

ter. Medfører kravet om fortrinsret for udvekslingsstudenter i fælles 4'ere, at 10 pct.s loftet overskrides mere end kortvarigt, bør der for at overholde loftet ske en afvejning af, hvilke boliger, der er bedst egnede til udvekslingsstudenter. I sådanne tilfælde kan kravet om udvekslingsstudenters fortrinsret til mindst 1 bolig i hver fælles 4'er derfor fraviges.

Hver fælles 4'er skal være forsynet med fælles køkken med indlagt vand og spildevandsafløb. Desuden må hver fælles 4'er maksimalt indeholde 2 toiletter/badeværelser. Det foreslås herudover i § 143 a, stk. 3, at den enkelte boenheds bruttoetageareal inklusiv andel i eventuelle fælleslokaler maksimalt må være på 30 m² ved nybyggeri. Etableres fælles 4'ere ved ombygning af en eksisterende ejendom, foreslås det, at kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde, hvor en hensigtsmæssig udnyttelse af den eksisterende ejendom nødvendiggør dette, kan tillade en meget begrænset forøgelse af bruttoetagearealet udover de 30 m².

Fælles 4'ere vil være fleksibelt byggeri, der relativt let vil kunne ombygges til f.eks. 2 rums ungdomsboliger forbeholdt par eller almene familieboliger, hvis det lokale udlejningsbehov og efterspørgslen tilsiger dette. Det bemærkes, at arealkravet på 50 m² for almene ungdomsboliger og 110 m² for almene familieboliger, jf. almenboliglovens § 109, stk. 1 og 3, ikke finder anvendelse, hvis ombygningen sker uden offentlig støtte efter almenboliglovens kapitel 9. Da en hensigtsmæssig indretning af fælles 4'ere vil bero på lokale forhold, indeholder forslaget ikke en øvre grænse for, hvor mange boenheder, der maksimalt må være i den enkelte fælles 4'er. Kravet om, at fælles 4'ere skal være fleksibelt byggeri, der skal kunne omdannes til andre boligtyper, vil dog i praksis sætte en naturlig grænse for antallet af boenheder i den enkelte fælles 4'er.

I § 143 b foreslås indført en årlig kvote for etableringen af fælles 4'ere. Den endelige kvote foreslås fastsat på de årlige finanslove, men der forventes i alt fordelt en kvote på 750 boenheder årligt i perioden 2002-2006. Udnyttes bevillingskvoten i finansåret ikke, videreføres et hertil svarende antal boenheder til følgende finansår. Kvoten udmeldes af by- og boligministeren efter nedenstående kriterier: Kvoten udmeldes til kommuner med det største behov for denne ungdomsboligtype, hvilket som udgangspunkt vil sige universitetskommunerne og kommunerne i Københavns Amt. Den indbyrdes fordeling af kvoten til disse kommuner vil ske efter en konkret vurdering og under hensyntagen til antallet af unge uddannelsessøgende i kommunen i forhold til antallet af boliger, der er velegnede for uddannelsessøgende. Fordelingen vil endvidere ske under hensyntagen til behovet i kom-

munen for boliger til udvekslingsstudenter. Vurderingen heraf vil ske i samarbejde med Undervisningsministeriet.

By- og Boligministeriet vil tilrettelægge en procedure for tildeling af kvote, der indebærer, at de berettigede kommuner inden for en frist ansøger ministeriet om andel i kvoten med oplysninger om antallet af boenheder, der ønskes kvote til. Ministeriet foretager herefter en vurdering af ansøgningerne og melder det antal boenheder, som ministeriet vil reservere til den enkelte kommune, ud til kommunerne. Samtidig melder ministeriet en frist ud for endelig ansøgning om kvote: Overskrides denne frist, bortfalder den pågældende reservation. Ved endelig ansøgning om kvote vil det være et krav, at kommunalbestyrelsen står umiddelbart foran at skulle meddele tilsagn til byggeriet (skema A tidspunktet).

For at nedbringe byggeriets samlede anskaffelsessum er det hensigten ved tildelingen af kvoten at lægge vægt på, at kommunen har udbudt bygherreopgaven i konkurrence mellem flere almene boligorganisationer. Udbud af bygherreopgaven for støttet byggeri indgår som ét af forslagene i redegørelsen fra regeringens Byggepolitiske Task Force: "Byggeriets fremtid – fra tradition til innovation", By- og Boligministeriet og Erhvervsministeriet, december 2000, og forventes at bidrage til en øget professionalisering, samt til at opgaven løses til en konkurrencedygtig pris og med den ønskede kvalitet. Ministeriet vil nøje følge den prisfastsættelse af byggeriet, der sker som resultat af udbud af bygherreopgaven.

I § 143 c, stk. 1, foreslås, at anskaffelsessummen for fælles 4'ere finansieres med 98 pct. realkreditlån og 2 pct. beboerindskud. Der ydes således ikke kommunal grundkapital. I § 143 c, stk. 2, foreslås, at kommunen godtgør staten 20 pct. af udgifterne til ydelsesstøtte. Kommunen godtgør desuden staten 20 pct. af udgifterne til ungdomsboligbidrag, jf. almenboliglovens § 139. Bestemmelserne i almenboliglovens § 127 om kommunal garanti for den del af realkreditlånet, der har panteværdi ud over 65 pct. af ejendommens værdi, samt reglerne i lovens § 129 om beboerbetalning finder i øvrigt anvendelse.

I § 143 d foreslås, at by- og boligministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om fælles 4'ere. Bemyndigelsen tænkes udmøntet således, at ministeren kan foretage de nødvendige konsekvensrettelser i de administrativt fastsatte regler samt f.eks. fastsætte regler vedrørende ansøgningsprocedurer og fravigelse af kravet om fortrinsret for udvekslingsstudenter, hvis mere end 10 pct. af de støttede ungdomsboliger i