

Studieboliger i Danmark

Rammer, regler og muligheder 2014

MINISTERIET FOR
**BY, BOLIG OG
LANDDISTRIKTER**



Uddannelses- og
Forskningsministeriet

Studieboliger i Danmark

Rammer, regler og muligheder 2014

Udgivet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, 2014

Forsidefoto: Signalhuset Kollegiet, København. Jens Lindhe/NOBEL arkitekter

Rosendahls - Schultz Grafisk A/S

ISBN-nr.: 978-87-7134-110-2 (elektronisk)

ISBN-nr.: 978-87-7134-109-6

Publikationen er tilgængelig på www.mbbi.dk



Studieboliger i Danmark

Rammer, regler og muligheder 2014

Indholdsfortegnelse

Forord	5
1. Indledning	6
2. Den aktuelle situation	8
3. Studieboliger - Rammer, regler og muligheder.....	12
3.1 Hvad kan kommuner og boligorganisationer gøre?.....	13
3.2 Hvad kan uddannelsesinstitutioner gøre?	18
3.3 Hvad kan private udlejere gøre?.....	20
3.4 Hvad kan de studerende selv gøre?.....	24
Bilag 1: Viden på området	28
Bilag 2: Guide til udlejning af enkeltværelser.....	29



Forord

Optaget på de videregående uddannelser er steget i de seneste år. Hvis regeringens målsætning om, at 60 procent af en ungdomsårgang i 2020 skal gennemføre en videregående uddannelse, bliver realiseret, svarer det til, at vi fra 2013 og frem mod 2020 vil opleve en stigning i antallet af studerende på over 56.000 personer på landsplan.

Det er noget, der vil kunne mærkes – på uddannelsesinstitutionerne, i uddannelsesbyerne og ikke mindst på boligmarkedet. Vi har alle hørt om studerende, der står på lange ventelister og må sove på sofaer hos venner og bekendte i starten af deres studietid. Så går der nogle måneder, hvorefter de fleste har fundet sig en bolig af mere varig karakter.

Vi tror på, at der er en sammenhæng mellem et godt studieliv og en stabil boligsituation. Rammerne om et godt studieliv skal være i orden, og man skal som studerende have et passende sted at bo. Derfor har regeringen nedsat den kommunale grundkapital frem til udgangen af 2016, så det er billigere for kommunerne at opføre nye boliger og dermed sikre et passende udbud af boliger i forhold til kommunens befolkningssammensætning. Med den nye mulighed for at ommærke almene ældre- og familieboliger på 50-65 m² til ungdomsboliger i op til 10 år får kommunerne endnu et redskab til at gøre flere boliger tilgængelige for de studerende.

Men vi anerkender også, at der aktuelt og fremadrettet fortsat vil være udfordringer på boligmarkedet for studerende særligt i de større byer. Med denne pjece gør vi opmærksom på de muligheder, der er til stede for at få bragt flere boliger i spil til de kommende studerende.

Det er overordnet kommunernes ansvar at tilvejebringe tilstrækkeligt med boliger til såvel danske som internationale studerende. Men opgaven løses bedst ved, at kommuner, uddannelsesinstitutioner, boligorganisationer og andre udlejere af boliger til studerende går sammen om at løse de kommende års udfordringer med øget efterspørgsel efter studieboliger. Regeringen har med nedsættelsen af den kommunale grundkapital og den nye mulighed for at ommærke ældre- og familieboliger til ungdomsboliger skabt bedre rammer for, at efterspørgslen kan imødekommes lokalt, ligesom universiteterne med campusloven har fået bedre muligheder for at tilbyde boliger til internationale studerende. Vi håber, at vi med denne pjece kan skabe et oplyst grundlag for en løsning af de kommende års udfordringer for studerende på boligmarkedet.

Sofie Carsten Nielsen

Uddannelses- og forskningsminister

Carsten Hansen

Minister for by, bolig og landdistrikter

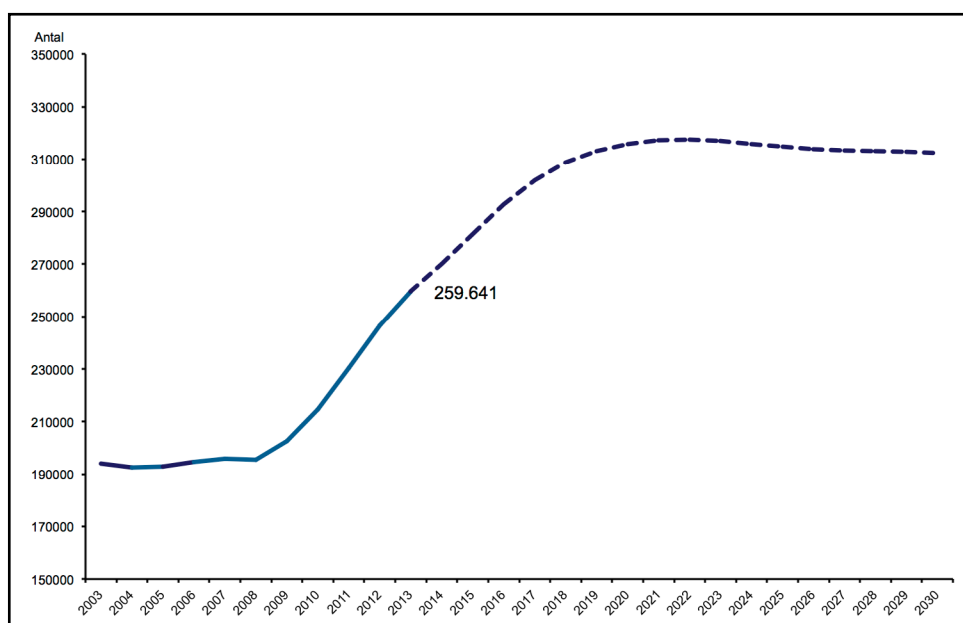
august 2014

1. Indledning

Antallet af studerende stiger i disse år. Søgningen og optaget på de videregående uddannelser er nu højere end nogensinde. Der blev i 2014 sendt positivt svar til over 64.000 ansøgere. Dermed var optaget rekordhøjt for femte år i træk.

Figur 1.1 viser det faktiske antal studerende på de videregående uddannelser og prognose for udviklingen fra 2013 til 2030. Frem til 2009 lå antallet af studerende nogenlunde stabilt på ca. 200.000 studerende. Fra 2010 har antallet imidlertid været stigende. I 2013 var der knap 260.000 studerende på de videregående uddannelser. Det ventes, at stigningen vil fortsætte frem til 2020, hvor antallet vil stabilisere sig på lidt over 300.000 studerende, jf. figur 1.1. I 2020 vil der således være omkring 56.000 flere studerende på de videregående uddannelser end i 2013.

Figur 1.1: Antal studerende på de videregående uddannelser 2003-2030.



Kilde: 2000-2013: Faktisk antal, Danmarks Statistik. 2014-2030: Prognose på baggrund af DREAM's uddannelsesfremskrivning 2013.

Generelt foretrækker de studerende at bo i landets store byer, hvor uddannelserne, arbejdspladserne og bylivet ligger. De senere års koncentration af uddannelsessteder med færre universiteter og med etablering af professionshøjskoler og erhvervsakademier har forstærket denne tendens.

Særligt omkring studiestart, hvor mange studerende med kort varsel får behov for en bolig, er der et øget pres på boligmarkedet i de store byer. Sådan har det været i mange år. Undersøgelser fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter viser imidlertid, at det i de senere år har taget længere tid, før situationen har stabiliseret sig, og de unge har fundet en bolig af mere varig karakter.

I disse år opleves det som ekstra svært at finde en passende bolig i landets store uddannelseskommuner. Særligt i hovedstadsområdet, hvor efterspørgslen efter studieboliger altid har været høj, er der lange ventelister til kollegie- og ungdomsboliger. Mange studerende må tænke i midlertidige og alternative boligløsninger, som ikke altid er forenelige med et godt og effektivt studieliv.

Størstedelen af de studerende finder selv en bolig på det almindelige boligmarked. Imidlertid har de senere års krise påvirket mobiliteten på boligmarkedet. Mange potentielle huskøbere bliver nu boende længere i deres mindre lejligheder i de større byer. Dermed bliver de mindre lejligheder ikke i samme grad "frigjort" til kommende studerende – noget der særligt i hovedstadsområdet er med til at gøre flaskehalsproblemerne ved studiestart større.

"Tag over hovedet"-garanti - Odense

Odense Kommune tilbyder unge 18 og 30 år, bosiddende udenfor Odense og som påbegynder en uddannelse i Odense, en garanti for tag over hovedet. "Tag over hovedet"-garantien betyder, at unge kan få tilbudt en midlertidig bolig hos kommunen, hvis de ikke har fundet en bolig senest 1 uge før studiestart. De boliger kommunen stiller til rådighed, er beskedne boliger med adgang til bad og toilet. Der er tale om nødløsninger, og lejeniveauet vil være derefter. Priseniveauet vil være op til 1700 kr. pr. mdr. inkl. forbrug. Boligerne, der er umøblerede, kan ligge i ejendomme, som kommunen har købt med henblik på nedrivning, eller i et lejemål, som kommunen pt. ikke har udlejet. Boligerne kan ligge overalt i kommunen og er ikke istandsatte.

Det er et kommunalt ansvar at sikre et passende udbud af boliger i forhold til kommunens befolknings sammensætning og i den sammenhæng også vurdere, om der er boliger nok til studerende (og unge). På den baggrund kan kommunen give tilsagn om opførelse af almene boliger – herunder til almene ungdomsboliger.

Det kræver planlægning, økonomi og fleksibilitet i tilrettelæggelsen af den lokale boligpolitik at tilpasse boligmassen bedst muligt til de behov, der måtte være i forhold til en given befolknings-sammensætning på et givent tidspunkt.

Denne pjece skal blandt andet ses som bidrag til den kommunale planlægningsproces og kan danne afsæt for en videre dialog mellem de forskellige aktører på studieboligområdet. Pjecens første del (afsnit 2) beskriver den aktuelle situation vedrørende udbud og efterspørgsel af studieboliger set i lyset af det øgede optag på de videregående uddannelser. Anden del (afsnit 3) udgør en vejledning til, hvad kommuner, uddannelsesinstitutioner, private udlejere og de studerende selv kan gøre på området.

2. Den aktuelle situation

I 2013 var der knap 260.000 studiepladser på de videregående uddannelser i Danmark. 85 pct. af disse ligger i universitetsbyerne. Antallet af ungdomsboliger inkl. kollegier udgør godt 66.000 boliger. Sætter man dette tal i forhold til antallet af videregående uddannelsespladser, kan man se, at dækningsgraden varierer i de forskellige egne af landet.

Tabel 2.1 viser antallet af studerende på videregående uddannelser, antal studiepladser, antal ungdomsboliger (inkl. kollegier), samt dækningsgraden (antallet af ungdomsboliger i forhold til antallet af studiepladser) på landsplan og i universitetsbyerne.

Samlet er der en summarisk dækningsgrad for ungdomsboliger i forhold til videregående uddannelsespladser på 26 procent. Ungdomsboliger bebos dog også af andre unge end studerende. Man kan derfor ikke udlede af tabellen, at hver fjerde studerende bor i kollegie- og ungdomsbolig.

Tabel 2.1. Antallet af videregående studiepladser og ungdomsboliger på landsplan og i universitetsbyerne 2013

	Antal studerende bosat	Antal studiepladser	Antal kollegie- og ungdomsboliger	Dækningsgrad (ungdomsboliger i pct. af studiepladser)
København	70.300	67.000	9.900	15
Frederiksberg	10.400	21.500	1.400	7
Lyngby-Taarbæk	3.000	11.100	1.600	14
Øvrige Hovedstadsområde ¹	18.500	4.900	6.600	135
Roskilde	3.100	12.200	2.300	19
Hovedstad I alt	105.300	116.800	21.700	19
Odense	18.200	24.800	4.300	17
Sønderborg	1.600	2.000	1.500	75
Esbjerg	4.200	5.800	1.300	22
Kolding	3.000	4.100	1.100	27
Aarhus	40.800	50.100	11.100	22
Aalborg	18.400	22.500	4.300	19
Øvrig provins	67.900	33.100	20.900	63
Hele landet	259.200	259.200	66.200	26

¹⁾ Øvrige Hovedstadsområde omfatter 14 kommuner i det tidligere Københavns Amt.

Kilder: Studiepladser og antal studerende bosat i kommunen er belyst via studenterbestanden pr. 1. oktober 2013 fra Danmarks Statistik, mens bestanden af kollegie- og ungdomsboliger er primo 2013 opgjort af MBBL via BBR.

Dækningsgraderne giver ikke det fulde billede af behovet for ungdomsboliger i en given kommune, da der er stor forskel på de studerendes mulighed for at finde bolig på det lokale boligmarked. Men dækningsgraderne giver en indikation af muligheder for at få en ungdomsbolig som studerende.

Der bliver løbende etableret nye støttede boliger til studerende. Alene i den seneste 10-årige periode har kommunerne givet tilsagn til etablering af over 8.000 nye almene ungdomsboliger. Hertil kommer etablering af ca. 2.500 private studieboliger etableret med statslig støtte i perioden 2003-2008. I løbet af 2013 og 2014 blev ca. 3.000 almene ungdomsboliger klar til indflytning. Der er tale om en væsentlig udbygning i antallet af almene ungdomsboliger, som i perioden 2000-2011 havde en gennemsnitlig årlig tilgang på ca. 500 nybyggede boliger årligt.

I 2012 blev grundkapitalen nedsat til 10 pct. Siden da er der givet tilsagn til godt 2.700 nye ungdomsboliger. Dermed fortsætter de seneste års væsentlige vækst i etableringen af nye ungdomsboliger.

Uddannelsessteder i Danmark

Hovedstadsområdet har hele paletten af uddannelser. København er præget af landets største universitet – Københavns Universitet – der med sine knap 40.000 studerende fylder godt i uddannelseslandskabet, men hovedstadsområdet er også præget af flere andre universiteter, store professionshøjskoler og erhvervsakademier med campus flere steder i Region Hovedstaden samt en række kunstneriske uddannelser. På Frederiksberg er det især Copenhagen Business School, der med sine ca. 16.500 studerende sætter sit præg på kommunen, og Danmarks Tekniske Universitet udgør en stor del af uddannelsesudbuddet i Lyngby-Taarbæk Kommune. Roskilde præges af Roskilde Universitet samt University College Sjælland og Erhvervsakademi Sjælland, der også har campus flere andre steder i Region Sjælland.

Uddannelsesudbuddet i Odense er præget af Syddansk Universitet, som har campus fire steder i Region Syddanmark (Odense, Kolding, Sønderborg og Esbjerg) samt i Slagelse på Sjælland. Derudover er der professionshøjskoler og erhvervsakademier med uddannelsessteder både i Odense og resten af Region Syddanmark.

Aarhus Kommune er karakteriseret ved uddannelsesudbud fra Aarhus Universitet, professionshøjskoler, erhvervsakademier samt både Arkitektskolen Aarhus og Danmarks Medie- og Journalisthøjskole. Professionshøjskolen VIA og Erhvervsakademi Aarhus har til huse i Aarhus. VIA har flere uddannelsessteder i Region Midtjylland.

Aalborg Universitet og University College Nordjylland tegner uddannelseslandskabet i Aalborg Kommune. University College Nordjylland har desuden campus flere steder i Region Nordjylland, og Aalborg Universitet har også campus både i Esbjerg og København.

Som det ses af tabel 2.2 har niveauet af kommunal medfinansiering en betydning for, hvor mange nye almene ungdomsboliger der opføres. I lyset af, at den kommunale medfinansiering frem til udgangen af 2016 er nedsat til 10 procent, må der også fremover forventes opført mange ungdomsboliger.

Tabel 2.2. Nybyggeri af offentligt støttede ungdomsboliger (tilsagn til antal boliger 2004-2014)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014 ¹⁾
Kommunal medfinansiering i pct. (grundkapital)	7	7	7	14	14	14/7 ²⁾	7	14	14/10 ³⁾	10	10
Almene	614	652	458	1	105	521	3.758	14	571	1.542	2.445
Private	1.007	517	0	441	208						
Ialt	1.621	1.169	458	442	313	521	3.758	14	571	1.542	2.445

1) Skøn, jf. kommunernes indberetninger.

2) 7 pct. fra 1/7-2009.

3) 10 pct. fra 1/7-2012 til 31/12-2016.

2.1 De studerendes boligforhold

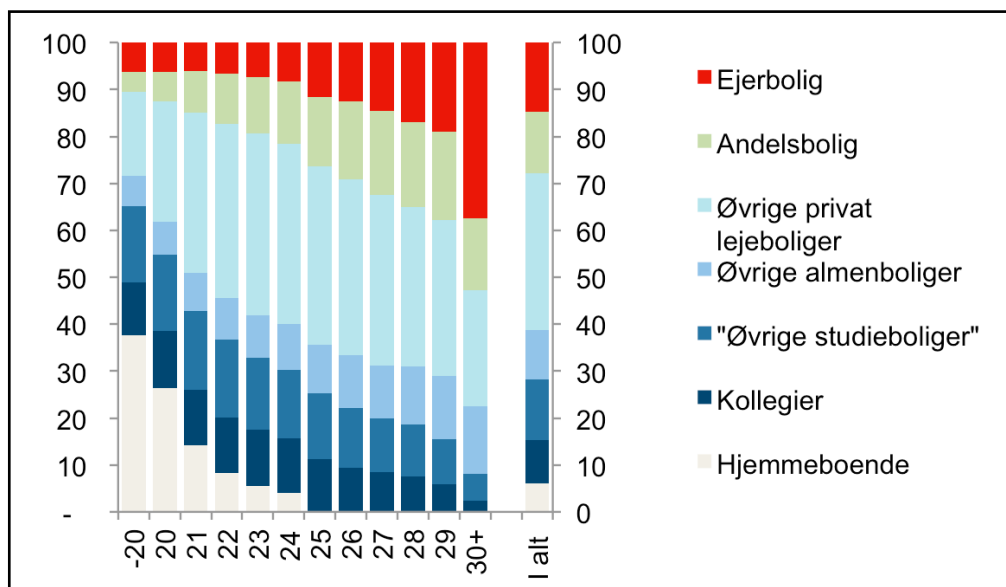
Hovedparten af de studerende bor på det almindelige boligmarked.

I figur 2.1. vises de studerendes boligforhold, fordelt efter de studerendes alder. Det ses, at udlejningsboliger er den mest udbredte boligform for studerende. 2/3 af de studerende bor således i udlejningsboliger. Til sammenligning bor 30 procent af den samlede befolkning i en udlejningsbolig.

De studerende er af gode grunde kraftigt underrepræsenteret i ejerboligsektoren, idet 15 procent af de studerende bor i egen bolig, mens dette gør sig gældende for 62 procent af hele befolkningen. Andelsboligsektoren er en forholdsvis central boligform for de studerende med en andel på 13 procent af de studerende i alt.

De studerendes boligsituation ændrer sig med alderen. Ved studiestart bor ca. hver tredje studerende hjemme hos deres forældre, men andelen falder hurtigt, så stort set ingen studerende på 24 år bor hjemme. For de yngre studerende spiller kollegie- og ungdomsboliger og øvrige udlejningsboliger en stor rolle. Omvendt spiller andelsboliger og ejerboliger en større rolle for de ældre studerende.

Figur 2.1 Studerendes boligforhold fordelt efter alder 2012 – procentvis fordeling



Kilde: Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

Anm: "Øvrige studieboliger" er her opgjort som lejeboliger på under 50 m²

2.2 De internationale studerende

Antallet af internationale studerende, der læser en hel uddannelse i Danmark, er steget hvert år siden 2001 og er i dag ca. fire gange så stort, som det var i 2001. I 2012 var 22.260 internationale studerende i gang med en hel uddannelse i Danmark, og 9.155 udvekslingsstuderende var på kortere ophold¹. De fleste internationale studerende bor i Hovedstadsområdet, Aarhus og Aalborg.

De internationale studerende efterspørger boligtyper, hvor integration med danske studerende sker naturligt. Gennemsnitligt bor ca. halvdelen af de udvekslingsstuderende og en tredjedel af de studerende på hele uddannelser i en kollegie- eller ungdomsbolig². Det skyldes blandt andet, at uddannelsesstederne har anvisningsret til en del kollegie- og ungdomsboliger, som stilles til rådighed for især udvekslingsstuderende.

Mærsk kollegiet - Syddansk Universitet

I Odense opfører A.P. Møller Fonden et kollegium, der vil imødekomme et stigende behov for kollegieboliger i Odense, ikke mindst til universitetets internationale studerende. En del af universitetets studerende kan fra september 2015 tage 250 nye kollegieboliger i brug. Det nye kollegium får betydning for studie- og bomiljø, da det bliver et sted, hvor studerende på tværs af landegrænser kan møde hinanden fagligt, kulturelt og socialt. For yderligere information, se: www.sdu.dk/Om_SDU/Byggerier/Kollegium.

1. Uddannelses- og Forskningsministeriets beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks data.

2. Styrelsen for Universiteter og Internationalisering og Danske Elever og Studerendes Kollegieråd: Den gode velkomst, en undersøgelse af internationale studerendes møde med det danske boligmarked og studiemiljø (december 2011)

3. Studieboliger – Rammer, regler og muligheder

Opgaven med at sikre boliger til det stigende antal studerende på de videregående uddannelser sker i et samspil mellem en række aktører. Og der er meget, som kommuner, boligorganisationer, uddannelsesinstitutioner og private udlejere kan gøre for at bringe flere boliger i spil til de studerende.

Der er i dag en række værktøjer til at sikre et godt udbud af studieboliger. Værktøjerne anvendes med stor variation i forhold til de lokale forhold, men udnyttes desværre ikke altid fuldt ud i alle landets kommuner.

I det følgende beskrives regler og muligheder i forhold til en mere hensigtsmæssig anvendelse af den eksisterende boligmasse for studerende set fra henholdsvis kommuner og boligorganisationer, uddannelsesinstitutionerne og private udlejerers side. Til slut gives en række gode råd til de studerende, som kan hjælpe dem til at begå sig på et boligmarked, der kan være svært at gennemskue og visse steder er svært tilgængeligt.

Støttede boliger til studerende

Der findes i dag tre overordnede boligtyper med offentlig støtte, som overvejende er beregnet til studerende.

Almene ungdomsboliger er en del af en almen boligorganisation og følger som sådan grundlæggende de samme regler som andre almene boligtyper, herunder bidrag til og dækning fra Landsbyggefonden og Byggeskadefonden. Boligerne bebos overvejende af studerende, men anvendes også til andre unge med særligt behov.

Selvejende ungdomsboliginstitutioner opført med offentlig støtte er selvstændige, uafhængige institutioner, og består typisk af ét kollegium. De er således ikke en del af en boligorganisation og adskiller sig på en række punkter fra almene ungdomsboliger. Kollegieboliger i selvejende ungdomsboliginstitutioner, opført med offentlig støtte før 1978, bebos udelukkende af studerende, mens nyere boliger også kan bebos af andre unge med særligt behov. Der kan ikke længere ydes støtte til nye selvejende ungdomsboliginstitutioner.

Selvejende almene ungdomsboliger blev indført fra 2005. Boligtypen er i vidt omfang underlagt de samme regler som almene ungdomsboliger, men i modsætning til almene ungdomsboliger er selvejende almene ungdomsboliginstitutioner selvstændige institutioner, der ikke er en del af en boligorganisation. Selvejende almene ungdomsboliger kan både bebos af studerende og andre unge med særligt behov.

Støttede private ungdomsboliger kunne i perioden 2003-2008 etableres med offentlig støtte i de uddannelsesbyer, hvor behovet var størst. Boligerne, som er forbeholdt studerende (herunder mindst 10 pct. udvekslingsstuderende), følger på de fleste områder reglerne for andet privat udlejnings boligbyggeri. Der er i alt etableret ca. 2.600 boliger efter ordningen, overvejende i Københavns, Frederiksberg, Aalborg og Roskilde Kommuner.

3.1 Hvad kan kommuner og boligorganisationer gøre?

Det er kommunernes ansvar at sikre et passende udbud af boliger i forhold til kommunens befolkningssammensætning. I den forbindelse skal kommunerne naturligvis også vurdere, om der er boliger nok til studerende (og unge generelt). På baggrund heraf har kommunerne kompetence til på statens vegne at give tilsagn om støtte til almene boligorganisationer og selvejende almene ungdomsboliginstitutioner til etablering af almene ungdomsboliger.

Tilvæksten i ungdomsboliger i landets større kommuner viser, at det er højt på dagsordenen at understøtte de nuværende og kommende studerendes boligsituation. Alene fra 2012 til 2013 er der etableret ca. 500 nye ungdomsboliger i såvel Aarhus som i Aalborg, op mod 600 i Hovedstadsområdet samt ca. 200 i Odense og ca. 100 i Esbjerg. Dertil kommer de seneste års tilsagn om opførelse af nye almene ungdomsboliger. Langt de fleste af disse nye ungdomsboliger etableres i de største uddannelsesbyer, men også i byer som Hillerød og Viborg er der de sidste par år bygget nye ungdomsboliger.

3.1.1 Etablering af almene ungdomsboliger

Almenboligloven giver en lang række muligheder for at sikre et godt udbud af studieboliger i kommunerne.

Ungdomsboliger kan tilvejebringes ved nybyggeri, ombygning eller på- og tilbygning. Desuden kan almene ungdomsboliger tilvejebringes ved at ommærke almene familie- og ældreboliger til almene ungdomsboliger.

I det følgende beskrives de forskellige muligheder, kommuner og boligorganisationer har.

Nybyggeri

Kommunalbestyrelsen kan give tilsagn om støtte til en almen boligorganisation til etablering af almene boliger ved nybyggeri. Der kan også gives tilsagn om støtte til nybyggeri af selvejende almene ungdomsboliger. Reglerne svarer til dem, der gælder for de almene ungdomsboliger. De nye boliger skal etableres inden for et maksimumbeløb.

Der kan endvidere ydes støtte til eksisterende selvejende ungdomsboliginstitutioner til opførelse af almene ungdomsboliger typisk i forbindelse med de ældre kollegier. Der opføres ikke længere nye selvejende ungdomsboliginstitutioner med støtte.

Ombygning og fortætning

Kommunalbestyrelsen kan endvidere give tilsagn om støtte til en almen boligorganisation, som vil etablere almene ungdomsboliger ved på- og tilbygning til almene boligafdelingens ejendomme.

Etableringen kan ske ved ombygning af den almene boligorganisations egne bygninger, samt til køb og ombygning af en eksisterende bygning. Det kan fx være eksisterende udlejningsejendomme eller almindelige parcelhuse, der omdannes til alment byggeri og udlejes som ungdomsboliger.

Det er i begge tilfælde en forudsætning for at få støtte, at der sker en tilvækst af boliger. Selvejende almene ungdomsboliginstitutioner kan, under de samme betingelser som i forbindelse med nybyggeri, få ydelsesstøtte til at ombygge eksisterende ejendomme. Ombygningen kan både ske i ejendomme, som institutionen allerede er i besiddelse af, eller der kan erhverves nye ejendomme med henblik på ombygning og udlejning som almene ungdomsboliger.

Der skal også her finde en boligtilvækst sted, for at der kan gives tilsagn om støtte. Almene boligorganisationer kan endelig med offentlig støtte tilvejebringe ungdomsboliger ved fortætning, dvs. ved udnyttelse af ubenyttede tagetager eller tilbygning af yderligere etager. Fortætningen kan ske i såvel private udlejningsejendomme til beboelse som i almene boligafdelingers eksisterende ejendomme. De etablerede boliger vil også i dette tilfælde være almene ungdomsboliger.

Det er ikke længere muligt at etablere nye selvejende ungdomsboliginstitutioner støttet efter tidligere byggestøtte-, kollegiestøtte- eller boligbyggerilovgivning. Kommunalbestyrelsen kan dog give tilsagn om støtte til at udvide eksisterende selvejende ungdomsboliginstitutioner ved på- eller tilbygning i ejendom, som allerede ejes af institutionen. Tilsagn, finansiering og støtte følger almenboliglovens almindelige regler.

Det er kommunerne, som på statens vegne har kompetence til at give tilsagn om støtte til etablering af nye støttede boliger til studerende (og unge generelt). Nybyggeri såvel som ombygning og fortætning finansieres i alle tilfælde ved beboerindskud (to procent) og kommunalt grundkapitallån (10 procent). De resterende 88 procent kommer fra realkreditlån. Ydelserne på lånet støttes ved statslig ydelsesstøtte.

Herudover kan kommunen beslutte at yde ungdomsboligbidrag til nedbringelse af lejen i ungdomsboliger. Ungdomsboligbidrag udgør i 2014 179 kr./m² om året og finansieres med 20 procent af kommunen og 80 procent af staten.

Ommærkning

Ommærkning er en mulighed, der kan udvide antallet af ungdomsboliger. Kommunalbestyrelsen kan således beslutte, at almene familieboliger ommærkes til almene ungdomsboliger, hvor bruttoarealet ikke overstiger 50 m².

Derudover kan kommunalbestyrelsen beslutte, at almene familieboliger med et bruttoareal på mellem 50-55 m² fremover skal mærkes som almene ungdomsboliger, hvis særlige forhold som for eksempel ejendommens beboersammensætning taler for det, og kommunens samlede boligforsyning ikke taler imod.

Almene ældreboliger kan ligeledes ommærkes til almene ungdomsboliger. Ved en ommærkning af tidligere familie- og ældreboliger opnår den almene boligafdeling permanent adgang til en ny personkreds, som i de store uddannelsesbyer har en høj boligefterspørgsel. Der kan ikke ydes ungdomsboligbidrag til almene ældreboliger, der er ommærket til almene ungdomsboliger.

Endelig har en lovændring fra marts 2014 givet kommuner og almene boligorganisationer en ny mulighed for frem til 2017 at aftale, at almene ældre- og familieboliger med et bruttoareal på 50-65 m² ommærkes til almene ungdomsboliger for en periode på op til 10 år.

Hjemler i almenboligloven for tilvejebringelse af nye almene ungdomsboliger

Nybyggeri: § 115, stk. 1, nr. 1

Nybyggeri i tilknytning til selvejende ungdomsboliginstitutioner med støtte: § 115, stk. 5

Ombygning: § 115, stk. 1, nr. 2

Ombygning i almene boligorganisationers egne bygninger, eller ved erhvervelse, under forudsætning af tilvækst af boliger: § 115, stk. 1, nr. 5

Ombygning af selvejende almene ungdomsboliginstitutioners egne, eller erhvervede ejendomme, under forudsætning af tilvækst af boliger: § 115, stk. 5

På- og tilbygning til selvejende ungdomsboliginstitutioners egen ejendom: § 117, stk. 1

Fortætning: § 115, stk. 1, nr. 8

Ommærkning: § 4, nr. 6, 7, 9 og 10.

Der er afsat 10 mio. kr. om året i årene 2014-16 til, at Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter kan yde et ommærkningsbidrag til at nedsætte huslejen i de boliger, der bliver omdannet efter denne model.

De gældende regler for støtte til nybyggeri, ombygning, fortætning og ommærkning af almene boliger er udførligt beskrevet i almenboliglovens kapitel 1 og 9 samt støttebekendtgørelsen. Henvisninger til de specifikke regler kan ses i boksen nedenfor.

3.1.2 Planlovens muligheder

I de store byer kan det være en udfordring at etablere almene ungdomsboliger, som holder sig inden for den maksimale grænse for, hvad almene boliger må koste pr. m² (maksimumbeløbet), og som dermed efterfølgende har et huslejeniveau, som er til at betale for de studerende. Én måde at adressere denne udfordring er, at kommunerne via lokalplanerne mærker områder således, at de skal anvendes til ungdomsegnede boliger.

3.1.3 Fælles anvisning

Kollegier opført med støtte før 1978 lejes udelukkende ud til studerende, mens kollegier opført med støtte efter 1977 skal lejes ud til studerende og unge med særlige behov. Dette svarer til reglerne for almene ungdomsboliger.

Med henblik på en mere ensartet og gennemskuelig udlejning af boligerne til studerende kan kommunen bestemme, at boligerne i kollegier opført og administreret af selvejende ungdomsboliginstitutioner skal tilknyttes en fællesanvisning. Tilsvarende kan kommunen aftale med en almen boligorganisation, at dens ungdomsboliger skal lejes ud via en fællesanvisning.

Akutliste i København

I Københavns Kommune har man oprettet en akutliste for boligsøgende unge, der er nyoptaget på en uddannelse i kommunen. For at blive optaget på akutlisten, som er åben for opskrivning i august, skal man enten være nyoptaget på første år af uddannelsen og have mere end en times transport mellem nuværende bopæl og uddannelsesstedet eller leve under særlige vanskelige sociale, økonomiske eller trange boligforhold.

Ansøgere på akutlisten har fortrinsret til de ungdomsboliger, der bliver ledige hos de to københavnske fællesanvisninger CIU og KKIK i løbet af efteråret, og hvor den månedlige husleje er under 3.500 kr. Den enkelte ansøger får ét boligtilbud på akutlisten med en garanti for, at der højst er en times transport til uddannelsesstedet.

Flere oplysninger på www.ciu.dk og www.kollegierneskontor.dk

3.1.4 10 procent-reglen for udvekslingsstuderende

Der gælder særlige regler om, at kollegier og almene ungdomsboliger kan stilles til rådighed for udvekslingsstuderende.

Udvekslingsstuderende tilhører den berettigede personkreds til kollegie- og ungdomsboliger, men efter de normale tildelingsregler er det vanskeligt for udvekslingsstuderende at komme i betragtning til en ungdomsbolig. Hvis uddannelsesinstitutionerne beder kommunen om at stille boliger til rådighed for udvekslingsstuderende, kan kommunalbestyrelsen beslutte, at op til 10 procent af det samlede antal ungdomsboliger i kommunen skal stilles til rådighed for udvekslingsstuderende via direkte aftaler mellem uddannelsesinstitutioner og udlejere.

Uddannelsesinstitutionerne betaler lejen fra det tidspunkt, hvor boligerne er til rådighed for udvekslingsstuderende, og indtil udlejning sker, og hæfter således også for eventuelt lejetab i denne periode. Uddannelsesinstitutionerne skal stille garanti over for udlejer for de udvekslingsstuderendes kontraktmæssige forpligtelser til at istandsætte boligen ved fraflytning.

En rundspørge til de syv største studiekommuner tyder på, at kommunerne ikke har et fuldt overblik over behovet for ungdomsboliger til udvekslingsstuderende, og at hjemmelen, der giver mulighed for at afvige fra de normale tildelingsregler, ikke i nævneværdig grad benyttes af de videregående uddannelsesinstitutioner. En større udnyttelse af 10 procent-reglen kan betyde, at der skaffes flere boliger til udvekslingsstuderende, og at der samtidig frigives andre boliger, som institutionerne råder over til deres studerende, eksempelvis gennem aftaler om værelsesudlejning med private udlejere.

3.1.4 Fleksibel udlejning

I det omfang kommunerne anvender muligheden for fleksibel udlejning i almene boligafdelinger, kan kriterierne fastlægges således, at de også tilgodeser uddannelsessøgende. Det har man bl.a. benyttet i København, hvor unge på en SU-berettiget uddannelse er en del af målgruppen, som har fortrinsret til ledige boliger i udsatte boligområder.

3.1.5 Midlertidig udnyttelse af ledig boligkapacitet

Kommunerne kan i samarbejde med boligorganisationerne beslutte at udleje ledig boligkapacitet til studerende, hvis der eksempelvis er tale om lejligheder, der afventer nedrivning eller ombygning til andet formål.

Et eksempel er Plejecentret Sølund i København, hvor et antal ledige boliger udlejes til studerende på midlertidige kontrakter for 2014-2016. I dette tilfælde er den midlertidige anvendelse muliggjort af, at Københavns Kommune tidligere har vedtaget at ombygge plejecentret. Ombygningen blev imidlertid efterfølgende sat i bero, så indtil der træffes

endelig beslutning om den fremtidige anvendelse af plejecentret, besluttede man at udleje de boliger, der er blevet ledige, som midlertidige ungdomsboliger.

Nyttige links:

- Regler for almene ungdomsboliger: www.retsinformation.dk/Forms/r0710.aspx?id=151792
- Planlovens regler www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=144425

3.2 Hvad kan uddannelsesinstitutioner gøre?

Det er en central opgave for de videregående uddannelsesinstitutioner at understøtte stærke studie- og forskningsmiljøer. Det gøres blandt andet ved hjælp af moderne forsknings- og undervisningsfaciliteter, men i stigende grad også ved et øget samspil med det omkringliggende samfund. Således bliver gode kultur- og servicetilbud, tætte samarbejdsrelationer til erhvervslivet og ikke mindst gode boligmuligheder i stigende grad afgørende i forhold til at tiltrække de bedste undervisere, forskere og studerende fra ind- og udland.

På boligområdet har nogle uddannelsesinstitutioner etableret et samarbejde med de enkelte kommuner om tilvejebringelsen af boliger til studerende – både inden for og uden for rammerne af ovennævnte 10 procent-regel.

Derudover fik universiteterne i 2010 større frihed i den fysiske planlægning og mulighed for at integrere flere funktioner på deres område og i deres bygninger. Lov om universitetsnære gæsteforsker- og ungdomsboliger samt serviceerhverv m.v. på universiteterne (campusloven) giver blandt andet mulighed for at indskyde midler i boligfonde, der har til formål at bygge universitetsnære studie- og gæsteforskerboliger.

Universiteterne har endnu ikke bygget universitetsnære ungdomsboliger. Der er dog tiltag undervejs (se boks) og i det følgende gives samlet information til universiteterne om, hvordan universiteterne kan arbejde med integration af studieboliger på campus.

3.2.1. Opførelse af campusboliger

Et universitet kan indskyde penge i en boligfond, hvis formål er at etablere universitetsnære boliger, som i nærmere afgrænsede perioder kan udlejes til studerende eller gæsteforskere. De universitetsnære ungdomsboliger opføres efter reglerne i almenboligloven.

Vidensby 2020 - Danmarks Tekniske Universitet (DTU) og Lyngby-Taarbæk Kommune

DTU og Lyngby-Taarbæk Kommune indgik i november 2011 en samarbejdsaftale med det formål at fremme vækst og udvikling i Vidensby 2020. Der blev etableret en styregruppe, som fik til opgave at udarbejde en fælles strategi for at øge antallet af boliger til studerende og forskere i Vidensbyen inden for en femårig periode samt en analyse af DTU's fremtidige boligbehov. Det er planen, at der frem mod 2017 etableres 1.200 nye studieboliger i kommunen, hvor de 400 skal opføres som universitetsnære ungdomsboliger (campusboliger). For mere information, se: www.vidensby.dk

Universitetets samlede indskud må på intet tidspunkt overstige det højeste af følgende beløb: 5 mio. kr. eller 3 procent af universitetets uddannelsestilskud fra Styrelsen for Universiteter og Internationalisering i det finansår, hvori indskuddet foretages.

Det er mulighed for, at flere universiteter skyder penge i en fælles boligfond, ligesom det er muligt, at flere universiteters boligfonde går sammen om et fælles kollegieprojekt.

Et universitet har mulighed for at reservere op til 50 procent af boligerne til egne udenlandske studerende – resten lejes ud til danske studerende efter de almindelige anvisningsregler. Anvisningen af de resterende boliger sker til studerende efter de gældende regler, herunder via eventuel fællesanvisning.

Når flere universiteter er involveret, aftales fordelingen af retten til at reservere boliger til udenlandske studerende mellem universiteterne.

Boligerne kan etableres ved både nybyggeri og ombygning af eksisterende ejendomme og kan eventuelt etableres på lejede grunde, som universiteterne råder over.

Ungdomsboliger finansieres efter denne ordning med 20 procent grundkapital fra universitetets fond, to procent beboerindskud og et realkreditlån, der dækker de resterende 78 procent. Staten stiller garanti for lånet og bidrager med ydelsesstøtte efter samme regler som for almene ungdomsboliger.

Det er kommunen, der på statens vegne giver tilsagn om ydelsesstøtte for lån til opførelse af almene ungdomsboliger, og således også universitetsnære ungdomsboliger. Kommunen kan herudover yde ungdomsboligbidrag til nedbringelse af huslejen i ungdomsboligerne.

Huslejen i universitetsnære ungdomsboliger fastsættes på grundlag af det såkaldte balancelejeprincip. Det indebærer, at huslejen skal dække den løbende drift og vedligeholdelse af den universitetsnære ungdomsbolig.

Nyttige links:

- Det levende universitet - Vejledning om den nye campuslov 2010: www.ufm.dk/publikationer/2010/det-levende-universitet-vejledning-om-den-nye-campuslov-2010
- Vejledning til kommunerne i forhold til etablering af universitetsnære ungdomsboliger: www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=143637
- Se lov om campusboliger mv. her: www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=130974

3.3 Hvad kan private udlejere gøre?

Langt størstedelen af de studerende bor på det almindelige boligmarked og over halvdelen bor i udlejningsboliger. Størstedelen af det stigende antal studerende skal altså i de kommende år finde en bolig uden for de traditionelle ungdoms- eller kollegieboliger.

En rapport fra 2009³ peger på, at studerende (og unge generelt) er gode til at indrette sig boligmæssigt efter de muligheder, der er til rådighed. Det er først og fremmest private lejeboliger, som er efterspurgt, og det hænger sammen med, at disse boliger ofte ligger centralt i byerne, og de studerende og unge har lav anciennitet på ventelisten til en almen bolig.

Ikke kun traditionelle udlejningsboliger er her relevante, men også private borgere, som har et ekstra værelse eller som i en periode ikke kan anvende deres boliger, kan bidrage til en løsning af udfordringen.

3.3.1 Reglerne ved hel eller delvis fremleje

Udlejning af værelser kan ske som fremleje i en lejebolig eller som udlejning af et værelse i en ejer- eller andelsbolig.

Som lejer har man ret til at fremleje indtil halvdelen af lejlighedens værelser til beboelse, men det er en betingelse, at man oplyser udlejeren om det og fremsender kopi af lejeaftalen.

En tilsvarende ret gælder typisk også for ejerlejligheder og andelsboliger, men der kan tillige være vedtægtsmæssige krav, som skal opfyldes. Det kan man få nærmere oplysning om ved at henvende sig til bestyrelsen i ejer- eller andelsboligforeningen. Siden foråret 2013 har det i forbindelse med udlejning af en ejer- eller andelsbolig været muligt at få forhånds-

3. "Unge på boligmarkedet – En sammenfatningsrapport", AKF, 2009

godkendelse af lejen ved huslejenævnet. Muligheden for forhåndsgodkendelse omfatter ikke fastsættelsen af lejen ved udlejning af værelser.

Fremleje vil efter lejelovgivningen sige, at den person, som efter lejeaftalen med udlejeren er lejer, videreudlejer lejligheden helt eller delvist til en anden person (fremlejetageren). Uanset at en lejlighed er fremlejet, er det stadig den oprindelige lejer, der har lejeretten i forhold til udlejeren. Fremlejetageren har således ikke krav på at overtage lejeaftalen med udlejeren. Fremlejetagerens ret til at bebo lejligheden er betinget af, at den oprindelige lejers ret stadig er gældende. Hvis lejeaftalen imellem lejeren og udlejeren ophører, for eksempel som følge af opsigelse, bortfalder fremlejeaftalen.

Delvis fremleje (værelsesudlejning)

Delvis fremleje foreligger, hvis en lejer fremlejer et eller flere værelser i lejligheden. Det vil sige, at lejeren fortsat bor i lejligheden. Lejeren må højst fremleje halvdelen af lejlighedens beboelsesrum, og det samlede antal personer i lejligheden må ikke ved fremleje overstige antallet af beboelsesrum i lejligheden.

Hel fremleje

Hel fremleje foreligger, når lejeren fremlejer hele lejligheden og således ikke selv bor i lejligheden. Lejer man hele sin lejlighed ud - og ikke bare et eller flere værelser - skal man have udlejers godkendelse forinden. Ved fuldstændig fremleje stiller lejeloven nemlig langt skrappe betingelser, som skal være opfyldt, før det er muligt at fortage udlejningen.

En lejer kan højst fremleje sin private eller almene lejlighed i to år, og retten er betinget af, at lejeren er midlertidigt fraværende fra lejligheden. Efter de to år skal lejeren flytte tilbage i lejligheden mhp. permanent ophold. Eksempler på retmæssigt fravær er sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lignende. En "tænkepause", hvor lejeren overvejer, om han permanent vil fraflytte lejligheden, regnes ikke som midlertidigt fravær.

Er der tale om udlejning af en andelsbolig eller ejerbolig afhænger retten til udlejning af de vedtægter og regler, der gælder i den pågældende ejendom.

Vilkår for fremleje

En fremlejeaftale skal indgås skriftligt, og lejeren skal inden fremlejeperiodens begyndelse fremsende en kopi af fremlejeaftalen til udlejeren.

Der henvises i øvrigt til guiden om udlejning af enkeltværelser i bilag 1.

Standardlejekontrakt

For det private udlejningsbyggeri kan man benytte standardlejekontrakten med navnet, Typeformular A, 8. udgave, af 3. september 2001. Den bruges i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme. Blanketten bruges også ved fremleje af almene beboelseslejligheder, og kan evt. anvendes som skabelon ved udfærdigelse af lejekontrakter i forbindelse med fremleje af andels- og ejerboliger.

Find Typeformular A på Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters hjemmeside:

www.mbbi.dk/publikationer/lejekontrakt-til-privat-udlejning.

3.3.2 Fordelagtige beskatningsregler ved værelsesudlejning

Beskatningsreglerne i forbindelse med fremleje af boliger og værelsesudlejning er fordelagtige. De består af et bundfradrag, som er skattefrit, og den del af lejeindtægten, som ligger herudover, er skattepligtig (i ejerboliger som kapitalindkomst, i leje- og andelsboliger som personlig indkomst).

I ejerboliger er bundfradraget 1,33 procent af den ejendomsværdi, der gælder for indkomståret - dog altid mindst 24.000 kr. Det svarer til en ejendomsværdi på ca. 1,8 mio. kr.

Eksempel på fradrag ved udlejning i ejerbolig

Ejendomsværdien er f.eks. 2.100.000 kr.

Bundfradraget er 1,33 % af ejendomsværdien

$2.100.00 \times 1,33 / 100 = 28.000$ kr. i fradrag om året.

Lejeindtægt:	30.000 kr.
Modtaget for el, varme og vand:	3.600 kr.
Indtægter i alt:	33.600 kr.
Fratrukket bundfradrag:	28.000 kr.
Til beskatning:	5.600 kr.

I lejeboliger og andelsboliger er bundfradraget 2/3 af den samlede årlige bruttohusleje eller boligafgift.

Eksempel på fradrag ved udlejning af lejer eller andelsbolig

Årlig bruttohusleje f.eks. 45.000 kr.

Bundfradraget er 2/3 af den samlede årlige husleje = 30.000 kr.

Regnestykket kan da f.eks. se således ud:

Fremlejeindtægt:	33.000 kr.
Modtaget for el, varme og vand:	3.600 kr.
Indtægter i alt:	36.600 kr.
Fratrukket bundfradrag:	30.000 kr.
Til beskatning:	6.600 kr.

Note: Eventuel modtagen boligstøtte skal ikke fragå i beregning af bundfradraget.

Der kan findes mere information om beskatningsreglerne ved fremleje af boliger og værelsesudlejning på Skats hjemmeside. Under menupunktet Bolig, klik på "[Du udlejer et værelse eller en bolig en del af året](#)".

3.3.3 Annoncering

Der er flere forskellige måder at nå ud med budskabet om, at man har et værelse eller en lejlighed til leje.

En almindelig fremgangsmåde er at indrykke en annonce i dagblade, lokalblade, fagblade eller andet alt efter om der er særlige hensyn til dem, som kunne være interesserede. Ligeledes findes hjemmesider, som formidler boliger, samt hjemmesider for køb og salg af boliger, som tillige formidler lejeboliger. For eksempel findes der hjemmesiden www.findroommate.dk hvor boligsøgende og udlejere kan finde hinanden i henholdsvis København, Aarhus, Aalborg og Odense. www.boligstedet.dk er et andet eksempel på en hjemmeside som formidler værelser, her i hele landet.

Er man interesseret i at leje et værelse ud til en international studerende i et halvt eller et helt år, tilbyder de fleste universiteter at formidle kontakten, ligesom de tilbyder vejledning og støtte før, under og efter udlejningsforløbet. I København kan det for eksempel ske via Københavns Universitet: www.housingfoundation.ku.dk/information-to-private-landlordslandladies/

3.4 Hvad kan de studerende selv gøre?

Studievalget – herunder hvor studiet er placeret i landet – har betydning for, dels hvor nemt det er at finde en bolig, dels hvor stor en andel af SU'en, der skal bruges på boligen. I dette afsnit er der samlet information og gode råd til, hvordan boligsøgningen kan gribes an.

Søg de ungdomsboliger og kollegier, der ligger i omegnen af de største uddannelsesbyer

I byer som Roskilde, Hillerød og Køge findes mange ungdomsboliger, som ofte har væsentligt kortere ventelister end de ungdomsboliger, der ligger tættest på uddannelsesstederne i de store byer. I Roskilde er der for eksempel omkring 2.000 ungdomsboliger og kollegieværelser, som for størstedelens vedkommende kan søges gennem fællesanvisningen RIU-Roskilde. Hvis man søger bredt, har man dermed meget bedre muligheder for hurtigere at få en god studiebolig.

3.4.1 Fælles anvisning

En lang række kollegie- og ungdomsboliger, som primært bebos af studerende, udlejes via såkaldt fælles anvisning, hvor man centralt kan skrive sig på venteliste til en lang række almene ungdomsboliger og kollegieboliger.

Der findes fællesanvisninger i langt de fleste store uddannelsesbyer. I andre uddannelsesbyer uden centrale fællesanvisninger, samarbejder kommunerne og boligorganisationerne om at gøre de lokale kollegie- og ungdomsboliger lettere tilgængelige for ansøgerne.

På Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters hjemmeside er der links til fællesanvisninger og mulighederne for at søge ungdomsboliger og kollegier i en række kommuner:

www.mbbi.dk/bolig/guide-til-studie-og-ungdomsboliger.

Boligaranti for nye studerende i Aarhus

Aarhus Kommune har en boligaranti for alle nye studerende der er blevet optaget på en uddannelse i Aarhus med start i efterårssemesteret. Garantien betyder, at de nye studerende får tilbudt en kollegie- eller ungdomsbolig enten inden eller kort tid efter studiestart. Der tilbydes løbende boliger, således at studerende, som tilmelder sig tidligt, får et boligtilbud inden studiestart, og studerende, som tilmelder sig sent, får et boligtilbud efter studiestart. Tilmeldte får kun ét boligtilbud fra garantilisten, og der kan kun søges ét-rums boliger. www.ungdomsboligaarhus.dk.

3.4.2 Information hos kommunen og uddannelsesinstitutioner

Flere kommuner, blandt andet Odense, Ålborg og Aarhus, har etableret boligarantiordninger, som skal sikre, at ingen nytillflyttede studerende står uden bolig ved studiestart. Derudover er der råd og vejledning på uddannelsesinstitutionernes hjemmesider.

Universiteternes informationssider

Københavns Universitet:	www.studier.ku.dk/bachelor/studieliv/bolig/
DTU:	www.dtu.dk/Uddannelse/Studieliv/Bolig_og_oekonomi
Roskilde Universitet:	www.ruc.dk/en/international-students/prospective-exchange-students/accommodation/
CBS:	www.cbs.dk/uddannelser/kandidatuddannelser/studiestart
IT-Universitetet:	www.itu.dk/da/Uddannelser/Studiestart
Syddansk Universitet:	www.sdu.dk/uddannelse/i_byerne/campusliv/bolig
Aarhus Universitet:	www.au.dk/ic_dk/international-housing-office/om-au-bolig-service
Aalborg Universitet:	www.aau.dk/uddannelser

3.4.3 Kollektiver og bofællesskaber

Kollektiver og bofællesskaber er en populær boform blandt unge, da det ofte er billigt at bo flere sammen. Fælles for kollektiver og bofællesskaber er, at hver beboer oftest har et værelse, og at man så deles om resten af boligen.

Man kan godt leje en lejlighed og bo sammen med andre, uden at alle står på lejekontrakten som lejere. Men det er kun dén eller de, der står på lejekontrakten, der har rettigheder og pligter over for udlejeren. Det betyder, at alle beboere skal flytte, hvis den, der står på lejekontrakten, flytter fra lejligheden. Det er derfor vigtigt, at man ved indflytning sørger for at komme på lejekontrakten.

3.4.4 Fremleje

At fremleje en bolig kan også være en mulig start på boligmarkedet. Fremleje betyder, at man lejer en andens bolig i en bestemt periode, jf. afsnit 3.3.1.

3.4.5 Fusk og boligsvindlere

Hvert år omkring studiestart er der flere sager, hvor svindlere forsøger at udnytte de studerendes iver efter at finde en bolig. I nogle tilfælde er der tale om deciderede straffelovsovertrædelser. En god tommelfingerregel er ikke at lade sig presse til at træffe for hurtige beslutninger. Lyt i stedet til din sunde fornuft.

Som udgangspunkt bør man ikke udbetale depositum og forudbetalt leje, før lejekontrakten er underskrevet.

Derudover kan der være tale "om penge under bordet", hvis udlejeren kræver penge, for at man kan leje boligen, eller hvis man bliver presset til at købe inventar for at blive lejer.

Det er en ulovlig handling at kræve penge under bordet, men det er ikke ulovligt at betale. Man kan kun regne med at få pengene tilbage, hvis man kan bevise, at man har betalt (for eksempel ved at benytte sig af autoriserede betalingsmetoder: Netbank, giro etc.). Derfor bør man afslå at betale penge under bordet.

Nyttige links:

- Guide til studie- og ungdomsboliger, hvor man kan finde relevant information om lejekontrakter, fremleje, bytte osv.:
www.mbbi.dk/bolig/guide-til-studie-og-ungdomsboliger
- Uddannelsesguiden har et afsnit om at finde en bolig:
www.ug.dk/flereomraader/maalgrupper/videregaende_uddannelse/om_at_finde_en_bolig.aspx
- Ungdomsboliger.dk er indgang til kollegie- og ungdomsboliger i Danmark:
www.ungdomsboliger.dk

Bilag 1. Viden på området

Vejledninger

- Vejledning nr. 121 om visse forhold vedrørende ungdomsboliger, Bygge- og Boligstyrelsen, 4. juli 1991.
- Vejledning nr. 165 om organisation af ungdomsboliger, der er opført med offentlig støtte, Bygge- og Boligstyrelsen, 27. september 1991.
- Vejledning nr. 4000 om drift og tilsyn med ungdomsboliger, der er opført med statsstøtte, Bygge- og Boligstyrelsen, 30. september 1993.
- Vejledning om udlejning af almene boliger m.v., Bygge- Boligstyrelsen, december 1996.
- Vejledning om drift af almene boliger m.v., Bygge- og Boligstyrelsen, december 1996.
- Vejledning nr. 71 om støttede private ungdomsboliger, Erhvervs- og Boligstyrelsen, 22. maj 2003.
- Det levende universitet – Vejledning om den nye campuslov 2010, Universitets- og Bygningsstyrelsen, oktober 2010.
- Skrivelse nr. 9935 om etablering af universitetsnære almene ungdomsboliger efter almenboligloven, Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, 15. december 2010.
- Guide til studie- og ungdomsboliger: www.mbbi.dk/bolig/guide-til-studie-og-ungdomsboliger

Rapporter, analyser mv.

- "Unge på boligmarkedet – En sammenfatningsrapport", AKF, 2009.
- De fire delrapporter fra ovenstående:
- "De unges boligsituation – Endelig afrapportering af register- og spørgeskemaundersøgelse", AKF, 2009.
- "Boligmarkedets funktionalitet fra et ungesperspektiv – Kvalitative undersøgelser", AKF, december 2008.
- "Kommunerne og de unges boligsituation – Et case studie af fem kommuner", AKF, december 2008.
- "Unge brug af boligmarkedet – hvilke muligheder har de, og hvad er de oppe imod? En institutionel analyse", AKF, februar 2008.
- "Evaluering af støttede private ungdomsboliger", Velfærdsministeriet, juli 2008.
- "Den almene boligsektors styring" (kapitel 13 om ungdomsboligområdet), Velfærdsministeriet, 2008.
- "Den gode velkomst - En undersøgelse af internationale studerendes møde med det danske boligmarked og studiemiljø", Styrelsen for Universiteter og Internationalisering og Danske Elever og Studerendes Kollegieråd (DSK), december 2011.

Tal og fakta om søgning og optag på de videregående uddannelser: www.ufm.dk/uddannelse-og-institutioner/statistik-og-analyser/sogning-og-optag-pa-videregaende-uddannelser

Eksterne rapporter, analyser mv.

- "Det fremtidige behov for studieboliger i Århus – En analyse gennemført af Aarhus Universitet, VIA University College, Kollegiekontoret og Århus Kommune", august 2010.
- "Boligstrategi for unge og studerende i København 2012-2015", Københavns Kommune, 8. december 2011.
- "2009-Boligundersøgelsen – Slutrapport fra undersøgelse af elever og studerendes boligvilkår i Hovedstadsområdet og Århus", Danske elever og Studerendes Kollegieråd (DSK), juni 2010

Bilag 2. Guide til udlejning af enkeltværelser

Hvis man overvejer at udleje et værelse i sin bolig, er der forskellige forhold, man skal være opmærksom på. I denne guide er sådanne forhold skitseret.

Både ejere og lejere kan udleje værelser

Udlejning af værelser kan ske som fremleje i en lejebolig eller som udlejning af et værelse i en ejer- eller andelsbolig.

Som lejer har man ret til at fremleje indtil halvdelen af lejlighedens værelser til beboelse, men det er en betingelse, at man oplyser udlejeren om det og fremsender kopi af lejeaftalen. En tilsvarende ret gælder typisk også for ejerlejligheder og andelsboliger, men der kan tillige være vedtægtsmæssige krav, som skal opfyldes. Det kan du få nærmere oplysning om ved henvendelse til bestyrelsen.

Annoncering

Der er flere forskellige måder at nå ud med budskabet om, at man har et værelse til udlejning. En almindelig fremgangsmåde er at indrykke en annonce i dagblade, lokalblade, fagblade eller andet alt efter om der er særlige hensyn til lejerkredsen. Ligeledes findes der hjemmesider, som formidler boliger, samt hjemmesider for køb og salg, som tillige formidler lejeboliger. Endelig kan formidlingen ske via en ejendomsformidler.

Lejekontrakt

Når man har fundet en lejer, er det hensigtsmæssigt, at man indgår en skriftlig lejeaftale med lejeren. I modsætning til almindelig udlejning er det ved fremleje et egentligt krav, at lejeaftalen udformes skriftligt. Det er dog i alle tilfælde en god ide at have en nedskreven lejeaftale, så parterne kan sætte sig ind i de vilkår, som gælder for lejeforholdet. Er der tale om fremleje, skal fremlejeaftalen indgås skriftligt, og lejeren skal inden fremlejeperiodens begyndelse fremsende en kopi af fremlejeaftalen til udlejeren

Man kan sammen med lejeren frit udfærdige aftalen, men man kan også benytte den standardformular, som ligger på ministeriets hjemmeside www.mbbi.dk/bolig/private-udlejningsboliger/lejekontrakt-til-privat-udlejning.

Vilkårene i lejeaftalen kan frit aftales med lejer og udlejer, medmindre der er tale om vilkår, som er i strid med regler i lejelovgivningen, der ikke kan fraviges. Det er navnlig reglerne om lejefastsættelse og opsigelse, der ikke kan fraviges.

På de områder, hvor man ikke har aftalt nærmere vilkår i lejeaftalen, er det lejelovgivningens regler, der gælder. Med andre ord så udfylder lejelovgivningen de områder, hvor parterne ikke selv har aftalt de nærmere vilkår. Lejeloven kan findes her: www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=132875

Lejefastsættelse

Lejen for et værelse er ikke bestemt af den leje eller boligudgift, man selv betaler. Man kan derfor ikke beregne lejen for et værelse som en forholdsmæssig del af sin egen boligudgift.

Lejelovgivningen indeholder ikke regler om, hvad lejen skal være ved lejeaftalens indgåelse. Reglerne bestemmer derimod, at lejeren kan forlange lejenedsættelse, hvis lejen væsentligt overstiger den størrelse, som i lejelovgivningen benævnes "det lejedes værdi". Hvis udlejeren vil undgå, at lejen sættes ned i lejeperioden, skal lejen derfor fastsættes til et beløb, som ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi. Det er en betingelse for, at lejen kan sættes ned, at kravet rejses senest et år efter lejeaftalens indgåelse eller efter sidste lejeforhøjelse. Rejses kravet rettidigt, skal der også betales tilbage for den tid, der er gået. Lejerens krav om lejenedsættelse kan indbringes for huslejenævnet i kommunen, som tager stilling til, om lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Det lejedes værdi findes ved at sammenligne med huslejen for andre sammenlignelige værelser. Det lejedes værdi kan dermed beskrives som den gennemsnitlige lovlige husleje for andre værelser i området, som er sammenlignelige med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.

Hvis ikke man har særligt kendskab til husleje forhold, kan det være vanskeligt at fastsætte det lejedes værdi. Nogle huslejenævn giver gerne oplysning om lejens størrelse i lejemål af den pågældende art som vejledende målestok for personer, som påtænker at udleje. Herudover vil det være muligt, at få en ejendomsformidler eller en advokat til at fastsætte en husleje, der ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Depositum og forudbetalt husleje

Det kan aftales, at lejeren skal betale depositum og forudbetalt husleje. Der kan højst kræves depositum svarende til tre måneders leje og forudbetalt husleje svarende til tre måneders leje, altså tilsammen højst svarende til seks måneders husleje.

Depositum er den sikkerhed, som udlejeren har for, at lejeren overholder de betalinger, der følger af leje forholdet fx istandsættelse efter fraflytning. Forudbetalt husleje har lejeren ret til at bo op i den sidste del af lejeperioden. Hvis der er betalt tre måneders husleje forud, skal lejeren ikke betale leje i de sidste tre måneder.

Vedligeholdelse

Hvis ikke der er aftalt noget nærmere om vedligeholdelse af værelset, er det efter lejelovens regler udlejerens pligt at foretage den løbende vedligeholdelse, når der opstår behov for det. Denne fordeling kan fraviges ved aftale med lejeren. Det kan således for eksempel aftales, at lejeren har den indvendige vedligeholdelse, hvilket omfatter maling, hvidtning og tapetsering i værelset. Fordelingen af vedligeholdelsespligten i lejeperioden får betydning for lejerens pligt til istandsættelse ved fraflytning, jf. nærmere nedenfor.

Opsigelse

Efter lejelovens § 82 kan en lejeaftale om et værelse opsiges af udlejeren uden nærmere begrundelse. Opsigelsesvarslet er for både udlejeren og lejerens en måned, og denne frist kan for så vidt angår opsigelse fra udlejerens side ikke fraviges til skade for lejerens.

Hvis huslejenævnet har nedsat lejen eller ændret vilkår, som findes urimelige efter boligreguleringslovens § 31, kan nævnet bestemme, at lejeforholdet ikke kan opsiges uden nævnets godkendelse.

Istandsættelse

Er det aftalt, at lejerens skal foretage vedligeholdelse i lejeperioden, skal værelset efterlades i den stand, som det blev overtaget, på de områder, hvor lejerens har vedligeholdelsespligten. Har lejerens således hele den indvendige vedligeholdelsespligt, skal værelset afleveres i en stand, så det svarer til standen på indflytningstidspunktet med hensyn til maling, hvidtning og tapetsering. Har lejerens ingen vedligeholdelsespligt, skal der kun istandsættes, hvis der er sket skader, som lejerens er ansvarlig for.

Det kan være hensigtsmæssigt at foretage et fælles flyttesyn, så det kan fastslås, hvilke istandsættelsesarbejder, der evt. skal udføres af lejerens.

Fraflytning

Når lejeaftalen er opsagt af en af parterne, skal værelset være fraflyttet senest kl. 12 den dag, hvor opsigelsesvarslet udløber. Efter lejerens fraflytning har udlejeren en frist på 2 uger til at gøre krav om istandsættelse gældende. Udlejeren skal dermed inden for fristen oplyse lejerens om de istandsættelsesarbejder, som vil blive udført for lejerens regning.

Hvis der er betalt depositum, kan udlejeren bruge dette til at afholde eventuelle istandsættelsesudgifter med. Når mellemværendet herefter er opgjort, skal lejerens depositum afregnes inden for en kort frist, hvilket vil sige 1-2 uger.

