

## F. t. 1. om støttede private ungdomsboliger

Ansøgningerne skal indeholde en beskrivelse af projektet på niveau med dispositionsforslag, en kvalitetsbeskrivelse, oplysninger om lejeniveau, samt oplysninger om bygherrens økonomiske soliditet.

Ansøgere, som kan bygge i geografiske områder med fortrinsret i den krævede kvalitet til den krævede husleje for det lavest mulige tilskud, får tilsagn. Ved sammenligningen tages der dog højde for forskelle i kvalitet indenfor normen, for geografiske forskelle i grundudgifter og for udsving i huslejen indenfor det skøn, som loven tillader. Dette vil ske efter et standardiseret pointsystem, der sikrer ligebehandling af ansøgere.

Sikring af kvaliteten er et væsentligt led i forslaget. Sikringen af et passende kvalitetsniveau sker i første række ved udvælgelsesproceduren, hvor der stilles nærmere bestemte normkrav til byggeriets kvalitet, herunder rumstørrelse, indretning m.v. De indsendte ansøgninger skal indeholde en beskrivelse af byggeriet, der gør det muligt at vurdere den planlagte kvalitet.

Der vil ikke blive fastsat detaljerede krav til boligernes/ejendommens udformning. Det bliver således op til bygherren – på baggrund af en vurdering af efterspørgslen på markedet – at vurdere, om der i det pågældende område f.eks. er behov for enkeltværelser, 1- eller 2-rums boliger med køkken, og om ejendommen f.eks. skal udformes som et kollegium eller som selvstændige ungdomsboliger.

Kommunens indledende behandling af ansøgningen, før den sendes til økonomi- og erhvervsministeren, kan medføre, at kommunen som planmyndighed eller evt. som grundsælger stiller særlige krav eller vilkår til det pågældende projekt. Sådanne krav kan også vedrøre projektets kvalitet.

Efter tildelingen af det statslige støttetilsagn overgår sagen på ny til kommunen. Kommunen påser, at byggeriet er projekteret i overensstemmelse med de fastsatte normkrav og de vilkår, som tilsagnet er givet under. Disse vilkår fremgår blandt andet af projektafsøgningens dispositionsforslag og kvalitetsbeskrivelse.

Endelig skal kommunen sikre, at det færdige byggeri opfylder de forudsætninger, som tilsagnet er givet under, inden tilskuddet udbetales.

*ad 2. Finansiering og støtte*

Der stilles ikke særlige krav til finansieringen af de støttede private ungdomsboliger. Der er alene op til ejeren at sammensætte finansieringen. Såfremt der optages realkreditlån til byggeriet, sker det efter real-

kreditlovens regler gældende for private udlejningsboliger.

Tilskuddet er tilpasset det enkelte projekt og vil variere fra projekt til projekt. Støtten til en almen ungdomsbolig udgør i gennemsnit ca. 55 pct. af anskaffelsessummen. Da sigtet med ordningen er at få etableret flere boliger pr. tilskudskrone end efter gældende almene regler, foreslås det, at der fastsættes et maksimum for støtten pr. ungdomsboligenhed svarende til halvdelen af den gennemsnitlige anskaffelsessum for en almen ungdomsbolig, dvs. for tiden ca. 275.000 kr.

Tilskuddet udbetales, når kommunalbestyrelsen har godkendt det færdige byggeri.

Tildelt tilskud kan kun i ganske særlige tilfælde forhøjes.

*ad 3. Lejefastsættelse*

Da der er tale om private udlejningsboliger, omfattes de støttede private ungdomsboliger af den private lejelov. For at sikre et rimeligt lejeniveau for unge uddannelsessøgende, og for at sikre, at boligerne i videst mulig omfang til stadighed udlejes til unge uddannelsessøgende, foreslås dog enkelte særlige lejeretlige regler, der gælder i stedet for eller som supplement til lejeloven.

Udgangspunktet for lejefastsættelsen er, at lejen skal fastsættes på niveau med lejen i tilsvarende almene ungdomsboliger i den pågældende kommune.

Startlejen vil blive angivet i tilsagnet og vil være bindende for projektet. Det foreslås, at huslejen herefter vil kunne reguleres med nettoprisindekset, svarende til reglen i den gældende lejelov, der finder anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder (modsat enkeltværelser) i såkaldt nybyggeri (taget i brug efter 1991). I forbindelse med genudlejning, kan udlejer ikke opkræve en leje, der overstiger den regulerede leje, jf. dog neden for.

Udlejer skal afholde alle driftsudgifter forbundet med byggeriet. Det gælder udgifter til administration, renholdelse og vedligeholdelse, men også mere udefra bestemte udgifter som f.eks. skatter og afgifter. Udlejers udgifter til forbedringer vil ligeledes kunne indregnes i lejen udover ovennævnte regulering svarende til lejelovens regler herfor. For at sikre, at der ikke spekuleres i forbedringsforhøjelser, foreslås en karenstid for sådanne forhøjelser på 10 år efter ibrugtagningstidspunktet, medmindre der er tale om forbedringer, der er påbudt efter anden lov, som er trådt i kraft efter ibrugtagningstidspunktet.

En fast regulering af lejen vil alt andet lige øge udlejers risiko ved investeringen. For ungdomsboliger er