler til rådighed til påkrævede istandsættelser og ønskelige energibesparende foranstaltninger.

Den seneste lov om tilskud til energibesparende foranstaltninger i beboelsesejendomme<sup>+)</sup>  giver mulighed for sådanne tilskud til kollegier taget i brug før 1965. Der vil dog kun blive tale om 3-4 af de ialt godt 100 institutioner med statsstøtte efter 1963. De tidligere

---

+) Lov nr. 423 af 25. august 1976, ikrafttræden  
15. oktober 1976.

midlertidige love om tilskud til forbedringer af private ejendomme og om energibesparelser, såvel i private ejendomme som i offentligt drevne eller støttede ejendomme, har ikke omfattet enkeltværelser i kollegiejendomme.

Udvalgets  
indstilling.

Udvalget finder på denne baggrund anledning til at pege på det ønskelige i, at der - også ud fra beskæftigelsesfremmende hensyn - gives mulighed for at yde tilskud til opretning af kollegiernes vedligeholdelsestilstand og for forbedringer af varmforsyning, isolering m.v.

#### C. Administrationshonorarer.

I boligministeriets cirkulære nr. 189 af 6. september 1972 om statsstøtte til kollegiebyggeri, pkt. 41, anføres:

"Ved udfærdigelse af budgetter og regnskaber finder de for afdelinger under almennyttige boligselskaber gældende regler anvendelse i det omfang, det er foreneligt med kollegiernes organisatoriske opbygning, jfr. punkterne 1-4, 12-14 og 18 i boligministeriets cirkulære af 30. juli 1970 om de almennyttige boligselskabers økonomi m.v.<sup>+</sup>)

Det bemærkes dog herved, at der almindeligvis bør kalkuleres med noget højere afskrivningssatser end gælden for det almennyttige boligbyggeri.

Det bemærkes endvidere, at administrationshonorar ikke vil kunne forventes godkendt med et højere beløb end svarende til 2½-3 pct. af lejeindtægten."

Boligministeriet har i forbindelse med ydelse af huslejelån og udligningslån tilladt, at den lejeindtægt, som honoraret skal sammenlignes med, er forhøjet med et beløb svarende til støtten i det omfang, støtten er anvendt til lejenedsættelse.

---

+ ) Nu punkterne 1-4, 11-14 og 19-20 i boligministeriets cirkulære af 24. juni 1975.

For en række kollegieadministrationer er det, især for de ikke helt nye kollegier, gjort gældende, at de 3 pct. som en funktion af lejeindtægten ikke kan give dækning for rimelige omkostningsstigninger for administrationen. Dette hænger bl.a. sammen med, at udgifterne for en væsentlig del er prioritetsydelse, som ikke forandres i lånenes løbetid.

I boligministeriets cirkulære af 24. juni 1975 om de almennyttige boligselskabers økonomi m.v. er det under punkt 3 om administrationsudgifter anført:

" f. Administrationsbidrag. Bidraget skal holdes på det lavest mulige niveau, men dog have en sådan størrelse, at der kan sikres en forsvarlig administration. Administrationen skal søges tilrettelagt efter rationelle administrationsmetoder og således, at beboernes interesser tilgodeses samtidig med, at afdelingens og selskabets anliggender varetages bedst muligt.

Der er ikke fastsat et for alle tilfælde gældende maksimumsbeløb for størrelsen af administrationsbidraget for lejligheder i drift, men til vejledning om gennemsnitsniveauet for administrationsbidragene kan henvises til de oplysninger, som er indeholdt i de årlige beretninger om de almennyttige boligselskabers regnskaber. Da disse oplysninger vedrører forhold, der ligger indtil 2 år tilbage i tiden, må der tages et vist hensyn til eventuelle forskydninger i pris- og lønniveauet i den mellemliggende tid.

Man må dog samtidig være opmærksom på, at stigningerne i administrationsbidragenes gennemsnitlige niveau som følge af rationalisering m.v. hidtil er sket og også fremtidig bør ske i langsommere tempo end stigningerne i pris- og lønniveauet.

Bidraget bør fastsættes som et bestemt beløb pr. lejemål, og størrelsen bør være ens for afdelingerne uanset tidspunktet for opførelsen, medmindre særlige forhold,

f.eks. forskelligt udstyr eller kollektive anlæg, gør et højere eller lavere bidrag rimeligt.

Til dækning af det særlige administrationsarbejde, der er forbundet med flytninger, kan eventuelt opkræves ekspeditionsgebyrer hos boligtagerne ved fraflytning, der tillades uden kontraktmæssigt opsigelsesvarsel fra boligtagerens side. Sådanne gebyrer bør dog være beskudne og for tiden ikke overstige 50-100 kr. pr. flytning."

Udvalgets indstilling På baggrund af forslagene om ændret sammensætning af bestyrelserne og om tilsynet finder udvalget, at der ikke vil være særlige betænkeligheder ved at lade de enkelte kollegiebestyrelser vælge den administrationsform, der f.eks. efter lokale forhold måtte være mest hensigtsmæssig for institutionen. Ligeledes vil det kunne overlades til kollegiebestyrelserne at fastlægge niveauet for udgiften til administration - herunder betaling til en eventuel forretningsfører - dog med udgangspunkt i de retningslinier, der gælder for det almennyttige byggeri.

Hvad enkeltværelser i det almennyttige byggeri angår, finder udvalget, at administrationshonoraret for disse lejemål - som hidtil - bør fastsættes på det samme grundlag som for de øvrige lejemål i afdelingen.

Særligt om gebyret til de regionale indstillingsudvalg Hvor lejerne af boliger forbeholdt uddannelsessøgende indstilles af et regionalt indstillingsudvalg<sup>\*)</sup>, kan udvalgene for deres virksomhed opkræve et gebyr hos kollegieinstitutionerne. Gebyret kan ikke uden boligministeriets godkendelse overstige 1 pct. af kollegieinstitutionens samlede lejeindtægt.

Udvalgene har på frivillig basis aftalt særlige betalingsordninger, når udvalgets arbejde omfatter mere end

---

\*) Jvf. boligministeriets bekendtgørelse nr. 98 af 16. februar 1973 om indstilling til kollegieboliger.

indstillinger, f.eks. selve tildelingen af boligen og udfærdigelse af lejekontrakt.

Fra boligministeriet er oplyst, at nogle af disse udvalg har foreslået en ændring af gebyrberegningen, f.eks. således, at gebyret ydes pr. ekspedition og reguleres årligt med boligministeriets godkendelse i takt med løn- og prisudviklingen. Disse udvalg henviser til, at gebyret, der skal følge lejeindtægten, ikke giver mulighed for en rimelig dækning af omkostningsstigninger.

Fra boligministeriets side lægges vægt på at bibeholde en almindelig regel om gebyrbetalinger for ydelser, som det er pålagt kollegieinstitutionerne at modtage fra udvalget, hvorimod det - som hidtil - kan bero på en frivillig ordning - i konkurrence med andre administratorer - hvad udvalgene kræver for ydelser herudover.

Fra boligministeriet er oplyst, at det foreliggende materiale viser, at de pågældende udvalg hidtil har haft mulighed for dækning af løbende omkostninger.

Udvalgets  
indstilling

På det foreliggende grundlag finder udvalget ikke, at der generelt bør ske ændring af ordningen til et gebyr for hver ekspedition. Dette kan allerede gøres efter gældende regler, blot de enkelte kollegieinstitutioners samlede betaling for indstillingsarbejdet holdes inden for maksimum.

Udvalget kan derimod gå ind for, at gebyret ikke nødvendigvis sættes i forhold til de enkelte kollegieinstitutioners lejeindtægt, og i stedet fastsættes til et årligt beløb pr. værelsesenhed og med adgang til en årlig justering efter reguleringspristallet. Bl.a. på grund af mulighed for rationalisering bør denne regulering dog ske i et langsommere tempo. På grundlag af et gennemsnitligt lejeniveau på 450 kr. pr. måned pr.

værelsesenhed foreslås gebyret fastsat til 25 kr. pr. værelsesenhed og med adgang til regulering, f.eks. med halvdelen af stigningen i reguleringspristallet.

#### D. Standardlejekontrakter

En række administratorer af kollegieejendomme med statsstøtte har anset det for ønskeligt at få autoriseret en lejekontraktsblanket efter lejelovens § 5 til brug for udlejning i statsstøttede kollegier. Boligministeriet, der gerne ser opnået en ensartethed for de væsentlige punkter i kontraktforholdet, har udarbejdet et udkast til en sådan formular og modtaget forskellige bemærkninger hertil fra en række institutioner og personer med særlige erfaringer på dette område. Der er nu tilvejebragt et grundlag for et videre arbejde med dette spørgsmål.

Det væsentligste punkt, hvori kollegielejemål - når det drejer sig om lejligheder - adskiller sig fra andre lejemål, er forpligtelsen til at fraflytte, når uddannelsen ophører, kombineret med en pligt til lejlighedsvis at dokumentere, at dette vilkår er opfyldt. Desuden er betaling for varme- og elforbrug samt møblering indeholdt i lejen, og der betales i intet tilfælde indskud.

Efter udvalgets opfattelse bør det imidlertid undersøges, om en typeformular - trods forskel bl.a. i praksis angående forpligtelsen til at istandsætte det lejede ved fraflytning - også vil kunne anvendes ved udlejning af enkeltværelser i almennyttigt boligbyggeri, i alt fald de værelser, som måtte blive tilvejebragt med særlig statslig støtte.

Udvalgets indstilling      Udvalget vil derfor foreslå, at det afsluttende arbejde med en sådan typeformular foretages af en arbejdsgruppe med repræsentation for de hidtidige kollegieadministrationer, Boligselskabernes Landsforening, Landsforeningen Ungbo og de uddannelsessøgende. Opgaven kunne i givet fald henlægges under det i afsnit X foreslåede ungdomsboligråd.

Mindre-  
talsud-  
talelse.

Et mindretal, Knud Hansen, har ikke taget endelig stilling til en række detaljspørgsmål i afsnit IX, punkt A-D, idet der iøvrigt henvises til mindretalsudtalelsen om kollegiernes forhold (VI) og integrationen (VII). Disse synspunkter er gældende for de spørgsmål, der behandles i nærværende afsnit.

# X. Et ungdomsboligråd.

Som anført i afsnit VI, side 121, er der i udvalget enighed om, at der er et behov for et rådgivende organ, som mere permanent og systematisk kan følge og overveje de unges boligforhold, uanset om der er tale om uddannelsessøgende eller andre, men at det eksisterende kollegieråd ikke vil være egnet til denne opgave.

På den anden side må det erkendes, at de uddannelsessøgendes og andre - mindre - ungdomsgruppers boligforhold er af en sådan særlig karakter, at der også i fremtiden er behov for en rådgivning af de besluttende myndigheder specielt på dette område. Udvalget finder imidlertid, at det må være muligt at indpasse disse opgaver i arbejdsområdet for et mere generelt-rådgivende organ, hvorved der også vil kunne opnås en samordning af de synspunkter, som vedrører specielt de uddannelsessøgendes og lignende gruppers boligforhold, med anskuelser af de unges boligforhold som helhed.

Flertalsindstilling.

Udvalgets medlemmer - med undtagelse af Knud Hansen - er enige om, at et sådant organ alene bør have rådgivende opgaver. Samme flertal indstiller, at dette råd - ungdomsboligråd - nedsættes af boligministeren og får følgende arbejdsopgaver:

"Ungdomsboligrådet skal følge og vurdere de unges boligforhold. Rådet skal løbende holde boligministeren underrettet herom. Rådet skal i forbindelse hermed undersøge, hvilke mangler der måtte være ved omfanget af de oplysninger af f.eks. statistisk art, der kan tilvejebringes herom. Hvor der er særlige økonomiske eller sociale problemer forbundet med at sikre rimelige boligforhold, skal rådet afgive indstilling til boligministeren om foranstaltninger til afhjælpning heraf. Rådet skal samtidig løbende følge og vurdere boligforholdene for særlige ungdomsgrupper - herunder de uddannelsessøgende - som erfaringsmæssigt har særlige boligproblemer, og i fornødent omfang afgive indstilling om foranstaltninger specielt med henblik på

sådanne ungdomsgruppers boligforhold. Rådet skal herunder løbende holde sig underrettet om udlejningssituationen og øvrige økonomiske og organisatorisk-administrative forhold i kollegier og enkeltværelser i det almennyttige boligbyggeri. Rådet skal endelig overveje planlægningen og udformningen af fremtidige boliger for unge, med hovedvægten lagt på boliger i det almennyttige boligbyggeri."

Udvalgets flertal indstiller endvidere, at ungdomsboligrådet får følgende sammensætning:

En formand udpeget af boligministeren

Ungdommens organisationer 2 repræsentanter

Kommunernes Landsforening samt

Københavns og Frederiksberg  
kommuner 2 "

Boligselskabernes Landsforening 1 repræsentant

Uddannelsesinstitutionernes  
ledelse 1 "

Boligministeriet 1 "

Såfremt også amtskommunen - som efter det seneste lovfor-  
slag - skal deltage i finansieringen af boliger for  
uddannelsessøgende, bør også Amtsrådsforeningen i Dan-  
mark være repræsenteret.

Rådet skal kunne tilforordne særlige sagkyndige fra  
f.eks. undervisningsministeriet og socialministeriet.

Rådet vil kunne hjemles ved følgende lovbestemmelse,  
der træder i stedet for den nuværende bestemmelse om  
kollegierådet i § 68 i lov om boligbyggeri:

"Boligministeren nedsætter et ungdomsboligråd med re-  
præsentanter for ungdommen, kommunerne, boligselska-  
berne og uddannelsesinstitutionernes ledelse. Ungdoms-  
boligrådet er rådgivende for boligministeren i spørgs-  
mål om ungdommens boligforhold. Boligministeren fast-  
sætter de nærmere bestemmelser om rådets sammensæt-  
ning og arbejdsopgaver."

Mindretals- Knud Hansen har fremsat følgende skitse til central  
udtalelser. styring og planlægning af byggeri for unge:

Mindretals- "1. Nuværende forhold:  
 udtalelser  
 fortsat.

Det eksisterende kollegieråd, som er lovfæstet i lov om boligbyggeri, kan ikke på nogen måde siges at have mulighed for at styre og planlægge udviklingen inden for området af følgende hovedårsager:

1. Kollegierådet arbejder fuldstændig uden mulighed for indflydelse på og indsigt med en langsigtet økonomisk planlægning og er således underordnet de politiske dispositioner.
2. Kollegierådet er ministerens rådgivende organ, og ministeren har til enhver tid mulighed for at eliminere rådets indstillinger. Rådet er således afhængigt af den øjeblikkelige politiske "vind, som blæser", og det er ikke de behov, som et demokratisk råd med indsigt i problemerne peger på, der er afgørende.
3. Rådets sammensætning er typisk ud fra kortsigtede problemer og ikke ud fra ønsket om planlægning af langsigtede behov.

Følgende må derfor være indeholdt i en langsigtet planlægning og styring:

Det må være en 1. betingelse, at planlægning og styringsorganet omfatter ungdommen som helhed, da de uddannelsessøgendes problemer ikke bør og kan isoleres. En 2. betingelse må det være, at organet får en afgørende indflydelse på planlægning og styring af nybyggeriet, hvad angår planlægning, opførelse og administration og indflydelse på sikringen af tilhørende sociale og kulturelle institutioner, ligesom eksisterende bebyggelser bør inddrages under rådets arbejde.

Da der fortsat eksisterer specielle behov for uddannelsessøgende såvel økonomisk som boligmæssigt, bør der under eller i forbindelse hermed nedsættes et særligt råd til at behandle disse (sektorråd for uddannelsessøgendes boligproblemer). Dette råds opgave må være i særlig grad at følge udviklingen og planlægningen af uddannelsesinstitutionernes placering (herunder et samarbejde med undervisningsministeriet og CUR<sup>+</sup>) og i

+ ) Det centrale uddannelsesråd.

Mindretals-  
udtalelser  
fortsat.

forlængelse heraf planlægge byggeri og institutionsforhold i forbindelse hermed. Dette råd skal, som nu kollegierådet, også behandle de eksisterende kollegiers specielle problemer.

Demokratisk sammensætning:

Følgende sammensætning forestilles i hovedtrækkene således:

Boligministeriet 2, DUF<sup>1)</sup> 5, DUS<sup>2)</sup> 5, LO<sup>3)</sup> (eventuelt byggefagenes fagforening) 5 og Lejernes Landsorganisation og boligselskaberne 5.

Sektorrådet: Boligministeriet 2, DUS 5, LO 5, Lejernes Landsorganisation og boligselskaberne 5.

Kompetence:

Det har vist sig utilfredsstillende, at kollegierådets indstillinger til stadighed underkendes af regering og folketing (boligministeren). Det må fremtidigt sikres, at de indstillinger, der afgives som udtryk for reelle behov, også imødekommes.

Frode Møller Nicolaisen finder, at rådet bør være bredere sammensat og have et flertal af repræsentanter fra ungdommens organisationer.

- 
- 1) Dansk Ungdoms Fællesråd.
  - 2) De Uddannelsessøgendes Samarbejdsudvalg.
  - 3) Landsorganisationen i Danmark.

Udviklingen i bestanden af uddannelsessøgende fra 1965/66 til 1974/75. Absolutte tal/index 1965/66 = 100.  
(Uddrag af materiale fra undervisningsministeriets økonomisk-statistiske kontor).

|                                                      | 1965/66          | 1969/70          | 1970/71          | 1971/72          | 1972/73          | 1973/74          | 1974/75          |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Folkeskolens 10. klasse +<br>1.-3. real + realkurser | 84.575<br>100,0  | 107.591<br>127,2 | 110.592<br>130,8 | 116.655<br>137,9 | 123.471<br>146,0 | 127.098<br>150,3 | 131.571<br>155,6 |
| Gymnasieskolen m.v.                                  | 27.571<br>100,0  | 40.268<br>146,1  | 43.378<br>157,3  | 46.455<br>168,5  | 51.151<br>185,5  | 55.865<br>202,6  | 57.010<br>206,8  |
| Ungdoms- og fritids-<br>undervisning                 | 11.964<br>100,0  | 12.496<br>104,4  | 12.644<br>105,7  | 13.042<br>109,0  | 13.495<br>112,8  | 13.988<br>116,9  | 14.515<br>121,3  |
| Erhvervsuddannelser<br>(lærlinge, EFG)               | 116.466<br>100,0 | 68.397<br>58,7   | 62.437<br>53,6   | 60.225<br>51,7   | 53.942<br>46,3   | 59.205<br>50,8   | 57.335<br>49,2   |
| Andre erhvervsmæssige<br>uddannelser                 | 8.793<br>100,0   | 15.537<br>176,7  | 17.762<br>202,0  | 19.586<br>222,7  | 20.533<br>233,5  | 23.094<br>262,6  | 23.421<br>266,4  |
| Seminarier                                           | 12.626<br>100,0  | 15.145<br>120,0  | 14.572<br>115,4  | 14.965<br>118,5  | 19.839<br>157,1  | 22.329<br>176,8  | 22.952<br>181,8  |
| Ingeniøruddannelser                                  | 7.325<br>100,0   | 8.812<br>120,3   | 8.652<br>118,1   | 8.295<br>113,2   | 7.962<br>108,7   | 7.438<br>101,5   | 6.564<br>89,6    |
| Universiteter og<br>universitetscentre               | 22.786<br>100,0  | 32.481<br>142,5  | 35.413<br>155,4  | 38.442<br>168,7  | 42.353<br>185,9  | 45.660<br>200,4  | 49.042<br>215,2  |
| Andre videregående<br>uddannelser                    | 7.076<br>100,0   | 10.563<br>149,3  | 11.707<br>165,4  | 13.302<br>188,0  | 14.757<br>208,6  | 16.141<br>228,1  | 17.180<br>242,8  |
| Ialt                                                 | 299.182<br>100,0 | 311.290<br>104,0 | 317.157<br>106,0 | 330.967<br>110,6 | 347.509<br>116,2 | 370.818<br>123,9 | 379.590<br>126,9 |

Bilag 2.

Personer i egentlige lejligheder, opdelt efter husets art og opførelsesperiode. +)

| Pct.                             | Mænd      |          | Kvinder   |          | Ialt      |
|----------------------------------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|
|                                  | Ialt      | 15-24 år | Ialt      | 15-24 år |           |
| Personer i egentlige lejligheder | 2.367.324 | 370.758  | 2.409.076 | 345.538  | 4.776.400 |
| Landbrugsejendomme               | 13,7      | 14,3     | 11,3      | 9,6      | 595.293   |
| Enfamiliehuse                    | 47,7      | 46,0     | 45,2      | 43,9     | 2.217.065 |
| Tofamiliehuse                    | 5,4       | 5,8      | 5,8       | 6,6      | 267.266   |
| Etageejendomme m.v.              | 33,1      | 33,7     | 37,6      | 39,8     | 1.687.612 |
| Sommerhuse m.v.                  | 0,2       | 0,2      | 0,1       | 0,2      | 9.164     |
| <u>Opførelsesperiode:</u>        |           |          |           |          |           |
| Før 1940                         | 46,5      | 48,2     | 47,1      | 45,7     | 2.235.477 |
| 1941-1960                        | 22,3      | 26,5     | 22,4      | 23,2     | 1.068.139 |
| 1961-1970                        | 24,7      | 18,7     | 24,8      | 25,3     | 1.181.891 |

+) Excl. uoplyste.

For husets art er det karakteristisk, at der bor forholdsvis flere mænd end kvinder i landbrugsejendomme, og specielt, at der kun bor få unge kvinder. Tilsvarende bor der flest kvinder (og specielt unge) i etageejendomme.

For mændenes vedkommende synes de unge stort set at have samme fordeling som samtlige.

Hvad angår husets opførelsesperiode, er der ingen signifikant forskel mellem mænd og kvinder ialt, medens de unge mænd har forholdsvis ringe andel i de nye huse (efter 1961) og de unge kvinder tilsvarende ringe andel i de gamle huse (før 1940). Afvigelserne er dog kun ret små.

Bilag 3.

Specifikation vedrørende statistisk undersøgelse af ny-indstillede kollegianeres boligforhold m.v., jfr. tabel 9.

---

Alder: Oprindelig var der påtænkt en opdeling i 7 intervaller: Nemlig under 16 år, 16-17 år, 18-19 år, 20-21 år, 22-23 år, 24-25 år samt over 25 år, men på grund af visse misforståelser er der i det endelige resultat kun muligheder for at opdele i 5 intervaller: Nemlig under 16 år, 16-17 år, 18-19 år, 20-21 år samt over 21 år. Der hersker endvidere nogen usikkerhed om, hvorvidt alderen i alle tilfælde er opgjort efter samme kriterier (på indstillingstidspunktet, pr. 1. januar eller pr. 1. juli), men der kan dog kun blive tale om forskydninger på op til 1 år.

Indkomst: Her er der tale om en opdeling på 6 intervaller, nemlig under 10.000 kr. pr. år, over 30.000 kr. samt fire 5.000 kr.-intervaller derimellem.

Oplysninger om forventet indkomst er ifølge sagens natur behæftet med stor usikkerhed (ansøgerne vil muligvis oplyse den forventede laveste indtægt), og fejlmulighederne øges endvidere af, at der ikke på alle ansøgningsskemaer er skelnet mellem indkomst og lån.

I København oplyses der ikke om skattepligtig, men derimod om forventet bruttoindkomst. Dette er der (noget groft) søgt kompenseret for ved at reducere beløbene med 2.000 kr. (lønmodtagerfradrag).

Boligforhold: De eksakte oplysninger om boligforholdene gælder en opdeling på hjemmeboende, loggerende, beboere af klubværelser, af skolehjem samt andre (især egen bolig og kollegium). Disse oplysninger gives imidlertid ikke, hvis ansøgeren var opsagt på sin hidtidige bopæl eller boede over 40 km fra uddannelsesstedet. I det sidste tilfælde må man dog antage, at hovedparten var hjemmeboende, men da ikke alle indstillingsud-

valgene skelner mellem de to kriterier, er de slået sammen i det endelige resultat, og man kan således ikke uden videre betegne denne gruppe som hjemmeboende.

Uddannelse: De fem anvendte kriterier: Gymnasium, HF m.m., 3. real, 10. klasse, lærlinge, EFG og handel, social- og sundhedssektor, videregående, henholdsvis under og over 3 år, forekommer ret veldefinerede, og der vil således kun være mulighed for fejlplaceringer af et mindre antal grænsetilfælde.

Boligfrekvenser i hovedstadsområdet og i amtskommuner, fordelt på køn og aldersgrupper i 1970.

|                   | Mænd: |       |       |       |      | Kvinder: |       |       |       |       |      |      |
|-------------------|-------|-------|-------|-------|------|----------|-------|-------|-------|-------|------|------|
|                   | 15-19 | 20-24 | 25-39 | 40-64 | 65-  | Ialt     | 15-19 | 20-24 | 25-39 | 40-64 | 65-  | Ialt |
| Hovedstadsområdet | 2,7   | 39,8  | 80,1  | 91,0  | 90,4 | 73,5     | 4,4   | 20,0  | 16,2  | 27,9  | 59,0 | 27,8 |
| Vestsjælland      | 2,2   | 36,5  | 83,4  | 92,4  | 86,8 | 73,4     | 6,2   | 16,8  | 7,0   | 16,1  | 43,7 | 18,1 |
| Stonstrøms        | 2,6   | 32,9  | 83,5  | 91,4  | 85,1 | 73,8     | 4,5   | 15,4  | 6,6   | 15,2  | 42,9 | 17,8 |
| Bornholm          | 0,9   | 30,3  | 83,1  | 94,1  | 87,1 | 74,0     | 2,6   | 9,3   | 4,5   | 13,8  | 46,1 | 16,7 |
| Fyn               | 1,8   | 36,4  | 84,9  | 92,9  | 86,5 | 74,5     | 3,6   | 14,6  | 8,0   | 16,9  | 45,0 | 18,6 |
| Sønderjylland     | 2,0   | 33,8  | 85,5  | 94,1  | 88,0 | 74,4     | 4,1   | 13,1  | 5,2   | 14,3  | 43,8 | 16,1 |
| Ribe              | 2,1   | 32,6  | 83,8  | 93,0  | 86,3 | 72,3     | 4,2   | 13,6  | 6,6   | 15,6  | 45,5 | 16,7 |
| Vejle             | 3,1   | 39,6  | 86,2  | 93,6  | 88,5 | 75,1     | 6,8   | 18,6  | 8,2   | 17,4  | 47,1 | 19,4 |
| Ringkøbing        | 2,8   | 34,7  | 85,5  | 93,7  | 85,7 | 72,9     | 6,1   | 17,9  | 6,8   | 15,2  | 42,2 | 16,3 |
| Århus             | 4,2   | 45,1  | 87,3  | 94,1  | 88,8 | 75,7     | 8,8   | 26,0  | 11,5  | 19,6  | 48,3 | 22,1 |
| Viborg            | 1,2   | 29,6  | 84,4  | 93,5  | 86,3 | 73,0     | 3,1   | 10,6  | 5,0   | 14,2  | 40,7 | 15,5 |
| Nordjylland       | 2,2   | 35,1  | 85,1  | 93,5  | 89,0 | 74,5     | 5,1   | 15,7  | 7,0   | 15,9  | 45,2 | 17,6 |
| Hele landet       | 2,6   | 37,7  | 83,3  | 92,5  | 88,3 | 74,0     | 5,2   | 18,5  | 10,9  | 20,7  | 50,3 | 21,9 |

Kilde: Folke- og boligtællingen 1970.

Boligtal og boligfrekvenser for hele landet i 1960, 1965 og 1970, fordelt på køn og aldersgrupper.

|               | Mænd:   |         |         |         |         |           | Kvinder: |         |         |         |         |           |
|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|----------|---------|---------|---------|---------|-----------|
|               | 15-19   | 20-24   | 25-39   | 40-64   | 65-     | Ialt      | 15-19    | 20-24   | 25-39   | 40-64   | 65-     | Ialt      |
| 1960:         |         |         |         |         |         |           |          |         |         |         |         |           |
| Boligtal      | 950     | 32.230  | 338.400 | 620.090 | 194.340 | 1.186.010 | 1.700    | 7.160   | 30.390  | 134.250 | 123.300 | 296.800   |
| Befolkning    | 197.236 | 153.802 | 431.633 | 676.646 | 224.931 | 1.684.248 | 189.142  | 150.174 | 440.435 | 707.991 | 262.900 | 1.750.642 |
| Boligfrekvens | 0,5     | 21,0    | 78,4    | 91,6    | 86,4    | 70,4      | 0,9      | 4,8     | 6,9     | 19,0    | 46,9    | 17,0      |
| 1965:         |         |         |         |         |         |           |          |         |         |         |         |           |
| Boligtal      | 2.390   | 56.170  | 357.730 | 641.150 | 212.960 | 1.270.400 | 4.680    | 15.440  | 35.520  | 142.020 | 146.330 | 343.990   |
| Befolkning    | 211.273 | 194.212 | 433.478 | 698.323 | 245.259 | 1.782.545 | 201.304  | 186.929 | 433.460 | 729.997 | 299.954 | 1.851.644 |
| Boligfrekvens | 1,1     | 28,9    | 82,5    | 91,8    | 86,8    | 71,3      | 2,3      | 8,3     | 8,2     | 19,5    | 48,8    | 18,6      |
| 1970:         |         |         |         |         |         |           |          |         |         |         |         |           |
| Boligtal      | 4.946   | 79.817  | 409.830 | 648.258 | 236.381 | 1.379.232 | 9.330    | 36.995  | 51.866  | 151.121 | 172.200 | 421.512   |
| Befolkning    | 191.446 | 211.779 | 492.235 | 700.991 | 267.851 | 1.864.302 | 180.668  | 199.811 | 475.591 | 728.863 | 342.541 | 1.927.474 |
| Boligfrekvens | 2,6     | 37,7    | 83,3    | 92,5    | 88,3    | 74,0      | 5,2      | 18,5    | 10,9    | 20,7    | 50,3    | 21,9      |

Kilde: Folke- og boligtællingen 1970.

Boligfrekvenser i hovedstadsområdet og i amtskommuner i 1990, fordelt på køn og 15-19 samt 20-24 årige. +)

|                   | Alternativ 1 |       |         |       | Alternativ 2 |       |         |       | Alternativ 3 |       |         |       |
|-------------------|--------------|-------|---------|-------|--------------|-------|---------|-------|--------------|-------|---------|-------|
|                   | Mænd         |       | Kvinder |       | Mænd         |       | Kvinder |       | Mænd         |       | Kvinder |       |
|                   | 15-19        | 20-24 | 15-19   | 20-24 | 15-19        | 20-24 | 15-19   | 20-24 | 15-19        | 20-24 | 15-19   | 20-24 |
| Hovedstadsområdet | 5,2          | 69,2  | 9,8     | 33,4  | 8,2          | 72,2  | 15,2    | 59,1  | 6,1          | 70,1  | 12,4    | 46,3  |
| Vestsjælland      | 4,7          | 66,9  | 11,6    | 30,2  | 7,7          | 69,9  | 17,0    | 55,9  | 6,2          | 68,4  | 14,2    | 43,1  |
| Storstrøms        | 5,1          | 63,3  | 9,9     | 28,8  | 8,1          | 66,3  | 15,3    | 54,5  | 6,6          | 64,8  | 12,5    | 41,7  |
| Bornholm          | 3,4          | 60,7  | 8,0     | 22,7  | 6,4          | 63,7  | 13,4    | 48,4  | 4,9          | 62,2  | 10,6    | 35,6  |
| Fyn               | 4,3          | 66,8  | 9,0     | 28,0  | 7,3          | 69,8  | 14,4    | 53,7  | 5,8          | 68,3  | 11,6    | 40,9  |
| Sønderjylland     | 4,5          | 64,2  | 9,5     | 26,5  | 7,5          | 67,2  | 14,9    | 52,2  | 6,0          | 65,7  | 12,1    | 39,4  |
| Ribe              | 4,6          | 63,0  | 9,6     | 27,0  | 7,6          | 66,0  | 15,0    | 52,7  | 6,1          | 64,5  | 12,2    | 39,9  |
| Vejle             | 5,6          | 70,0  | 12,2    | 32,0  | 8,6          | 73,0  | 17,6    | 57,7  | 7,1          | 71,5  | 14,8    | 44,9  |
| Ringkøbing        | 5,3          | 65,1  | 11,5    | 31,3  | 8,3          | 68,1  | 16,9    | 57,0  | 6,8          | 66,6  | 14,1    | 44,2  |
| Århus             | 6,7          | 75,5  | 14,2    | 39,4  | 9,7          | 78,5  | 19,6    | 65,1  | 8,2          | 77,0  | 16,8    | 52,3  |
| Viborg            | 3,7          | 60,0  | 8,5     | 24,0  | 6,7          | 63,0  | 13,9    | 49,7  | 5,2          | 61,5  | 11,1    | 36,9  |
| Nordjylland       | 4,7          | 65,5  | 10,5    | 29,1  | 7,7          | 68,5  | 15,9    | 54,8  | 6,2          | 67,0  | 13,1    | 42,0  |
| Hele landet       | 5,1          | 68,0  | 10,6    | 31,8  | 8,1          | 71,0  | 16,0    | 57,5  | 6,6          | 69,5  | 13,2    | 44,7  |

+ ) Nettoændringen mellem anterne forudsættes i fremskrivningsperioden at være lig gennemsnittet af årene 1972-1975.

Bearbejdet skemamateriale fra en i 1972 foretaget undersøgelse af et repræsentativt udsnit af det private værelsesmarked.

KØBENHAVN.

| 86 stk. under 10 m <sup>2</sup>             |                            |                 |     | 185 stk. 10-15 m <sup>2</sup> |                            |                 | 174 stk. over 15 m <sup>2</sup> |      |                            |                 |
|---------------------------------------------|----------------------------|-----------------|-----|-------------------------------|----------------------------|-----------------|---------------------------------|------|----------------------------|-----------------|
| 38 møblerede                                |                            |                 |     | 83 møblerede                  |                            |                 | 54 møblerede                    |      |                            |                 |
| 12 delvis                                   |                            |                 |     | 17 delvis                     |                            |                 | 22 delvis                       |      |                            |                 |
| 36 umøblerede                               |                            |                 |     | 85 umøblerede                 |                            |                 | 71 umøblerede                   |      |                            |                 |
| Stk.                                        | Gns.str.<br>m <sup>2</sup> | Gns.pris<br>kr. |     | Stk.                          | Gns.str.<br>m <sup>2</sup> | Gns.pris<br>kr. |                                 | Stk. | Gns.str.<br>m <sup>2</sup> | Gns.pris<br>kr. |
| Med bad<br>med køk-<br>ken                  | 71                         | 8,96            | 206 | 185                           | 12,87                      | 313             |                                 | 127  | 20,26                      | 373             |
| Uden køk-<br>ken<br>med bad                 | 2                          | 9,50            | 250 | 16                            | 12,81                      | 302             |                                 | 14   | 19,50                      | 359             |
| Med køk-<br>ken<br>uden bad                 | 6                          | 9,08            | 232 | 14                            | 12,79                      | 270             |                                 | 27   | 18,82                      | 289             |
| Uden køk-<br>ken<br>uden bad                | 2                          | 9,00            | 193 | 5                             | 12,10                      | 252             |                                 | 3    | 22,33                      | 292             |
| Huslejen<br>erlægges<br>delvis i<br>arbejde | 5                          | 9,36            |     | 3                             | 13,00                      |                 |                                 | 3    | 20,00                      |                 |

Bearbejdet skemamateriale fra en i 1972 foretaget undersøgelse af et repræsentativt udsnit af det private værelsesmarked.

ÅRHUS.

|                              | Under 10 m <sup>2</sup><br>1 stk.<br>1 møbleret |                            |                 | 10-15 m <sup>2</sup><br>22 stk.<br>3 møblerede<br>1 delvis<br>18 umøblerede |                            |                 | Over 15 m <sup>2</sup><br>13 stk.<br>2 møblerede<br>11 umøblerede |                            |                  |
|------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------|
|                              | Stk.                                            | Gns.str.<br>m <sup>2</sup> | Gns.pris<br>kr. | Stk.                                                                        | Gns.str.<br>m <sup>2</sup> | Gns.pris<br>kr. | Stk.                                                              | Gns.str.<br>m <sup>2</sup> | Gns.pris<br>pris |
| Med køk-<br>ken              | 1                                               | 10,00                      | 160             | 19                                                                          | 12,84                      | 225             | 11                                                                | 20,27                      | 296              |
| Uden køk-<br>ken<br>med bad  |                                                 |                            |                 | 1                                                                           | 13,00                      | 265             | 1                                                                 | 16,00                      | 250              |
| Med køk-<br>ken<br>uden bad  |                                                 |                            |                 | 1                                                                           | 12,00                      | 150             |                                                                   |                            |                  |
| Uden køk-<br>ken<br>uden bad |                                                 |                            |                 | 1                                                                           | 15,00                      | 190             | 1                                                                 | 16,00                      | 200              |

Bearbejdet skemamateriale fra en i 1972 foretaget undersøgelse af et repræsentativt udsnit af det private værelsesmarked.

---

ODENSE.

|                              |                                 |                            |                 |                              |                            |                  |                                |                            |                  |
|------------------------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------|------------------------------|----------------------------|------------------|--------------------------------|----------------------------|------------------|
|                              | 17 stk. under 10 m <sup>2</sup> |                            |                 | 25 stk. 10-15 m <sup>2</sup> |                            |                  | 24 stk. Over 15 m <sup>2</sup> |                            |                  |
|                              | 6 møblerede                     |                            |                 | 11 møblerede                 |                            |                  | 5 møblerede                    |                            |                  |
|                              | 2 delvis                        |                            |                 | 1 delvis                     |                            |                  | 3 delvis                       |                            |                  |
|                              | 9 umøblerede                    |                            |                 | 13 umøblerede                |                            |                  | 16 umøblerede                  |                            |                  |
|                              | Stk.                            | Gns.str.<br>m <sup>2</sup> | Gns.pris<br>kr. | Stk.                         | Gns.str.<br>m <sup>2</sup> | Gns.pris<br>pris | Stk.                           | Gns.str.<br>m <sup>2</sup> | Gns.pris<br>pris |
| Med køk-<br>ken<br>med bad   | 16                              | 8,97                       | 197             | 16                           | 12,81                      | 218              | 23                             | 18,87                      | 270              |
| Uden køk-<br>ken<br>med bad  |                                 |                            |                 | 5                            | 12,00                      | 210              | 1                              | 16,00                      | 150              |
| Med køk-<br>ken<br>uden bad  |                                 |                            |                 | 4                            | 13,00                      | 184              |                                |                            |                  |
| Uden køk-<br>ken<br>uden bad | 1                               | 10,00                      | 90              |                              |                            |                  |                                |                            |                  |

---

Bearbejdet skemamateriale fra en i 1972 foretaget undersøgelse af et repræsentativt udsnit af det private værelsesmarked.

---

ESBJERG.

|                                             | Under 10 m <sup>2</sup> |                            |                 | 10-15 m <sup>2</sup> |                            |                 | Over 15 m <sup>2</sup> |                            |                 |
|---------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|-----------------|----------------------|----------------------------|-----------------|------------------------|----------------------------|-----------------|
|                                             | 26 stk.                 |                            |                 | 36 stk.              |                            |                 | 23 stk.                |                            |                 |
|                                             | 5 møblerede             |                            |                 | 12 møblerede         |                            |                 | 6 møblerede            |                            |                 |
|                                             | 3 delvis                |                            |                 | 1 delvis             |                            |                 | 5 delvis               |                            |                 |
|                                             | 18 umøblerede           |                            |                 | 23 umøblerede        |                            |                 | 12 umøblerede          |                            |                 |
|                                             | Stk.                    | Gns.str.<br>m <sup>2</sup> | Gns.pris<br>kr. | Stk.                 | Gns.str.<br>m <sup>2</sup> | Gns.pris<br>kr. | Stk.                   | Gns.str.<br>m <sup>2</sup> | Gns.pris<br>kr. |
| Med køk-<br>ken<br>med bad                  | 10                      | 8,80                       | 238             | 22                   | 12,55                      | 233             | 13                     | 23,00                      | 312             |
| Uden køk-<br>ken<br>med bad                 | 2                       | 9,75                       | 295             | 6                    | 12,33                      | 228             | 1                      | 25,00                      | 185             |
| Med køk-<br>ken<br>uden bad                 | 4                       | 8,75                       | 186             | 3                    | 13,66                      | 240             | 6                      | 26,66                      | 350             |
| Uden køk-<br>ken<br>uden bad                | 10                      | 8,65                       | 160             | 4                    | 12,75                      | 196             | 3                      | 32,33                      | 292             |
| Huslejen<br>erlægges<br>delvis i<br>arbejde |                         |                            |                 | 1                    | 14,00                      | 25              |                        |                            |                 |

---

Bearbejdet skemamateriale fra en i 1972 foretaget undersøgelse af et repræsentativt udsnit af det private værelsesmarked.

---

ÅLBORG.

12 stk. 10-16 m<sup>2</sup>

4 møblerede

1 delvis

7 umøblerede

---

|                     | Stk. | Gennemsnitlig<br>størrelse<br>m <sup>2</sup> | Gennemsnitlig<br>pris<br>kr. |
|---------------------|------|----------------------------------------------|------------------------------|
| Med køkken, med bad | 12   | 11,17                                        | 217                          |

---

Kollegiebyggeriets omfang i perioden 1963-1976.

| Igangsæt-<br>ningsår | Antal væ-<br>relses-<br>enheder | Håndværker-<br>udgift pr.<br>vær.enhed<br>incl.oms/moms | Håndværker-<br>udgift pr.<br>m <sup>2</sup> etageareal<br>incl.oms/moms | Bruttoareal<br>pr. værelses-<br>enhed |
|----------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|                      |                                 | kr.                                                     | kr.                                                                     |                                       |
| 1963-64              | 714                             | 26.895                                                  | 860                                                                     | 31,3                                  |
| 1964-65              | 1.039                           | 26.150                                                  | 883                                                                     | 29,6                                  |
| 1965-66              | 1.356                           | 24.292                                                  | 987                                                                     | 24,6                                  |
| 1966-67              | 2.083                           | 24.203                                                  | 965                                                                     | 25,1                                  |
| 1967-68              | 2.909                           | 24.897                                                  | 926                                                                     | 26,9                                  |
| 1968-69              | 2.998                           | 29.583                                                  | 1.069                                                                   | 27,7                                  |
| 1969-70              | 1.565                           | 37.887                                                  | 1.300                                                                   | 29,2                                  |
| 1970-71              | 2.521                           | 45.728                                                  | 1.601                                                                   | 28,6                                  |
| 1971-72              | 2.059                           | 50.618                                                  | 1.741                                                                   | 29,1                                  |
| 1972-73              | 1.824                           | 54.121                                                  | 1.820                                                                   | 29,8                                  |
| 1973-74              | 857                             | 61.948                                                  | 2.151                                                                   | 28,8                                  |
| 1974-75              | 418                             | 71.765                                                  | 2.564                                                                   | 27,1                                  |
| 1975-76              | 36                              | -                                                       | -                                                                       | -                                     |
| 1976-77              | 0                               | -                                                       | -                                                                       | -                                     |
| <hr/>                |                                 |                                                         |                                                                         |                                       |
| Total                | 20.379                          |                                                         |                                                                         |                                       |

Forslag til regler for tilsyn med kollegier opført  
med statsstøtte efter lov nr. 250 af 7. juni 1963  
og senere love om støtte til tilvejebringelse af  
kollegier for unge under uddannelse.

1. Kommunalbestyrelsen i den kommune, hvori ejendommen er beliggende, påser, at ejendommen anvendes i overensstemmelse med det i vedtægterne angivne formål, og at kollegieinstitutionen tilrettelægger driften i dette øjemed på forsvarlig måde under iagttagelse af de herom gældende bestemmelser.
2. Kommunalbestyrelsen er berettiget til at afkræve institutionen oplysning om ethvert forhold til belysning af, om institutionen og ejendommen drives på forsvarlig måde i overensstemmelse med formålet, og i øvrigt at træffe enhver til udøvelsen af sit tilsyn fornøden foranstaltning.
3. Anvendelse af ejendommen til andet formål end det foranævnte må kun ske med samtykke af boligministeren og i tilfælde, hvor der er ydet kommunale lån, tillige af kommunalbestyrelsen.
4. Sammensætningen af institutionens bestyrelse og ændringer heri samt ændringer iøvrigt i kollegieinstitutionens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen, der påser at ledelsen er forsvarlig.
5. Vedtægtsmæssigt udarbejdet regnskab for de enkelte år indsendes inden 3 måneder efter regnskabsårets udløb i revideret stand til kommunalbestyrelsen, forsynet med bestyrelsens underskrift og påtegnet af institutionens revisor. Kommunalbestyrelsen kan, hvis den finder det påkrævet, udpege en revisor til at foretage fornyet revision af institutionens regnskaber.
6. Hvert år senest 3 måneder før regnskabsårets begyndelse indsendes et af institutionens bestyrelse udarbejdet budget med lejefastsættelse for det følgende år til kommunal-

bestyrelsen. Kommunalbestyrelsen kan i det omfang, den finder det fornødent, kræve ændringer i budgettet og lejefastsættelsen.

7. Ved likvidation af institutionen anvendes de fremkomne midler i første række til betaling af gæld. Er der herefter noget tilbage, bestemmer boligministeriet anvendelsen heraf efter indstilling fra kommunalbestyrelsen.

Likvidationen foretages af en likvidator udpeget af boligministeren efter indstilling fra kommunalbestyrelsen.

8. Såfremt der konstateres uregelmæssigheder af væsentlig betydning ved institutionens eller ejendommens drift, eller institutionen ikke kan opfylde sine økonomiske forpligtelser, afgiver kommunalbestyrelsen uden ugrundet ophold indberetning herom til boligministeren.
9. Boligministeren kan i det enkelte tilfælde træffe sådanne foranstaltninger til sikring af en kollegieinstitutions forsvarlige administration, som han finder fornødne.
10. Foranstående regler gælder uanset modstående bestemmelser i institutionens vedtægter, fundats eller lignende, hvis regler om boligministeriets godkendelse af vedtægtsændringer, regnskab og lejefastsættelse ophæves.

## Oversigt over enkeltværelser i det almennyttige byggeri.

| Bebyggelse          | Beliggenhed | Ibrugtaget | Antal | Bruttoareal<br>m <sup>2</sup> | Leje pr.<br>1.4.76.        | El, varme<br>m.v. |
|---------------------|-------------|------------|-------|-------------------------------|----------------------------|-------------------|
| Charlotttegården    | Storkbh.    | 1974       | 87    | 20,5                          | 332,00                     | 125,00            |
| Brøndby Strand      | "           | 1973       | 122   | 29,3<br>34,8                  | 285,00<br>580,00           | 50,00             |
| Farum Midtpunkt     | "           | 1973       | 46    | 28,0                          | 499,00                     | ?                 |
| Dommerparken        | "           | 1946/47    | 35    | 20,4<br>22,4                  | 215,00<br>248,00           | 50,00<br>50,00    |
| Tingbjerg II        | "           | 1964/71    | 36    | 24,5<br>28,5<br>29,0          | 377,00<br>431,00<br>438,00 | Incl.             |
| Jagtvej             | "           | 1961       | 11    | 22,2                          | 351,00                     | Incl.             |
| Østerbrogade        | "           | 1929       | 14    | 28,2                          | 205,00                     | 56,00             |
| Lyngby              | "           | 1962       | 28    | 29,4<br>41,1                  | 301,00<br>477,00           | Incl.             |
| Hedemarken          | "           | 1968       | 132   | 32,3                          | 380,00                     | 50,00             |
| Tåstrup             | "           | 1972       | 30    | 24,3                          | 325,00                     | 50,00             |
| Hvidovre Stationsby | "           | 1973/74    | 195   | 18,6<br>27,4                  | 370,00<br>425,00           | 50,00             |
| Borgbjergvej        | "           | 1966       | 64    | 37,8<br>62,5                  | 550,00<br>650,00           | Incl.             |
| Kridthuset          | Esbjerg     | 1975       | 56    | 23,5                          | 445,00                     | ?                 |
| "                   | "           | 1975       |       | 30,5                          | 580,00                     | ?                 |

# UDDRAG

## Forslag\*)

til

### Lov om ændring af lov om boligbyggeri.

(Boliger for unge under uddannelse. Boliger for ældre. Sociale institutioner m. v.)

#### § 1.

I lov nr. 83 af 19. marts 1975 om boligbyggeri foretages følgende ændringer:

#### 1. Kap. IX affattes således:

##### „Kap. IX.

##### *Støtte til opførelse af boliger for unge under uddannelse.*

**§ 60.** Til opførelse af boliger, der fortrinsvis skal stilles til rådighed for unge under uddannelse, kan boligministeren på statskassens vegne give tilsagn om statslån, rentesikring og eventuelt tillige statsgaranti. Støtte kan ydes til almennyttige boligselskaber samt til selvejende institutioner, fonds og lignende, såfremt disses vedtægter kan godkendes af boligministeren. Bestemmelserne i § 4, stk. 2-4, finder tilsvarende anvendelse.

**Stk. 2.** Støtte efter stk. 1 kan under særlige omstændigheder ydes til erhvervelse og eventuel ombygning af bebyggede ejendomme med henblik på indretning af boliger som nævnt i stk. 1.

**Stk. 3.** I hvert finansår kan bevilges støtte til opførelse af indtil 1.500 værelsesenheder. Tilsagn om støtte sker med hensyntagen til det forventede behov i det pågældende område for boliger til unge under uddannelse sammenholdt med udlejningssituationen i allerede opførte boliger.

**§ 61.** Garanti og rentesikring kan ydes efter reglerne i kap. VII.

Lovforslag. Folketingsåret 1975-76.

Boligmin. 5. kt. j. nr. 20.85 og 90-13-75.

**§ 62.** Statslån kan ydes op til 21 pct. af ejendommens værdi. Det er en betingelse for ydelse af statslån, at vedkommende kommune yder lån på 5 pct. af værdien. Statens og kommunens lån skal have sideordnet, oprykkende panteret efter lån i institutter, som er godkendt i medfør af lov om realkreditinstitutter. Summen af disse låns netto-provenu samt stats- og kommunelånene kan udgøre indtil 100 pct. af ejendommens værdi.

**Stk. 2.** Amtsrådet, i hovedstadsområdet hovedstadsrådet, udlåner til kommunen halvdelen af det beløb, kommunen yder efter stk. 1. Ved kommunens, amtsrådets og hovedstadsrådets långivning efter stk. 1 og 2 gælder § 57, stk. 2 og 3 tilsvarende.

**Stk. 3.** Udover statslån efter stk. 1 kan boligministeren yde statslån til finansiering af rimelige udgifter til møblering og montage. Sådant lån kan ydes med indtil 3.100 kr. pr. værelsesenhed. Beløbet reguleres i overensstemmelse med byggeomkostningsindekset for montagebyggeri i forhold til 1. juli 1975.

**§ 63.** Lån udbetales i forbindelse med grundkøb og byggeriets projektering og udførelse efter retningslinjer, der fastsættes af boligministeren.

**Stk. 2.** Udbetaling af statslån kan betinges af, at en forholdsmæssig del af kommunens lån er udbetalt.

**§ 64.** Statens og kommunernes lån er rentefri. De afdrages, når ejendommens økonomi efter långivernes skøn tillader det, jfr. § 32, 2. pkt. Tilbagebetaling skal dog på-

84795

\*) Fremsat af boligministeren i folketinget den 28. november 1975.

begyndes senest 50 år efter ejendommens ibrugtagelse.

*Stk. 2.* Amtsrådets og hovedstadsrådets lån til kommuner ydes på samme vilkår som kommunens lån.

*Stk. 3.* Såfremt boligerne udlejes til andre end unge under uddannelse, kan boligministeren fastsætte særlige retningslinjer for forrentning og afdrag af de ydede lån.

**§ 65.** Boligerne skal fortrinsvis søges indrettet i forbindelse med almennyttigt boligbyggeri, der opføres med støtte efter reglerne i denne lov.

*Stk. 2.* Boligministeren kan fastsætte nærmere retningslinjer for berigtigelsen af de lån, der ydes af staten og kommunerne, herunder at lånene skal berigtiges ved udbetaling til Boligselskabernes Landsbyggefond til videre udlån til bygherren.

**§ 66.** Bestemmelserne i § 7 finder tilsvarende anvendelse ved fastsættelse af lejen m. v. for boliger til unge under uddannelse.

*Stk. 2.* Selskabet eller institutionen kan opsigte lejemålet med 3 måneders varsel, når lejeren har fuldført sin uddannelse, eller de forudsætninger, hvorunder boligen blev udlejet, ikke længere er opfyldt.

**§ 67.** Boligministeren nedsætter et kollegieråd med repræsentanter for unge under uddannelse, uddannelsesinstitutionerne, kommunerne og de almennyttige boligselskaber. Kollegierådet er rådgivende for boligministeren i boliganliggender for unge under uddannelse. Boligministeren fastsætter de nærmere regler for rådets sammensætning og arbejdsopgaver.

**§ 68.** Indstilling til boliger for unge under uddannelse foretages efter boligministerens nærmere bestemmelse af regionale indstillingsudvalg fælles for alle uddannelsessøgende. Boligministeren fastsætter nærmere regler for indstillingsudvalgenes områder, nedsættelse og funktioner.

**§ 69.** De uddannelsessøgende skal så vidt muligt sikres medindflydelse på byggeriets planlægning og udformning. Boligministeren kan fastsætte nærmere bestemmelser herom.

*Stk. 2.* Hvis der oprettes kollegiebestyrel-

ser eller lignende, skal de uddannelsessøgende udpege mindst halvdelen af medlemmerne, og deres repræsentanter skal indtræde i bestyrelsen på så tidligt et tidspunkt, at de får medindflydelse som nævnt i stk. 1. Kommunalbestyrelsen har ret til at være repræsenteret i bestyrelsen.

*Stk. 3.* Hvor forholdene taler derfor, kan boligministeren udpege en forretningsfører til midlertidigt at overtage kollegiebestyrelsens opgaver.

**§ 70.** Bestemmelserne i kap. VII, § 52, § 54, stk. 2 og §§ 55, 56, 58 og 59, finder tilsvarende anvendelse på byggerier, der opføres med støtte efter nærværende kapitel.

**§ 71.** Lejen for kollegieboliger med støtte efter lov nr. 250 af 7. juni 1963, lov nr. 238 af 8. juni 1966 med senere ændringer, lov om boligbyggeri, jfr. lovbekendtgørelse nr. 483 af 16. august 1973 samt lov nr. 83 af 19. marts 1975 eller efter denne lov skal hvert år godkendes af boligministeren.

**§ 72.** Med henblik på udligning af lejeniveauet i kollegiebyggeri og andet byggeri for unge under uddannelse kan vilkårene for lån efter § 53 i lov om boligbyggeri, jfr. lovbekendtgørelse nr. 483 af 16. august 1973, samt efter § 60 i lov nr. 83 af 19. marts 1975 eller efter denne lov ændres med et halvt års varsel. Boligministeren fastsætter nærmere bestemmelser for huslejeudligningens gennemførelse“.

**§ 90** indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

„*Stk. 3.* Efter bygherrens anmodning kan boligministeren efter forhandling med vedkommende kommune, jfr. § 62, stk. 1, beslutte, at støtte efter kapitel IX kan ydes til kollegier, hvor tilsagn om statsstøtte efter tidligere love om boligbyggeri ikke er endeligt berigtiget.“

## § 2.

Loven træder i kraft den 1. april 1976.

## § 3.

Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

## Bemærkninger til lovforslaget.

### (Uddrag)

*Den fremtidige tilvejebringelse af boliger til uddannelsessøgende.*

3. Den stedfundne udvikling har gjort det nødvendigt at overveje ændringer i den hidtidige boligpolitik for unge under uddannelse, således at boligerne kan holdes udlejet.

Udviklingen tyder på, at der ikke som hidtil i hovedsagen bør søges fremskaffet boliger i form af egentlige kollegier. Behovet for traditionelle kollegier synes blandt de unge at være vigende. Egentlige familiebøliger, der eventuelt deles mellem flere uddannelsessøgende i form af klubværelser, synes i en række tilfælde at være foretrukket som boligform i stedet for boliger på kollegier. Årsagen hertil har bl. a. været den høje husleje i de nyeste kollegier, men i øvrigt synes den traditionelle kollegieform, der har karakter af kategoribebyggelse — navnlig hvor der er tale om store kollegier — ofte at have svindende interesse hos de uddannelsessøgende, der også i højere grad end tidligere stifter familie med deraf følgende ændret boligbehov.

Behovene for boliger til uddannelsessøgende synes således at have ændret sig. De former, hvorunder sådanne boliger må tilvejebringes, må søges tilpasset hertil. Endvidere må byggeriet og støtten hertil søges tilrettelagt således, at lejen kan afpasses efter de uddannelsessøgendes indtægtsforhold. Med de nuværende byggepriser og renteniveau for realkreditlån vil der efter den gældende støtteordning ikke kunne opføres kollegieværelser med en standard som i de senest opførte til en leje på under 710 kr. månedlig. Denne leje overstiger hvad mange uddannelsessøgende vil eller kan betale, og det vil derfor være nødvendigt at gennemføre ændrede former for tilrettelæggelse, gennemførelse og støtte til sådanne boliger med henblik på at opnå en acceptabel leje.

*Indpasning af boliger for uddannelsessøgende i det almennyttige boligbyggeri.*

4. Reglerne om støtte til kollegier, der tidligere fandtes i en særlig lov, blev ved lov nr. 268 af 9. juni 1971 indføjet i lov om boligbyggeri. Synspunktet var, at boliger til uddannelsessøgende — bl. a. på baggrund af den stedse længere uddannelsestid — i højere grad bør betragtes som led i den almindelige boligforsyning, således at der sker en spredning af de uddannelsessøgende blandt de øvrige be-

folkningsgrupper. Desuden måtte der lægges øget vægt på de boligmuligheder, som uddannelsessøgende har igennem indretningen af enkeltværelser til selvstændig udleje i det almennyttige byggeri. Lovens bestemmelse om statstilskud til sådanne enkeltværelser var udtryk for en understregning af dette synspunkt.

Integration af boliger for uddannelsessøgende i det almennyttige boligbyggeri forudsættes således at indebære flere fordele. Sådanne boliger vil forholdsvis let kunne indpasses i foreliggende projekter, og et antal boliger vil derfor kunne tilvejebringes ret hurtigt. Integrationen vil betyde bedre kontakt mellem de uddannelsessøgende og andre befolkningsgrupper, som de uddannelsessøgende efter uddannelsen skal leve iblandt. Ved indplaceringen får de unge mulighed for at benytte alle de kollektive anlæg, der normalt vil være til stede i en større boligbebyggelse, i første række f. eks. vuggestuer og børnehaver, som det har været vanskeligt at få etableret i forbindelse med de selvstændige kollegiebebyggelser, men også muligheden for at anvende fællesvaskeri, fritidshjem, legepladser m. v. opnås lettere på denne måde. I det almennyttige byggeri vil der være større mulighed for, at de unge kan få en bolig i nærheden af forældrenes bopæl. Ved svingninger i befolkningsgrupperne er en integreret bolig mere fleksibel i sine anvendelsesmuligheder for flere grupper. Boligerne med den særlige støtte efter kap. IX tænkes opført som enkeltværelser. I tilfælde af vanskeligheder med at udleje disse til uddannelsessøgende, vil der være mulighed for at udleje værelserne til andre boligsøgende, f. eks. som supplementsrum til de almindelige lejligheder i bebyggelsen.

Den nævnte adgang til efter boliglovens § 63, stk. 2, inden for en årlig tilsagnsramme på 1.000 lejemaal at yde statstilskud til uddannelsessøgende, der bebor enkelte værelser i det almennyttige byggeri, har ikke hidtil været udnyttet. Efter reglerne skal tilskuddet fastsættes således, at udgiften til værelsesleje svarer til lejen for tilsvarende værelser, opført med de traditionelle kollegielån.

Selv om bestemmelsen ikke er blevet udnyttet, er det ikke ensbetydende med, at der ikke er tilvejebragt boliger for unge under uddannelse i det almennyttige boligbyggeri. F. eks. er der i kalenderårene 1972 og 1973 givet tilsagn om statsstøtte til

almennyttigt boligbyggeri med i alt ca. 1.400 enkeltværelser, henholdsvis ca. 500 i hovedstadsområdet og ca. 900 i det øvrige land. Udlejning af disse boliger sker for en meget stor dels vedkommende gennem landsforeningen „Ungbo“, der er repræsenteret i Boligselskabernes Landsforening og lejer og administrerer ca. 2.500 værelser, overvejende i hovedstadsområdet. Værelserne videregives til unge under uddannelse (ca. 90 pct.) og unge med særlige sociale behov. Lejen for enkeltværelser varierer for de flestes vedkommende fra ca. 400 kr. månedlig til ca. 550 kr. månedlig (incl. bl. a. lys og varme). Der er ikke ansøgt om driftstilskud efter boligbyggerilovens § 54, stk. 2, til disse værelser, men selv om nogle af disse måtte opfylde de tekniske betingelser for kollegiestøtte med hensyn til størrelse, indretning og fællesrum, har der næppe været grundlag for ydelse af en sådan støtte under hensyn til lejeniveauet i værelserne.

*Lovforslagets regler om støtte til boliger  
for unge under uddannelse.*

*Støtteformen.*

5. Indpasningen af boliger for unge under uddannelse i det almenyttige byggeri gør det nærliggende at tilstræbe en støtteform, der i princippet svarer til den støtte, der ydes til de øvrige boliger i byggeriet. Forslaget går derfor ud på, at finansieringen af boliger for uddannelsessøgende skal tilrettelægges med indskud af en grundkapital på 26 pct. af anskaffelsesudgifterne på samme måde som finansieringen af nyt almenyttigt boligbyggeri, og lånene til denne grundkapital skal være rente- og afdragsfri efter samme regler som grundkapitalen i almenyttigt byggeri. Støtte til boliger for unge under uddannelse har ikke hidtil været betragtet som en opgave for Boligselskabernes Landsbyggefond. Det foreslås derfor, at statens andel i den grundkapital, der skal sættes ind, for disse boliger forhøjes med en anpart svarende til landsbyggefondens 8 pct. Da endvidere de uddannelsessøgende næppe i almindelighed vil have mulighed for at betale beboerindskud som i det øvrige almenyttige boligbyggeri, foreslås statens anpart yderligere forhøjet med beløb svarende hertil, således at staten i disse boliger af den samlede grundkapital udlåner ialt 21 pct. af ejendommens værdi. Derimod forudsættes kommunens andel også for disse boliger at udgøre et lån på 5 pct. af værdien. Ifølge gældende lovs § 57 bidrager hovedstadsrådet inden for sit område med

halvdelen af kommunens lån til opførelse af almenyttigt boligbyggeri. Det foreslås at udstrække denne ordning til boliger for uddannelsessøgende. Tilsvarende foreslås det, uden for hovedstadsområdet, at lade amtsrådet dække halvdelen af kommunens udlån til boliger for unge under uddannelse. Forslaget, der er nyt i forhold til F. 181 1974-75 2. samling må ses i sammenhæng med, at de uddannelsesinstitutioner, hvis elever skal benytte boligerne, i mange tilfælde betjener et større opland end den enkelte kommune, hvori boligerne opføres.

Herudover foreslås det, at der ydes lån til boligernes møblering og montering. Endvidere foreslås ydet rentesikring og statsgaranti efter tilsvarende regler som for det almenyttige boligbyggeri.

*Boligernes karakter, leje og standard.*

6. Den leje, der må fastsættes for at sikre en forsvarlig drift af boligerne for unge under uddannelse, afhænger af byggeudgifterne og den støtte, der ydes til finansieringen og driften. Byggeudgifternes størrelse afhænger i høj grad af, hvilke standardkrav der stilles til sådanne boliger.

Efter de gældende regler om statsstøtte til kollegiebyggeri gælder der en række minimumskrav til kollegieboliger. Kravene er ikke direkte indeholdt i 1.75, der blot fastsætter, at byggeriet skal tilstræbes udformet tilfredsstillende, og at det ikke må have luksuspræg, men være udstyret med almindelige moderne bekvemmeligheder. Kravene er fastsat administrativt som betingelse for statstøtte, senest i cirkulære om statsstøtte til kollegiebyggeri af 6. september 1972. Disse krav er et resultat af en udvikling, der — på samme måde som tilfældet har været inden for det almenyttige byggeri — har sigtet mod en stadig øget standard. Efter kravene skal enkeltværelser, herunder også enkeltværelser i det almenyttige byggeri, have et nettoareal på mindst 12 m<sup>2</sup>, og til hvert værelse skal være eget toilet med håndvask og bad på mindst 2,5 m<sup>2</sup> netto og forstue med garderoberum på mindst 3 m<sup>2</sup> netto. Der regnes med fælles spisekøkken for ca. 15 værelser, hvis der ikke indrettes kogeniche i de enkelte værelser. Lejligheder i kollegier kan indeholde 1 værelse og 1 kammer (1½ værelsesenhed) for ægtepar og samboende uden børn, 1 værelse og 2 kamre (2 værelsesenheder) for ægtepar eller samboende med 1 barn, 2 værelser og 1 kammer (2½ værelsesenhed) for ægtepar eller samboende med flere børn. I forbindelse med lejlighederne kan indrettes vaskerum, omfattende 2 vaskemaskiner, en tørretumbler og en cén-

trifuge pr. 100 beboere samt depot. For kollegierne gælder dog, at det samlede bruttoetageareal pr. værelsesenhed incl. eventuelle fællesrum ikke må overstige 28 m<sup>2</sup>.

Som nedenfor anført vil begyndelseslejen for 1 værelse med støtte efter den nu foreslåede ordning og med samme anlægsgift som de kollegieværelser, hvor lejen ovenfor er angivet til 710 kr. månedlig, blive ca. 665 kr. månedlig. Er værelset indrettet med køkken, således at der kan opnås boligsikring, kan lejen derved nedbringes yderligere. En leje på 665 kr. månedlig er nok i overkant af, hvad der i øjeblikket vil være mulighed for at udleje kollegieværelserne til.

Da udlejningsvanskelighederne i det almennyttige byggeri viste sig i 1971, blev der åbnet mulighed for en driftslåneordning for byggerier med sådanne vanskeligheder, ligesom der nu er tale om en sådan ordning for kollegierne, men samtidig blev der også gennemført øget støtte til nyt almennyttigt byggeri i form af lavere basisrente for rentesikringen og højere lånegrænse for de statsgaranterede lån. Endvidere blev der gennemført et udgiftsrammesystem med henblik på at sikre, at anskaffelsessummerne i de nye byggerier blev holdt nede på et sådant niveau, at lejen, som er en funktion af anskaffelsessummen, skulle kunne bæres af boligsøgende med almindelige arbejdsindkomster. Disse regler blev gennemført ved boligministeriets cirkulære af 14. december 1972 om offentlig støtte til opførelse af almennyttigt og privat boligbyggeri til udleje, hvor der samtidig skete en slækkelse af kravene til boligernes standard, specielt hvad størrelse angår, men også i visse andre henseender. Nyordningen for finansieringen af det almennyttige byggeri tager sigte på yderligere at nedbringe finansieringsudgifterne og dermed nedbringe lejen, men ordningen forudsætter, at reglerne om udgiftsrammer og standardkrav, bl. a. med hensyn til lejlighedsstørrelserne, fastholdes.

På denne baggrund har det været nærliggende også for kollegiebyggeriet med statstøtte at overveje, om det ikke ville være rimeligt at slække noget på de ret strenge standardkrav, for derigennem at nedbringe lejen. I det almennyttige boligbyggeri er spørgsmålet om standardbegrænsninger af hensyn til nedbringelse af udgifterne i princippet — bortset fra lejlighedsstørrelsen — overladt til selskaberne, blot byggeriets anskaffelsessum holdes inden for udgiftsrammerne.

Lignende retningslinier forudsættes gennemført for boliger for uddannelsessøgende, som opføres med

støtte efter lovforslagets regler, ved at fastsætte udgiftsrammer for anskaffelsessummen pr. værelsesenhed. Sådanne rammer var i F. 2-1974 foreslået fastsat med en månedlig værelsesleje på 450 kr. som udgangspunkt, og med prisniveauet pr. 1. april 1974 ville dette svare til en anskaffelsessum på 71.600 kr. pr. værelsesenhed. Med prisniveau pr. 1. april 1975, som er lagt til grund i nærværende forslag, vil den tilsvarende leje blive ca. 485 kr. månedlig og udgiftsrammen ca. 79.300 kr. Inden for udgiftsrammen overlades til selskaberne selv at finde frem til, hvor høj standarden kan blive inden for disse rammer, herunder også med hensyn til individuelle eller fælles faciliteter, for så vidt angår toilet, bad, kagemuligheder m. v.

Når boligerne for uddannelsessøgende fremtidig i det væsentlige skal søges integreret i det almennyttige byggeri, må det være rigtigt også at sigte imod samme standard i alle enkeltværelser til udleje i det almennyttige boligbyggeri. Fastholdes de gældende mindstekrav til kollegieværelserne, må det forudses, at standarden i enkeltværelser, der ikke indrettes til uddannelsessøgende, vil blive søgt hævet til samme niveau som kollegieboligerne. Det forekommer i hvert fald vanskeligt at begrunde, hvorfor unge, der ikke er under uddannelse, skal have ringere boligforhold end unge, der er under uddannelse.

#### *Lejligheder eller værelser.*

7. Som nævnt er kollegieboliger i stigende grad blevet indrettet som lejligheder — dvs. værelser med køkken — ligesom antallet af lejligheder til ægtepar eller samboende uden børn og til ægtepar og samboende med børn er blevet øget.

Meningen med indpasning af boliger for unge under uddannelse i det almennyttige byggeri er, at de uddannelsessøgende skal bo sammen med andre befolkningsgrupper. Konsekvensen heraf må naturligt være, at de kun skal have særlig boligstøtte, hvis det er nødvendigt for at sætte dem i stand til at bo i det almennyttige byggeri. I de senest gennemførte ændringer i boligsikringsloven er der åbnet mulighed for boligsikring efter reglerne om pensionister til andre husstande, såfremt de har et eller flere børn, og kommunalbestyrelsen skønner, at de efter deres økonomiske og personlige forhold har et tilsvarende behov for støtte. Uddannelsessøgende med børn vil efter disse regler have mulighed for boligsikring på op til 60 pct. af lejen, alt efter husstandsindkomsten. Hermed er der mulighed for uddannelsessøgende med en sådan familiestatus for at bo i

almindelige familielejligheder i det almennyttige byggeri.

Integrerede lejligheder for unge under uddannelse vil efter den foreslåede ordning i princippet få samme støtte til nedbringelse af boligudgiften — det gælder såvel de rentefri lån som rentesikring og boligsikring — og den eneste forskel mellem den almindelige almennyttige lejlighed og lejligheden for uddannelsessøgende vil efter den foreslåede ordning blive, at der skal betales indskud på 3 pct. i den almennyttige lejlighed, men ikke i lejligheden for uddannelsessøgende. Hvis den uddannelsessøgendes forhold imidlertid — og det vil være det normale — ligger inden for de grænser, som giver ret til lån af offentlige midler til boligindskud efter lovens kap. XI, vil muligheden for at flytte ind i almennyttigt boligbyggeri i virkeligheden være den samme som i en særlig lejlighed for unge under uddannelse. Det forekommer derfor nærliggende at begrænse det integrerede byggeri for unge under uddannelse og dermed en særlig støtteform herfor til enkeltværelser med tilhørende fællesanlæg.

Selv om boliger for unge under uddannelse fremtidig i videst muligt omfang — ud fra de anførte synspunkter — søges indpasset i det almennyttige boligbyggeri, vil der dog fortsat sikkert være et vist behov for at kunne opføre traditionelle kollegier.

Dette gælder f. eks. i mindre byer, gerne i forbindelse med et enkelt større uddannelsessted, typisk et seminarium, eller i et vist omfang i forbindelse med de store uddannelsescentre.

Hertil kommer de tilfælde, hvor boliger for unge under uddannelse rent praktisk ikke kan indpasses i det almennyttige byggeri, f. eks. fordi der ikke er behov for opførelse af sådant byggeri på stedet.

Hvor der således kan blive tale om opførelse af *selvstændige kollegier*, vil der nok være behov for lejligheder i et vist omfang, men også i disse tilfælde forudsættes — bl. a. for at få en tilstrækkelig lav boligudgift — i første række indrettet værelser, hvis anskaffelsessum holdes inden for bestemte udgiftsrammer, selv om dette kun kan ske ved at give værelserne fælles faciliteter. Kun en mindre andel — f. eks. højst en femtedel af kollegieenhederne — forudsættes i sådanne tilfælde indrettet som egentlige kollegielejligheder.

Flere af de kollegier, der er opført i de seneste år, omfatter et betydeligt antal værelsesenheder. De store samlete kollegiebebyggelser er ikke særlig godt stemmende med synspunkterne om at lade de uddannelsessøgende bo blandt andre befolkningsgrupper. Disse kollegier bliver let ghettoer og er ofte

uhyre sårbare i økonomisk henseende. Også kollegiernes beliggenhed spiller en rolle.

Der bør nok sigtes imod, at det enkelte kollegium normalt højst kommer til at omfatte 100 boliger.

#### *Lovforslagets finansielle virkninger for stat og kommuner.*

21. Beregningerne i det følgende har overalt lagt pris- og renteniveauet pr. 1. april 1975 til grund.

22. Ved lovforslaget sker en omlægning af den offentlige støtte til byggeri for unge under uddannelse.

a. Efter de gældende regler ydes støtte i form af rente- og afdragsfri statslån på 45 pct. af bruttoanskaffelsessummen og med en løbetid op til 45 år. Endvidere ydes et tilskud til montering og møblering. Herudover er der mulighed for at yde driftstilskud til indtil 1.000 enkeltværelser i det almennyttige byggeri. Denne mulighed har hidtil ikke været udnyttet.

Ved opretholdelse af den hidtidige standard kan nettoanskaffelsessummen for en værelsesenhed på 28 m<sup>2</sup> (brutto), hvoraf selve værelset udgør 12 m<sup>2</sup>, anslås til 99.300 kr. Ved finansieringen opstår et kurstab, som nævnt i afsnittet om huslejen, således at bruttoanskaffelsessummen med et renteniveau på 13 pct. p.a. kan anslås til 130.500 kr.

b. *Statens udgifter* ved ydelsen af lånet vil andrage 45 pct. af 130.500 kr. eller ca. 58.700 kr. pr. enhed. En årgang kollegiebyggeri på 1500 enheder kan anslås at kræve statslån på godt 88 mill. kr.

Hertil kommer monteringsstilskuddet på knap 2.950 kr. pr. enhed eller knap 4½ mill. kr. til en årgang på 1500 enheder.

De statslige udgifter til rente- og afdragsfri lån samt monteringsstilskud ved opførelse og indretning af en årgang kollegiebyggeri på 1500 værelsesenheder kan herefter i alt anslås til ca. 92½ mill. kr. *een gang for alle*.

c. Efter de gældende regler har *kommunerne ingen udgifter* i forbindelse med opførelse af kollegier.

d. Efter lovforslaget forudsættes den offentlige støtte i første række ydet til integrerede boliger i det almennyttige byggeri, herunder navnlig enkeltværelser, medens traditionelt kollegiebyggeri kun forudsættes støttet i mere begrænset omfang. Lovforslaget åbner mulighed for støtte til opførelse af indtil 1500 værelsesenheder om året.

Efter forslaget ydes rentesikring som i det almen-nyttige boligbyggeri med en basisrente på 6 pct. og en lånegrænse på 74 pct. Endvidere ydes statslån med 21 pct. (svarende til statens 10 pct. i det almen-nyttige byggeri + landsbyggefondens 8 pct. + beboerindskud 3 pct.). Endelig kan ydes lån — og ikke som efter gældende regler tilskud — til montering og møblering med 3.100 kr. pr. værelsesenhed.

e. *Statens bidrag til grundkapital* vil for en årgang kollegiebyggeri på 1500 værelsesenheder blive på knap 31 ½ mill. kr.

*Monteringslånet* vil for en årgang indebære en udgift på ca. 4,7 mill. kr.

*Rentesikringsudgiften* vil udgøre knap 8 mill. kr. i hvert af de fire første år efter ibrugtagelsen, hvor der ydes fuld rentesikring, eller i alt 32 mill. kr. I de følgende 7 år, hvor rentesikringen aftrappes, vil staten komme til at betale 29 mill. kr. Den samlede rentesikringsudgift bliver således i alt 61 mill. kr. for en årgang kollegiebyggeri. Der er ikke her taget hensyn til, at udgiften falder på forskellige tidspunkter.

De statslige udgifter til rente- og afdragsfri lån ved opførelse og indretning af en årgang kollegiebyggeri på 1500 værelsesenheder kan i alt anslås til godt 36 mill. kr. og den årlige udgift til rentesikring de første år til knap 8 mill. kr. eller tilsammen ca. 44 mill. kr. Lægges hertil rentesikringsudgiften også for følgende år bliver den samlede udgift i alt 97 mill. kr. fordelt over 11 år.

f. Det er foreslået, at kommunen betaler 2,5 pct. og hovedstadsrådet eller amtsrådet betaler yderligere 2,5 pct. som bidrag til grundkapital.

*De samlede kommunale udgifter* vil for en årgang på 1500 værelsesenheder i alt udgøre 7 ½ mill. kr. Det er en merudgift for de kommunale instanser sammenlignet med gældende regler.

g. Foranstående beregninger af det offentliges udgifter efter lovforslaget forudsætter som nævnt, at byggeriet udføres ved det hidtidige udgiftsniveau, og en beregning af den leje, dette medfører, viser en månedlig husleje på ca. 665 kr. pr. værelsesenhed inclusive de traditionelle „kollegieydelse“ i form af el, varme, rengøring m.v. Sigter man imidlertid nu — som anført i bemærkningernes pkt. 6 ovenfor — eksempelvis mod en husleje på maksimalt 485 kr. månedlig i landsgennemsnit, vil dette med de foreslåede støttere regler forudsætte, at anskaffelsessummen må nedbringes til ca. 79.300 kr. mod de oven-

for forudsatte 99.300 kr. Nedbringelsen må — om nødvendigt — søges muliggjort ved at lempe på kravene til værelsernes udstyr og størrelse, herunder omfanget af fællesfaciliteter.

Forudsætter man hele årgangen på 1500 værelsesenheder bragt på dette niveau, vil *det offentliges støtteudgifter* blive følgende:

Statens udgift til *rentesikring* vil andrage ca. 6,2 mill. kr. det første år.

Den samlede *rentesikring* til årgangen vil andrage ca. 48,9 mill. kr. over 11 års perioden.

*Statslånet* på 21 pct. og monteringslånet vil udgøre 29,7 mill. kr.

*Kommunernes lån* for en årgang vil i alt udgøre ca. 6 mill. kr., hvoraf halvdelen bæres af amtsråd og hovedstadsråd.

Det må i denne forbindelse erindres, at de allerede foreliggende projekter til kollegiebyggeri, hvoraf en del må forudsættes at blive realiseret, er udarbejdet efter de gældende standardkrav med deraf følgende højere anskaffelsessummer, og at der derfor i en overgangsperiode må regnes med noget større støtteudgifter, end hvis samtlige 1500 værelsesenheders standard svarede til den reducerede anskaffelsessum, som en leje på 485 kr. månedlig forudsætter.

#### *Lovforslagets administrative virkninger.*

Lovforslagets regler i kap. IX om boliger for unge under uddannelse vil med en integration af hovedparten af fremtidigt byggeri af sådanne boliger i det almennyttige boligbyggeri medføre mindre administration i boligministeriet — navnlig efter bygge-riets afslutning — end ved et fortsat egentligt kollegiebyggeri efter de gældende regler.

LANDSFORENINGEN UNGBOOm UNGBO's socialpædagogiske arbejde i hyblerne

Udgangspunktet og forudsætningen for UNGBO's socialpædagogiske arbejde er udlejning af værelser, af os benævnt hybler. Hyblerne er hovedsagelig placeret i nyere almennyttigt byggeri.

Udlejningen finder fortrinsvis sted til unge mellem 18 og 25 år, som er under uddannelse, erhvervsoptræning m.v., men udlejes også til øvrige unge, for hvem en ungdomsbolig kan blive et naturligt udgangspunkt i deres hverdag.

UNGBO er primært en ungdomsboligforening, og udlejningen finder sted i overensstemmelse med lejelovens bestemmelser om værelsesudlejning.

Det socialpædagogiske arbejde i hyblerne bygger på vore indhøstede erfaringer fra ungdomspensioner og disses efterværnsforanstaltninger.

Unge fra døgninstitutioner, kriminalforsorg, flygtningehjælp m.v. integreres med andre unge i hybelafdelingerne, hvor udgangspunktet for placering er den unges sociale situation, og hvor egen bolig vil være af betydning for forbedring af situationen.

Dette kan eksempelvis være for at forebygge et senere døgninstitutionsoophold ved, at en ung fra en familie i bebyggelsen flytter på hybel samtidig med, at kontakten med familien bevares, eller det kan være sidste led i et behandlingsforløb fra institution til almindelig tilværelse.

Hyblerne er primært indrettet til at modtage unge mellem 18 og 25 år til beboelse af længere varighed. I hver hybelafdeling kan 10-15 pct. af hyblerne udlejes til unge med markerede sociale problemer.

Der er tilknyttet én eller flere socialmedarbejdere (socialrådgiver eller socialpædagog) samt viceværtbistand til hver hybelafdeling.

For nogle mindre hybelafdelingers vedkommende er der tale om et snævert samarbejde, økonomisk og fagligt, med pågældende beliggenhedskommune. Ordningen indebærer, at kommunen har en fortrinsret til pladserne, og at afdelingen på grund af bedre ressourcer kan tage et lidt vanskeligere klientel, især yngre unge.

Anbringelse af unge med bistandsbehov godkendes af landsforeningen efter aftale med den anbringende myndighed. Visitationen sker i et samarbejde med lokalmedarbejderen, som indkalder den pågældende unge til samtale efter drøftelse med anbringende myndighed.

Proceduren er, at anbringende myndighed udfylder . oplysningsskema, som kan rekvireres på hovedkontoret, samt et ansøgningsskema om hybel. Såfremt man ønsker en bestemt hybelafdeling, kan man henvende sig lokalt; såfremt man er i tvivl eller ikke ønsker en bestemt hybelafdeling, skal man kontakte hovedkontoret.

Efter at den lokale samtale har fundet sted, træffes den endelige afgørelse af landsforeningen efter indstilling fra den lokale medarbejder.

Arbejdet med de unge i hyblerne består hovedsageligt i individuelt arbejde, hvor medarbejderne støtter den unge i den bistandsplan, som blev lagt ved indflytningen. Der lægges vægt på tæt støtte i starten, idet der erfaringsvis kan være problemer forbundet med at bo alene. Derudover lægges der vægt på at få integreret den unge blandt de øvrige gennem deltagelse i småmøder, aktiviteter o.lign. Lokalmedarbejderne søger endvidere gennem samarbejde med beboerudvalget at påvirke det lokale boligmiljø i heldig retning, så der er tilstrækkeligt grundlag for integration.

Alle lokalmedarbejderne modtager supervision i grupper hver 14. dag samt løbende faglig vejledning i enkeltsagerne. Supervision udøves af medarbejdere fra landsforeningens socialpædagogiske afdeling.

Betaling efter Socialministeriets cirkulære: "Vejledning om plejeløn m.v. ved anbringelse i familiepleje efter 1. april 1976". For unge over 20 år, som støttes i medfør af bistandsloven til uddannelse m.v., betales månedligt et socialpædagogisk vederlag på p.t. kr. 440,00.

UDVALGET VEDRØRENDE  
BOLIGER FOR UNGE

den 4. juli 1976.

Til boligministeriet.

Under udvalget vedrørende kollegier for unge er der ned-sat fire arbejdsgrupper.

Fortegnelse over gruppernes sammensætning og opgaver ved-  
././. lægges.

Gruppe 1 og gruppe 2 har i fællesmøder bl.a. drøftet den fremtidige organisation af indstillingsprocedure, kollegi-ernes indpasning i det almennyttige byggeri, medbestemmel-sesret m.v. Under disse drøftelser var der enighed om det ønskelige i - på baggrund af en henvendelse fra landsfore-ningen Ungbo - at søge at etablere en forsøgsordning for nogle udvalgte værelser i nyopført almennyttigt byggeri.

Et forsøgsprogram er derefter opstillet af en arbejdsgrup-pe bestående af udvalgsmedlemmerne Jørgen Christiansen, Gert Nielsen, Boligselskabernes Landsforening, og Bent Noie-sen, boligministeriet.

Arbejdsgruppens oplæg blev behandlet på et møde i gruppe 2 den 25. juni 1976. Gruppen vedtog at indstille forsøgspro-grammet gennemført med visse ændringer.

././. Det ændrede program vedlægges, idet man skal indstille, at der, foreløbig for en eet-årig periode, etableres en for-søgsordning som skitseret i programmet.

Med venlig hilsen

P. U. V.

Niels Ehrenreich (sign.)

formand.

Forsøgsprogram.

For at få belyst de problemer, der måtte opstå ved gennemførelsen af de principper for administration m.v. af enkeltværelser, der har været drøftet i udvalget vedrørende boliger for unge, er det besluttet - på baggrund af Landsforeningen Ungbo's henvendelse om "Lille Birkholm" - at søge etableret en forsøgsordning for dette byggeri og et par andre nyopførte byggerier med enkeltværelser.

Forsøget tænkes kørt over en eet-årig periode. Det vil være hensigtsmæssigt at få oplysninger om det klientel, der flytter ind i boligerne, deres indstilling til denne samt - i tilfælde af fraflytninger - oplysninger om årsag.

Forsøget kan omfatte enkeltværelser i:

- a) Lille Birkholm, Herlev (udlejes gennem Ungbo),
- b) Birkebo, afdeling 10, Birkerød, og
- c) Gadehavegård, Tåstrup.

Det forudsættes, at der alene udlejes til uddannelsessøgende, og der ydes et tilskud, således at lejen nedbringes til et beløb svarende til lejen for et kollegieværelse, jfr. lov om boligbyggeri, § 63, stk. 2.

HUSLEJEN:

Omfatter foruden den almindelige leje betaling for levering af varme og elektricitet samt - hvor dette finder sted - vederlag for møblering (Kr. 35,00 månedlig).

For administration betales 250 kr. pr. værelse pr. år.

Med hensyn til betaling for varme og el beregnes et fast fikseret beløb, således at det undgås, at der skal foretages omberegninger af tilskuddet, når de årlige regnskaber foreligger.

INDSKUD:

Ifølge boligbyggeriloven, § 81, stk. 3, kan kommunale lån eller garanti ydes til unge, der får anvist bolig i enkeltværelser i

det almennyttige byggeri. Lånet/garantien ydes til den del af beboerindskuddet, der overstiger 15 kr. pr. m<sup>2</sup>. Det er ikke - som ved familieboliger under nærmere beskrevne forhold - pligt-mæssigt, at der ydes lån/garanti.

#### MØBLERING:

For at opnå et differentieret forsøg møbleres halvdelen af værelserne i Birkerød ved statstilskud, Lille Birkholm af Ungbo, medens Gadehavegård udlejes umøbleret.

#### INDSTILLING:

Fra CIU er det gjort gældende, at indstilling til boliger for uddannelsessøgende sker gennem de regionale indstillingsudvalg, men at man er villig til at acceptere, at indstillingen til boligerne i Lille Birkholm sker gennem Ungbo, dog således, at der er et samarbejde med CIU. (F.eks. i tilfælde af udlejningsbesvær for Ungbo).

Iøvrigt sker indstilling gennem CIU.

#### MEDBESTEMMELSESRET:

Den ene mulighed er at give de unge en given repræsentation i afdelingsbestyrelsen, den anden at lade de unge indgå på lige fod med de øvrige beboere. For Lille Birkholms vedkommende er det nærliggende at lade princippet om given repræsentation være gældende, således at beboerne indstiller en repræsentant, der derefter godkendes af Ungbo.

For Gadehavegårds vedkommende, hvor der er tale om 17 enkeltværelser ud af 253 beboelseslejemål, forekommer det rimeligt at sikre lejerne af enkeltværelser en given repræsentation.

For Birkebo's vedkommende er der tale om 31 enkeltværelser ud af 95 lejemål. Her kunne man lade de unge indgå i det normale beboersystem.

#### LEJEKONTRAKT:

Ungbo anvender sin egen lejekontrakt, og for de øvrige boliger anvendes normal lejekontrakt. Da der er tale om enkeltværelser, er der 1 måneds opsigelse, men der bør eventuelt, som ved kolle-

gier, indføres klausul om, at boligen fraflyttes i forbindelse med studieophør.

#### ADMINISTRATION AF TILSKUD:

Lille Birkholm: Administreres af Ungbo.

Birkebo, Gadehavegård: Af boligselskabet.

Ved indflytning må lejeren opfylde uddannelseskriteriet.

#### Enkeltværelser i almennyttigt byggeri, som er egnede til at indgå i en forsøgsordning.

##### 1. Lille Birkholm, Herlev.

Indflytning: Medio august 1976.

Antal: 24 stk. beliggende i etageejendomme.

Areal: Ca. 19,6 m<sup>2</sup> (brutto), heraf ca. 11 m<sup>2</sup> værelse (netto).

Leje: Incl. varme og el: 525 kr. månedlig.

Incl. varme, el og møblering: 560 kr. månedlig.

Indskud til Ungbo 1.800 kr. (Boligselskabet kr. 1.900).

Der findes hobbyrum og mødelokaler i bebyggelsen.

Boligerne lejes af Ungbo for ca. 390 kr. månedlig, hvortil kommer lys og varme på ca. 80 kr. månedlig, ialt 470 kr. månedlig. Hvis hertil lægges andre "støtteberettigede" udgifter på kr. 30, er lejen 500 kr. månedlig excl. betaling for møblering og 535 kr. incl. møblering.

##### 2. Birkebo, afd.10, Birkerød (Birkebo/Arbejderbo).

Indflytning: Primo december 1976.

Antal: 31 stk. beliggende i eet-plans gårdhavehuse.

Areal: Ca. 19 m<sup>2</sup> (brutto), heraf 13 m<sup>2</sup> værelse (netto).

Leje: ca. 550 kr. månedlig (ren m<sup>2</sup>-leje) excl. varme og el,  
ca. 630 kr. månedlig incl. varme og el og  
ca. 665 kr. månedlig incl. varme, el og møblering.

Indskud: Ca. 1100 kr.

3. Gadehavegård, Tåstrup (DFB/Arbejderbo).

Indflytning: Primo august/september 1976.

Antal: 17 stk. beliggende i etageejendomme.

Areal: Ca. 25 m<sup>2</sup> (brutto), heraf 15 m<sup>2</sup> værelse (netto).

Leje: 525 kr. månedlig incl. varme og el (grundbeløb på  
kr. 200 + m<sup>2</sup>-leje).

Kollegier.

Driftsudgifter pr. m<sup>2</sup> (vejset gennemsnit) ifølge budgetter for 1976.

Tal i ( ) angiver antallet af kollegieinstitutioner, der har bidraget til gennemsnitstallene.

|                                       |           | Odense (3)        | Hovedstads-<br>området (10) | Sønder-<br>borg (3) | Århus <sup>+) (5)</sup> |
|---------------------------------------|-----------|-------------------|-----------------------------|---------------------|-------------------------|
| Antal m <sup>2</sup><br>enheder       | værelses- | 30.003/<br>1195,5 | 93806/<br>3290,5            | 14992/<br>501       | 69173/<br>2288          |
| <u>UDGIFTER:</u>                      |           |                   |                             |                     |                         |
| 1. Prioritets-<br>ydelse              |           | 93,78             | 108,12                      | 67,99               | 84,22                   |
| 2. Skatter                            |           | -                 | (4) 5,32                    | -                   |                         |
| 3. Vand- og kloakafg.                 | 2,04      |                   | 6,27                        | -                   | 3,65                    |
| 4. Forsikringer                       | 1,77      |                   | 3,71                        | 2,21                | 2,22                    |
| 5. Rengøring                          | 5,58      | (9)               | 10,24                       | 8,02                | 4,08                    |
| 6. Renovation                         | 2,52      |                   | 4,48                        | 2,44                | 2,83                    |
| 7. Ejendomsfunktionær                 | (2) 15,82 |                   | 14,99                       | 11,09               | 14,40                   |
| 8. Vedligeholdelse                    | 7,50      |                   | 21,52                       | 6,94                | 4,53                    |
| 9. Administration                     | 10,54     |                   | 6,80                        | 5,38                | 8,77                    |
| 10. Varme                             | 19,17     |                   | 21,05                       | 35,64               | 22,08                   |
| 11. El                                | 14,76     |                   | 18,78                       | 13,74               | 10,82                   |
| 12. Afskrivninger                     | 17,28     | (9)               | 11,28                       | 15,42               | 12,94                   |
| 13. Henlæggelse til<br>hovedstandsæt. | 3,04      | (6)               | 8,64                        | (2) 10,68           | 5,33                    |
| 14. Revision                          | 1,27      |                   | 0,67                        | 1,04                | 1,08                    |
| 15. Telefonanlæg                      | 2,16      | (8)               | 4,29                        | -                   | 4,81                    |
| 16. Udligningsbidrag                  | (1) 12,32 | (1)               | 4,38                        | (2) 10,36           | 6,40                    |
| 17. Div. andre ud-<br>gifter          | (2) 0,83  |                   | 3,20                        | 1,38                | 1,12                    |

+) Oplysningerne om Århus-kollegierne er beregnet på grundlag af 1975/76-budgetterne forhøjet med 6,5 pct.

Udvalget har efter henvendelse i marts 1976 til en række kollegieadministrationer om kollegiernes 1976-budgetter modtaget oplysninger vedrørende 3 kollegier i Odense, 10 kollegier i Hovedstadsområdet, 3 kollegier i Sønderborg og 5 kollegier i Århus.

Materialet, der i sammentrængt form med gennemsnitstal pr. m<sup>2</sup> er anført i bilag 14 a, har givet anledning til følgende generelle bemærkninger:

Udgifter.

Prioritetsydelse: Prioritetsydelseerne udgør mellem 35 og 58 pct. af den samlede huslejeudgift og er dermed den post, der hviler tungest på budgettet, også i den forstand, at besparelser på andre poster vil blive relativt ubetydelige.

Forsikringer: De fleste forsikringer er lovpligtige eller pligtige i forbindelse med lånoptagningen. Intet kollegium er overforsikret. Forsikringer tegnet ud over de lovpligtige - f.eks. glasforsikring - har vist sig at have en gunstig virkning på økonomien.

Rengøring: Rengøringen omfatter normal rengøring som i andre udlejningsejendomme. Det skal dog bemærkes, at kollegierne som følge af bygningsformen har meget større gangarealer end almindeligt byggeri. Turnusordninger blandt kollegianerne er søgt gennemført mange steder, men har ikke kunnet realiseres på en tilfredsstillende måde.

Inspektør: Udgiften til inspektør/gårdmand er til dels arealafhængig. Den væsentligste forskel ligger dog i, at det faste personale på nogle kollegier udfører en meget betydelig del af vedligeholdelsesarbejdet, hvilket medfører store besparelser for kollegiet på vedligeholdelseskontoen. Også her er de mest økonomiske løsninger benyttet.

Vedligeholdelse og afskrivninger: Vedligeholdelsesstandarden er generelt set for lav. Sliddet på et kollegium - den høje udskiftningsprocent taget i betragtning - er noget større end på et almindeligt udlejningsbyggeri. Dog har bestyrelserne i de første vanskelige år efter ibrugtagelsen været henvist til at vælge vedligeholdelsen - herunder henlæggelse til hoveddistandsættelse - som den mest nærliggende besparelsesmulighed for derved at sænke huslejen. På denne måde udsættes de egentlige problemer blot nogle år, hvilket er en utilfredsstillende løsning for de kommende beboere. For at sikre en forsvarlig vedligeholdelsestilstand bør der efter boligministeriets opfattelse for tiden - helt generelt - regnes med omkring 20 kr. pr. m<sup>2</sup> til løbende vedligeholdelse. Kun de af undersøgelsen omfattede kollegier i Hovedstadsområdet ligger gennemsnitligt på dette niveau.

Afskrivninger af tekniske anlæg og inventar søges holdt på mindst samme niveau som gældende for det almennyttige byggeri, men også her er der på de nye kollegier gennemført besparelser.

El: Der gennemføres på kollegierne besparelseskampagner, og fællesbelysninger er mange steder reduceret.

Varme: Udgiften til varme, der som følge af energikrisen er steget 20-25 pct., er med den givne fyringsform søgt holdt nede, især gennem nedsættelse af fremløbstemperaturen til et forsvarligt minimum. Der mangler imidlertid midler til særlige energibesparende foranstaltninger. Den store spredning i størrelsen af denne udgift viser, at en række kollegier af denne grund har en for dårlig varmeøkonomi.

Telefon: Der har på kollegierne været tradition for at installere automattelefoner. I de fleste tilfælde dækker hver enkelt telefon et stort antal beboere, og udgiften til telefon er væsentligst abonnementsafgift (der i de fleste tilfælde næsten opvejes af indtægterne ved møntindkast). På enkelte kollegier er der fra selve opførelsen installeret omstillingsbord. Er denne omstilling lønnet arbejde, kan der måske gennemføres besparelser her. En turnusordning har dog - især på de list større kollegier - vist sig vanskelig at gennemføre.

INDTÆGTER.

Driftslån: En række af de københavnske kollegier har modtaget kommunale driftslån til nedsættelse af huslejen de første 5 år, efter at byggeriet er taget i brug. Lånenes tilbagebetaling falder sammen med de første større udgifter til vedligeholdelse og istandsættelse, hvilket yderligere kan forringe kollegiets økonomiske situation.











