
Fra: TMFKP Klima Rådhuspost

Sendt: 18. december 2025 14:40

Til: Niels Efterstigaard Bjerrum

Emne: Svar på spørgsmål stillet af MB Niels E. Bjerrum (A) om studieboliger og studiepligt den 10. december 2025, eDoc nr. 2025-0403617

Prioritet: Høj

Kære Niels E. Bjerrum, MB

På vegne af vicedirektør Karsten Biering Nielsen, Klima og Byudvikling, fremsendes svar på dine spørgsmål stillet den 10. december 2025 vedrørende studieboliger og studiepligt.

Med venlig hilsen

Erik Schunck

Fuldmægtig

Klima og Byudviklingssekretariatet

KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Klima og Byudvikling



Besvarelse vedrørende private ungdomsboliger og krav om studieaktivitet

Medlem af Borgerrepræsentationen Niels E. Bjerrum (A) har den 10. december 2025 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen.

Spørgsmål

Da det nu er muligt at stille krav om studiepligt ifm byggeri af studieboliger, er det interessant at undersøge, hvor mange studieboliger, der er muliggjort i tidligere vedtagne lokalplaner, samt hvordan kommunen kan undgå flere dyre 1-værelses lejligheder, der er opført under dække af at være studieboliger. Der er de seneste år opført adskillige projekter, der angiveligt skulle være studieboliger - f.eks. Kaktustårnene, men hvor huslejeniveauet har gjort det umuligt for studerende og i den seneste tid har der været flere eksempler hvor kollegie-projekter ved videresalg har hævet lejeniveauer betydeligt.

Er der andre og mere enkle politisk/administrative greb for kommunen end at nedlægge paragraf 14 forbud?

Jeg vil ligeledes gerne stille forvaltningen det helt enkle spørgsmål om hvor mange studieboliger uden studiepligt er muligt at opføre efter allerede vedtagne lokalplaner.

Private investorer ønsker ikke studiepligt. Det vil kun de almene. Hvad kan og vil forvaltningen vil gøre ved det?

Kan vi i Udvalget desuden bede om løbende orientering om byggeansøgninger uden studiepligt?

Svar

Forvaltningen har delt besvarelsen af spørgsmålet op i følgende fem delspørgsmål:

1. Hvor mange private studieboliger uden krav om studieaktivitet er muliggjort i allerede vedtagne lokalplaner?
2. Hvordan kan kommunen undgå at give tilladelse til opførelse af dyre 1-værelseslejligheder, der regnes for studieboliger?
3. Kan kommunen anvende andre og/eller mere enkle politiske eller administrative greb end at nedlægge § 14-forbud for at hindre, at huslejeniveauet hæves betydeligt i forbindelse med fx videresalg af private kollegiebolig-projekter?

18-12-2025

Sagsnummer i F2
2025 - 26306

Dokumentnummer i F2
233766

Sagsnummer i eDoc
2025-0403617

Klima og Byudvikling
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

4. Har forvaltningen på trods af private investorers ønsker muligheder for at fremme krav om studieaktivitet ved private studieboliger, selv om lokalplanen ikke indeholder et krav om studieaktivitet?
5. Kan Teknik- og Miljøudvalget bede om løbende orientering om ansøgninger om byggetilladelse til private studieboliger, hvor ansøger ikke ønsker krav om studieaktivitet?

1. Hvor mange private studieboliger uden krav om studieaktivitet er muliggjort i allerede vedtagne lokalplaner?

I planloven og lokalplanerne bruges betegnelsen private ungdomsboliger om små private boliger på op til 50 m², som fremadrettet kan omfattes af krav om studieaktivitet. Derfor bruges dette begreb for klarhedens skyld i resten af svaret i stedet for studieboliger, der ikke er nævnt i planloven.

Forvaltningen kan ikke give et præcist bud på, hvor mange private ungdomsboliger, der fremadrettet kan opføres inden for de lokalplaner, hvor der ikke er stillet krav om studieaktivitet.

Antallet af private ungdomsboliger, der fremadrettet kan opføres i en gældende lokalplan med boligbyggeret, men uden studieaktivitetskrav, afhænger af to faktorer: For det første, hvor meget ubenyttet boligbyggeret, der er tilbage i lokalplanen og for det andet, om der stilles krav i lokalplanen til, at en vis andel af boligbyggeretten kan eller skal anvendes til boliger på højst 50 m².

I mange gældende lokalplaner angives boligbyggeretten ikke som et bestemt antal m², men som en variabel procentdel af lokalplanens samlede byggeret. Det kan fx fremgå af lokalplanens bestemmelser, at en maksimal procent af den samlede byggeret kan være boliger eller at boligandelen skal udgøre mellem fx 20 og 40 % af den samlede byggeret.

Ifølge Københavns Kommunes boligreddegørelse fra 2025 bor der mindst én studerende i fire ud af fem af de almene ungdomsboliger og kollegieboligerne. Dette gælder for under halvdelen af de eksisterende private ungdomsboliger.

Det kan tilføjes, at der i 10-årsperioden 2015-2025 er givet byggetilladelse til 11.897 private boliger på højst 50 m².

2. Hvordan kan kommunen undgå at give tilladelse til opførelse af dyre 1-værelseslejligheder, der regnes for studieboliger?

Kommunen kan ikke bruge den forventede anlægsspris eller det forventede huslejeniveau som begrundelse for at afvise at give en byggetilladelse eller for at udarbejde en lokalplan.

Det skyldes, at kommunen ikke har lovhjemmel til direkte at regulere huslejeniveauet i det private byggeri gennem lokalplaner, byggetilladelser eller på anden vis.

En ændring af dette vil kræve ændring af den gældende lovgivning på området.

Kommunen kan indirekte påvirke huslejeniveauet ved at bruge planlovens hjemmel til at fastsætte et krav om studieaktivitet ved private ungdomsboliger i nye lokalplaner, idet det her forudsættes, at bygherre så

vil fastlægge huslejen efter, at den kan betales af personer under uddannelse, som er den eneste berettigede gruppe af lejere.

Studieaktivitetskravet kan kun stilles til nybyggeri af boliger, der mulig- gøres i nye lokalplaner og lokalplantillæg. Kravet kan ikke stilles til alle- rede eksisterende byggeri, der er opført med eller uden eksisterende lo- kalplan, medmindre der udarbejdes en ny lokalplan for at gøre det mu- ligt at ændre et eksisterende byggeris anvendelse fra et andet formål (fx erhverv) til boligformål.

3. Kan kommunen anvende andre og/eller mere enkle politiske eller administrative greb end at nedlægge § 14-forbud for at hindre, at hus- lejeniveauet hæves betydeligt i forbindelse med fx videresalg af pri- vate kollegiebolig-projekter?

Da kommunen ikke har lovhjemmel til at regulere huslejeniveauet di- rekte i lokalplaner, kan kommunen ikke nedlægge § 14-forbud eller fast- lægge andre lokalplanbestemmelser begrundet i overvejelser om hus- lejeniveauet, fx hvordan huslejeniveauet vil udvikle sig efter et videre- salg af et boligprojekt. Planlovens § 14 muliggør kun forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan.

Hvis kommunen derimod modtager en ansøgning om byggetilladelse til private ungdomsboliger et sted, hvor der ikke allerede er en lokalplan, der muliggør private ungdomsboliger, kan kommunen nedlægge et § 14-forbud for at udarbejde en ny lokalplan med krav om studieaktivitet.

Hvis der omvendt er tale om en eksisterende boligejendom, som på lov- ligt plangrundlag udlejer små private boliger, kan kommunen ikke ned- lægge et § 14-forbud eller bruge andre bestemmelser i en ny lokalplan til at stille krav om, at den eksisterende boligejendom skal overgå til at anvende studieaktivitetskravet.

Da det ikke er en forudsætning for at udarbejde en lokalplan, at der lig- ger en konkret anmodning fra en bygherre, kan kommunen selv be- slutte at udarbejde en lokalplan med studieaktivitetskrav.

En måde at gøre dette på er, at kommunen beslutter at udarbejde en så- kaldt temalokalplan med det specifikke formål at fastsætte studieaktivi- tetskravet for ungdomsboliger på tværs af hele eller en del af byen.

Københavns Kommune har begrænset erfaring med at udarbejde tema- lokalplaner, så det vil kræve en nærmere afklaring, før forvaltningen kan svare på, om det vil være hensigtsmæssigt at udarbejde temalokalplan med et generelt krav om studieaktivitet for ungdomsboliger.

4. Har forvaltningen på trods af private investorers ønsker muligheder for at fremme krav om studieaktivitet ved private studieboliger, selv om lokalplanen ikke indeholder et krav om studieaktivitet?

Da studieaktivitet er et krav, der skal reguleres i en lokalplan, kan det ikke fastsættes som krav i forbindelse med en byggesag, medmindre bygge- sagen tager udgangspunkt i en lokalplan med krav om studieaktivitet.

Hvis dette ikke er tilfældet, kan forvaltningen derfor udelukkende fremme bygherres egen beslutning om selv at anvende studieaktivitets- kravet gennem dialog.

Forvaltningen kan således gøre bygherre opmærksom på, at vedkom- mende selv kan vælge at udleje til studerende, og bygherre kan vælge at

lade dette tinglyse på ejendommen. Kommunen vil dog ikke være påtaleberettiget, så tinglysningen kan til enhver tid aflyses.

5. Kan Teknik- og Miljøudvalget bede om løbende orientering om ansøgninger om byggetilladelse til private studieboliger, hvor ansøger ikke ønsker krav om studieaktivitet?

Udvalget kan beslutte, at man løbende vil orienteres om denne type sager.

Det skal dog afklares, hvornår en sag skal på listen – om det er ved forhåndsdialog, når bygherre indsender ansøgning eller kun hvis forvaltningen umiddelbart er indstillet på at give tilladelse.

Udvalget skal være opmærksom på, at det vil forlænge sagsbehandlingstiden for byggesagen og dermed vanskeliggøre at sagen kan behandles inden for det fastsatte servicemål.

Svaret er offentligt tilgængeligt på <https://www.kk.dk/politik/politiske-udvalg/teknik-og-miljoeudvalget/politikerspoergsmaal-til-teknik-og-miljoeforvaltningen>

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør