

# CEPOS NOTAT: KØBENHAVNS KOMMUNES REGULERING AF BOLIG- STØRRELSERNE ER UNØDVENDIG OG RAMMER DE ØKO- NOMISK DÅRLIGST STILLEDE

01-11-2018

AF JONAS HERBY (T: 2728 2748)

*I 2005 indførte Københavns Kommune i kommuneplanen, at nybyggeri skulle være mindst 95 m<sup>2</sup> i gennemsnit, og at hver enkelte bolig skulle være mindst 75 m<sup>2</sup>. Kravet var en naturlig opfølgning på, at nye lokalplaner i kommunen allerede siden år 2000 havde haft tilsvarende krav.*

*Reglen udsprang af et ønske om at "bryde den 'onde spiral'", som betød, at "kommunen over en lang årrække har fået en befolkningssammensætning med en høj andel beboere på overførselsindkomster".<sup>1</sup>*

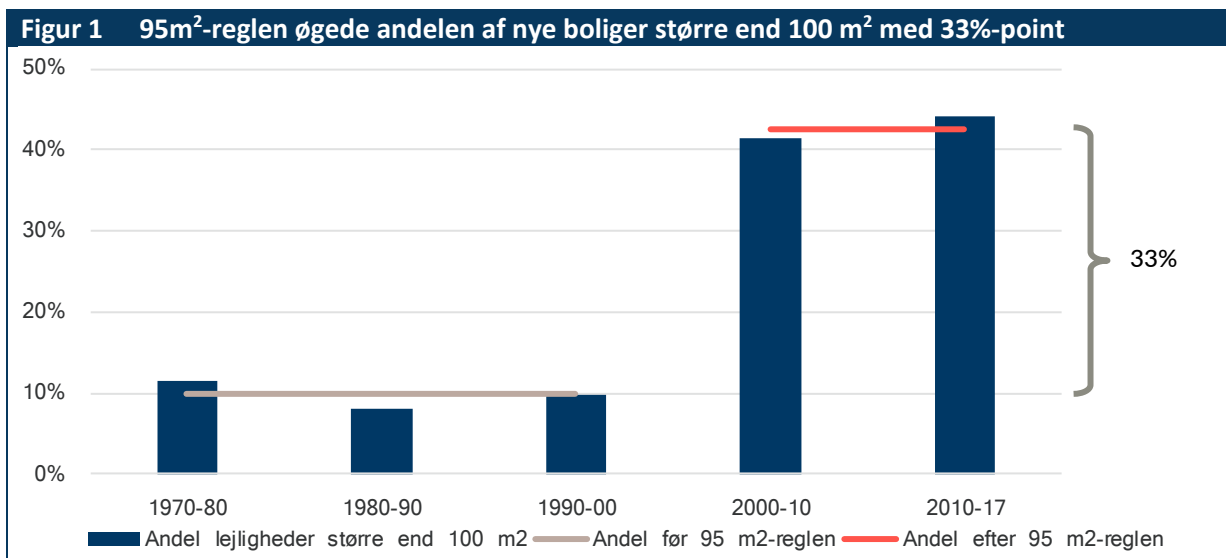
*Reglen betød, at andelen af nye boliger, der var større end 100 m<sup>2</sup>, steg med 37%-point, jf. figur 1. I perioden op til 2000 var 1 ud af 10 nye boliger større end 100 m<sup>2</sup>, mens det i perioden efter 2000 var mere end 4 ud af 10 bolig, der var større end 100 m<sup>2</sup>.*

*Et af de argumenter, der oftest er blevet fremført for 95 m<sup>2</sup>-reglen, er, at Københavns Kommune i 90'erne var i økonomisk krise, og derfor var nødsaget til at tage drastiske midler i brug. Dette notat viser, at 95 m<sup>2</sup>-reglen var overflødig, da beboersammensætningen i Københavns Kommune — med kommunens vidende — allerede var i forandring.*

*Flere aktører på boligmarkedet påpeger, at reglen står i vejen for, at markedet kan levere de boliger, som københavnere efterspørger. Jeg anbefaler derfor, at Københavns Kommune omgående fjerner al regulering af boligstørrelser og lade det frie marked servicere borgerne med de boliger, der er behov for.*

---

<sup>1</sup> Københavns Kommune (1997) s. 73



## Indholdsfortegnelse

1	Københavns Kommune ville presse lavindkomster ud af byen ved at bygge store boliger til de velstillede .....	4
2	Konsekvensen af reguleringen er tydelig: Nye boliger er væsentligt større .....	5
3	Hvilken effekt har regulering af boligstørrelsen på priserne?.....	9
4	Københavns Kommune var på vej ud af den økonomiske krise, så 95 m <sup>2</sup> -reglen var overflødig og skadede de fattigste uden grund .....	10
5	Politikerne handler på bagkanten af udviklingen og baseret på fejlagtige fremskrivninger.....	11
6	Anbefaling .....	13
7	Referencer.....	15

## 1 KØBENHAVNS KOMMUNE VILLE PRESSE LAVINDKOMSTER UD AF BYEN VED AT BYGGE STORE BOLIGER TIL DE VELSTILLEDE

I 2005 indførte Københavns Kommune en 95 m<sup>2</sup>-regel i hele kommunen, som indebar, at nybyggede boliger i gennemsnit skulle være 95m<sup>2</sup>, og at den enkelte bolig ikke måtte være mindre end 75 m<sup>2</sup>.<sup>2</sup> Reglen var en naturlig opfølgning på, at flere lokalplaner siden 2000 havde haft tilsvarende regler.<sup>3</sup>

### STØRRE BOLIGER SKULLE TILTRÆKKE FAMILIER OG HOLDE PERSONER PÅ OVERFØRSELSINDKOMST OG STUDERENDE UDE

Den oprindelige dagsorden for regulering af nybyggeriets boligstørrelse var at "bryde den onde spiral", som var opstået i København som følge af lav boligstandard og en ifølge Københavns Kommunes opfattelse "skæv" befolkningsudvikling. Den onde spiral i København omtales i Kommunalplanen fra 1997 som et flyttemønster, hvor tilflytterne er personer på overførselsindkomst og studerende, imens fraflytterne er familier.

Den samme baggrund for indførsel af 95 m<sup>2</sup>-reglen kommer til udtryk i Kommuneplanen fra 2001, hvor der bl.a. står "Omvendt vil de økonomiske incitament for lavindkomstgrupper trække i retning af bosætning i København på grund af de mange små og dårlige boliger ... En tættere integration [i Øresundsregionen] vil således på længere sigt kunne betyde øget koncentration af boligsociale problemer i København.<sup>4</sup> Her står der også, at "Den fysiske planlægning skal ... medvirke til at fastholde og tiltrække beboere, der kan bidrage til at skabe en social og økonomisk bæredygtig befolknings sammensætning."<sup>5</sup>

Formålet med 95 m<sup>2</sup>-reglen var altså at gøre boligmarkedet mere attraktivt for familier end for personer med lav indkomst for at få en bredere og mere alsidig befolknings sammensætning i Københavns Kommune, som også skriver, at "som følge af den planlagte boligudvikling forventes væksten i børnefamilier at fortsætte i de kommende år med særlig stor vækst".

### KOMMUNEN VILLE OGSÅ AF MED DET ALMENNYTTIGE BYGGERI

Reguleringen af boligstørrelser blev indført på baggrund af en 12-punktsplan i Kommuneplan 1997, hvor der bl.a. stod, at "Med de nuværende udlejningsregler og gældende huslejeniveau sker der en koncentration af beboere på overførselsindkomster i nyere, almennyttigt byggeri. En analyse af de kommunaløkonomiske konsekvenser af forskellige boligformer fra februar 1995 viser, at de tidligere kommunalt ejede og de almennyttige boliger har den svageste kommunale økonomi, mens andelsboliger og ejerboliger har den bedste."<sup>6</sup>

<sup>2</sup> Den konkrete formulering i Københavns Kommuneplan 2005 er "Nye boliger i Københavns Kommune, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, skal mindst være på 75 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, og den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse skal ved etablering af flere boliger mindst være 95 m<sup>2</sup>", se Københavns Kommune (2005) s. 4 i afsnit "Rammer for lokalplanlægningen".

<sup>3</sup> Bl.a. havde både Holmen II, Ny Tøjhus og Ørestad Nord et mindstekrav til den gennemsnitlige boligstørrelse på 95 m<sup>2</sup> og til den enkelte lejligheds størrelse på 75 m<sup>2</sup>, mens boligerne ved Islands Brygge Syd, Teglværkshavnen og Ørestaden City Center i gennemsnit skulle være over 85 m<sup>2</sup>. Kilde: Lokalplanerne for områderne.

<sup>4</sup> Københavns Kommune (2001)

<sup>5</sup> Københavns Kommune (2001) s. 34

<sup>6</sup> Københavns Kommune (1997) under punktet "9. Opbremning af det almennyttige byggeri".

En af måderne, man kunne afbøde konsekvenserne af det almennyttige byggeri, var at sætte højere krav til byggeriet. I Kommuneplan 2001 står der således, at kommunen kun vil give tilladelse til nyt alment boligbyggeri, hvis boligerne er af høj standard og giver en *"alsidig og social bæredygtig befolkningssammensætning"*.<sup>7</sup> Kommunen sætter dette krav for at sikre, at der ikke sker *"en koncentration af beboere på overførselsindkomster"*<sup>8</sup> i områder med almene boliger.

Hovedformålet med 95 m<sup>2</sup>-reglen og den tilhørende regulering af de almennyttige boliger var altså at få en mere alsidig beboersammensætning. Det betyder overordnet set, at man havde et ønske om at få flere familier og personer med en høj indkomst til at betale en høj skat fremfor studerende og personer på overførselsindkomst, som er en udgift for kommunen.

#### **KOMMUNENS ØNSKER BLEV OPFYLDT: 95 M<sup>2</sup>-REGLEN HAR FAVORISERET DE ØKONOMISK BEDST STILLEDE**

Statens Byggeforskningsinstitut (2017) har analyseret boligsituationen i Københavns Kommune. Det finder frem til, at nybyggeri af store boliger især er kommet personer med høje indkomster til gode: *"Konklusionen er, at nybyggeriet først og fremmest er kommet de velstillede i Københavns Kommune til gode, mens effekten for de laveste indkomster har været lille"*.

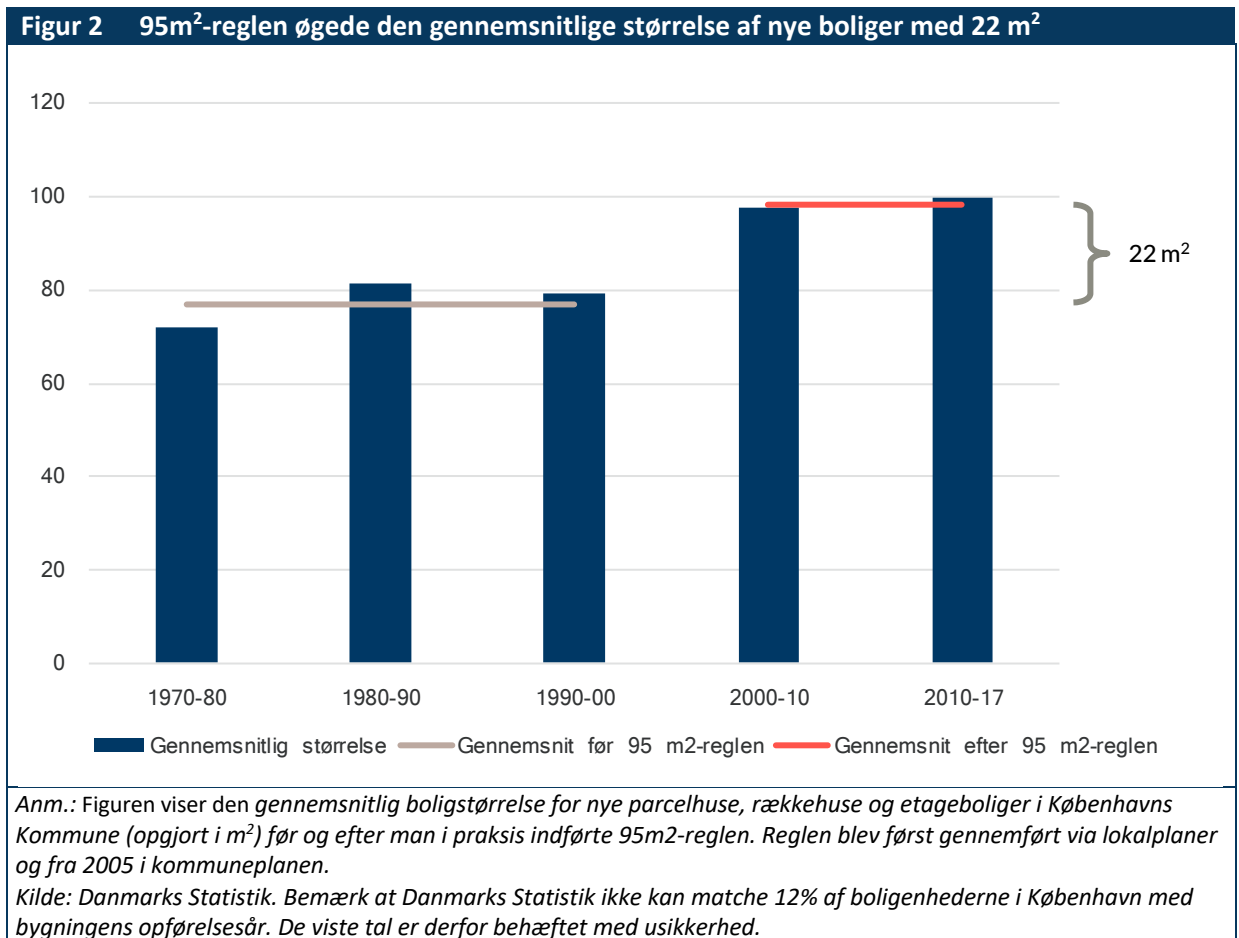
Samme konklusion kan man drage på baggrund af Boligøkonomisk Videncenter (2017), hvor der i relation til 95 m<sup>2</sup>-reglen står, at *"det øgede udbud af store lejligheder i København er med til at lette priset på priserne for store ejerlejligheder generelt og er formentlig stærkt medvirkende til, at priserne for store ejerlejligheder er steget mindre end små de senere år"*.

## **2 KONSEKVENSEN AF REGULERINGEN ER TYDELIG: NYE BOLIGER ER VÆSENTLIGT STØRRE**

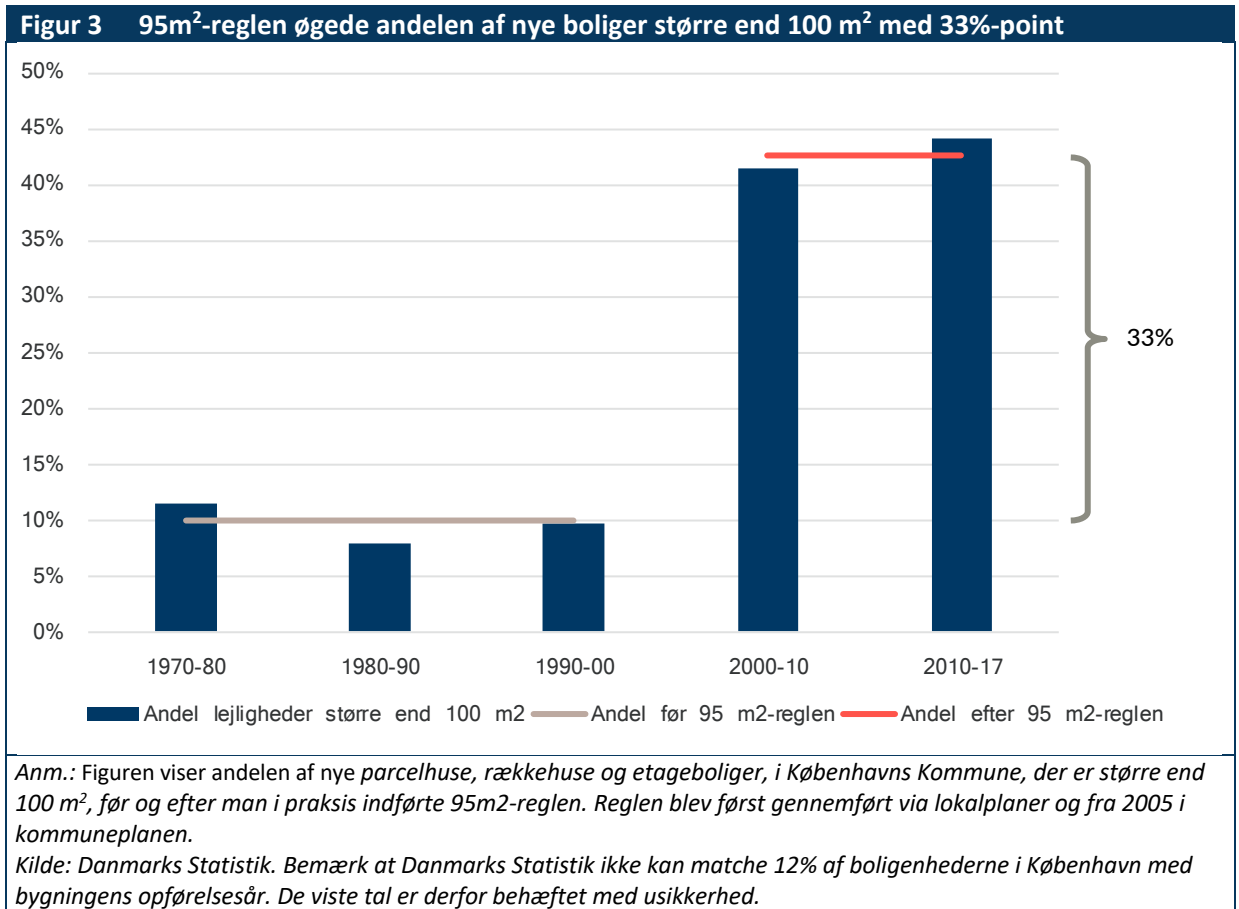
Efter indførelse af 95 m<sup>2</sup>-reglen i først lokalplaner omkring 2000 og siden i kommuneplanen i 2005 steg den gennemsnitlige størrelse på nybyggede boliger med 22 m<sup>2</sup>. Fra en gennemsnitlig boligstørrelse på 77 m<sup>2</sup> før 2000 til i gennemsnit 99 m<sup>2</sup> i perioden 2000-2017, jf. figur 2. Kommunens regulering havde altså en mærkbar effekt på udbuddet af nye lejligheder i København.

<sup>7</sup> Københavns Kommune (2001)

<sup>8</sup> Københavns Kommune (1997)



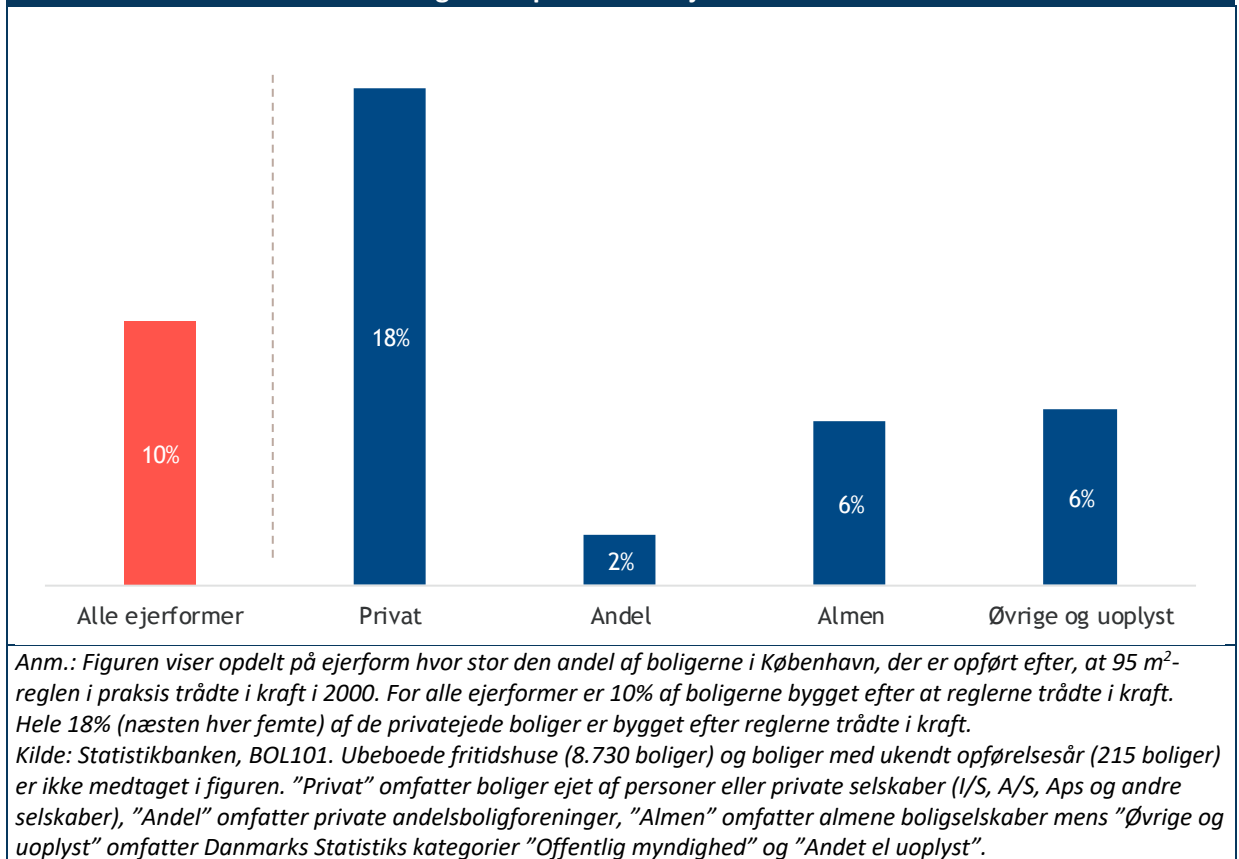
Effekten af 95 m<sup>2</sup>-reglen ses også i andelen af nybyggede boliger, der er større end 100 m<sup>2</sup>. Da man indførte af 95 m<sup>2</sup>-reglen steg andelen af nye boliger, der var større end 100 m<sup>2</sup> med 33%-point, fra 10% før man indførte reglen, til 43% efterfølgende. Næsten hver anden af de parcelhuse, rækkehuse og etageboliger, der er blevet bygget i Københavns Kommune efter man indførte 95 m<sup>2</sup>-reglen, har altså været boliger, som er større end 100 m<sup>2</sup>. Før man indførte reglen, var det blot hver 10. nye bolig, der var større end 100 m<sup>2</sup>.



**BOLIGER OMFATTET AF 95 M2-REGLEN UDGØR I DAG EN BETYDELIG DEL AF DEN SAMLEDE BOLIGMASSE I KØBENHAVN**

Der er ifølge Statistikbanken i dag 313.000 boliger i København. Heraf er 10% bygget efter 95 m<sup>2</sup>-reglen i praksis trådte i kraft i 2000, jf. figur 4. For privatejede boliger (personer og private selskaber) udgør andelen hele 18%. Boliger, der er omfattet af 95 m<sup>2</sup>-reglen, udgør altså i dag en væsentlig del af den samlede boligmasse.

**Figur 4** Boliger i København, der er bygget efter 95 m<sup>2</sup>-reglen i praksis trådte i kraft, udgør i dag 10% af den samlede boligmasse på tværs af ejerformer.



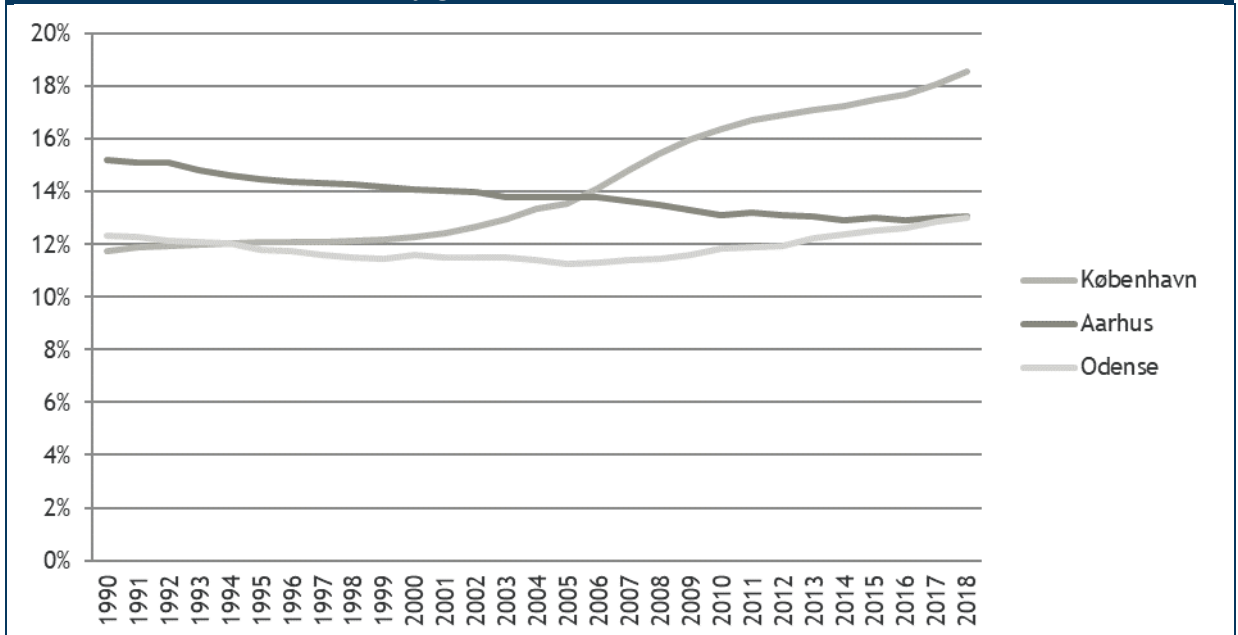
### PÅ UNDER 20 ÅR, ER ANDELEN AF LEJLIGHEDER I KØBENHAVN, DER ER STØRRE END 100 M<sup>2</sup>. STEGET FRA HVER 8. TIL HVER 5. LEJLIGHED

I 1990'erne var ca. 12% af etageboligerne i København større end 100 m<sup>2</sup> svarende til knap hver 8. lejlighed. Siden Københavns Kommune i praksis indførte 95 m<sup>2</sup>-reglen, er andelen af lejligheder større end 100 m<sup>2</sup> steget til 19% eller næsten hver 5. lejlighed i København, jf. figur 5.

Udviklingen står i kontrast til udviklingen i Danmarks to næststørste byer, hvor andelen af lejligheder større end 100 m<sup>2</sup> er faldet (Aarhus) eller har været stort set uændret (Odense).



**Figur 5** På under 20 år, er andelen af lejligheder i København, der er større end 100 m<sup>2</sup>, steget fra hver 8. til hver 5. lejlighed



Anm.: Figuren viser, hvor stor en andel af etageboligerne i henholdsvis København, Aarhus og Odense, der er større end 100 m<sup>2</sup>.

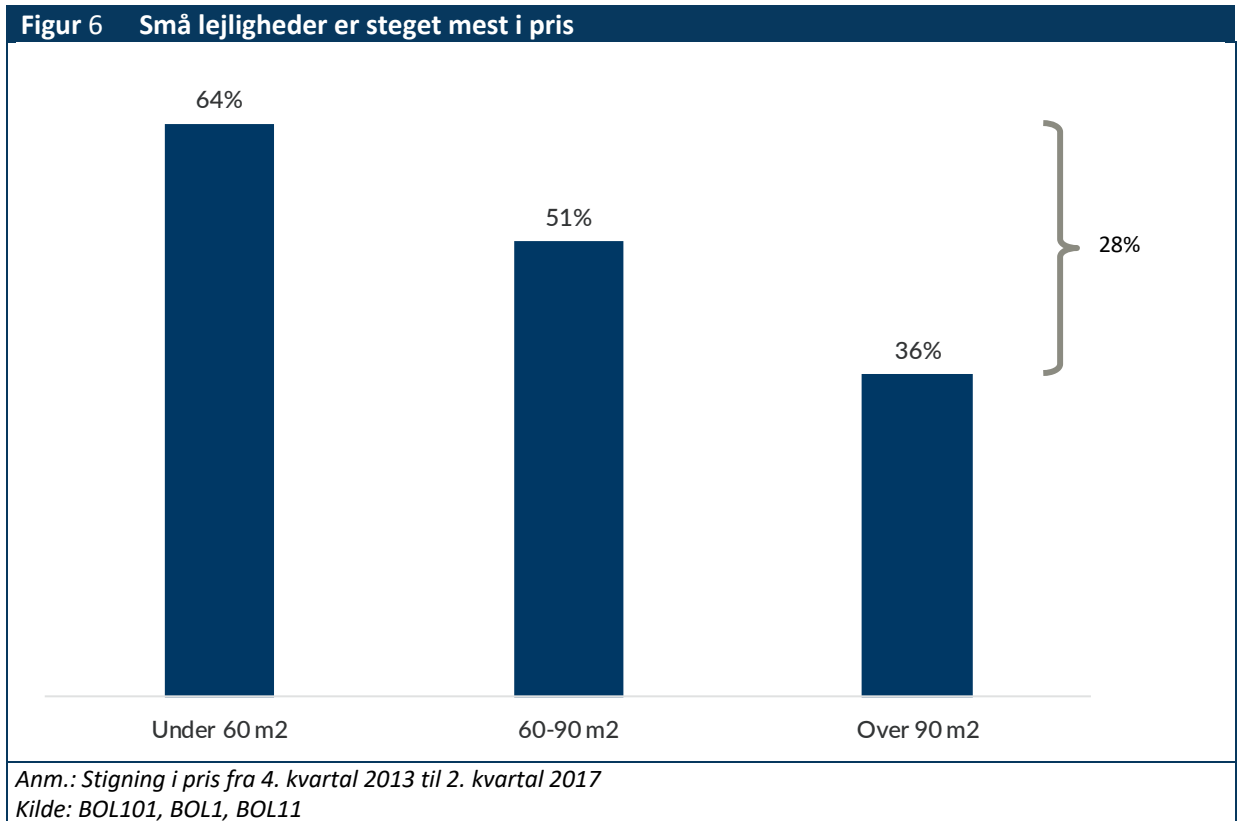
Kilde: Statistikbanken, BOL103, BOL 1051 og BOL10511. Bemærk, at der er databrud i serien i 2004/05, 2006/07 og 2009/10. Databruddet vurderes ikke at have nævneværdig betydning i forhold til andelen af boliger større end 100 m<sup>2</sup>. Etageboliger med uoplyst størrelse indgår ikke i figuren.

### 3 HVILKEN EFFEKT HAR REGULERING AF BOLIGSTØRRELSEN PÅ PRISERNE?

På et velfungerende marked vil virksomhederne levere det, kunderne efterspørger til en given pris. Hvis københavnerne efterspørger store boliger, vil et ureguleret marked derfor levere store boliger, mens markedet omvendt vil levere mindre boliger, hvis det er det, københavnerne efterspørger. Det betyder, at minimumskrav til boligernes størrelser kun har en effekt på priserne, hvis københavnerne efterspørger små boliger.

Boligøkonomisk Videnscenter havde i Bolig&Tal 13 fokus på prisudviklingen for små og store ejerlejligheder i Københavns Kommune (se Boligøkonomisk Videnscenter (2017)).<sup>9</sup> De påpeger, at små lejligheder er steget 28% mere i pris end store lejligheder siden 2013, jf. figur 6. Denne udvikling tyder ifølge Boligøkonomisk Videnscenter på, at efterspørgslen på små lejligheder er steget, uden at den — pga. 95 m<sup>2</sup>-reglen — kan imødekommes af markedet. Boligøkonomisk Videnscenter skriver således, at prisudviklingen i København siden 2013 "understreger manglen på små ejerlejligheder".

<sup>9</sup> Etageboliger udgør i Københavns Kommune mere end 90 % af boligerne. Bemærk dog, at det kun for ejerlejligheder er muligt at vise prisudviklingen.



#### 4 KØBENHAVNS KOMMUNE VAR PÅ VEJ UD AF DEN ØKONOMISKE KRISE, SÅ 95 M<sup>2</sup>-REGLEREN VAR OVERFLØDIG OG SKADEDE DE FATTIGSTE UDEN GRUND

Et af de argumenter, der oftest er blevet fremført for 95 m<sup>2</sup>-reglen, er, at Københavns Kommune i 90'erne var i økonomisk krise, og derfor var nødsaget til at tage drastiske midler i brug. Argumentet holder imidlertid ikke helt.

Allerede før man i praksis indførte 95 m<sup>2</sup>-reglen i 2000, var København ved at ændre sig fra at være en by for fattige på overførselsindkomst og studerende til, at være en by hvor langt flere personer med høje indkomster bosætter sig. Allerede i Københavns Kommuneplan 1997 forventede kommunen en positiv befolkningsvækst frem mod 2010 som følge af en stigning i antallet af børn.<sup>10</sup>

Også i kommuneplanen fra 2001 vidste kommunen, at udviklingen var vendt. Her står der, at "i de senere år har antallet af børnefamilier været stigende".<sup>11</sup>

<sup>10</sup> Københavns Kommune (1997) s. 72. Se desuden eksemplet om kommunens fejlslagne forsøg på at forudsige befolkningsudviklingen på s. 12.

<sup>11</sup> Københavns Kommune (2001) s. 36.

Og i kommuneplanen fra 2005 — hvor 95 m<sup>2</sup>-reglen formelt blev indført for hele kommunen — står der, at *"indkomstniveauet i byen er over en årrække forbedret, hvilket bl.a. skyldes et øget beskæftigelsesstal, samt en forskydning i den produktive alder"*.<sup>12</sup>

Udvikling i befolkningssammensætningen i København skal ses i lyset af, at byen i perioden er blevet mere attraktiv som by ved at lave forbedringer, der tiltrækker ressourcestærke personer og familier. Bl.a. med indvielsen af havnebadet ved Islands Brygge i 2002<sup>13</sup> og den stadigt faldende luftforurening (forureningen med svovldioxid i København er fx faldet fra ca. 80 µg/m<sup>3</sup> som årsmiddel omkring 1970 til under en tiendedel i 2004, jf. Fenger og Danmarks Miljøundersøgelser (2004)).<sup>14</sup>

## 5 POLITIKERNE HANDLER PÅ BAGKANTEN AF UDVIKLINGEN OG BASERET PÅ FEJLAGTIGE FREMSKRIVNINGER

Københavns Kommune har i kommuneplanerne siden mindst 1997 forsøgt at finjustere det københavnske boligmarked gennem omfattende regulering. Ofte har kommunen handlet på bagkant af udviklingen og baseret på fejlagtige fremskrivninger.

I Kommuneplan 1997 ville Københavns Kommune bremse byggeriet af almenyttige boliger, for at forbedre kommunens økonomi. Kommunen skriver som begrundelse bl.a., at *"en analyse af de kommunaløkonomiske konsekvenser af forskellige boligformer fra februar 1995 viser, at de tidligere kommunalt ejede og de almenyttige boliger har den svageste kommunale økonomi, mens andelsboliger og ejerboliger har den bedste"*.<sup>15</sup>

I Kommuneplanen fra 2001 fortsætter Københavns Kommune ad samme retning og forsøger at regulere nybyggeriet af almene boliger yderligere ved kun at tillade alment boligbyggeri, hvis boligerne er af høj standard, samt at boligerne udlejes efter regler, der sikrer en alsidig og socialt bæredygtig beboersammensætning. I kommuneplanen står der bl.a., at kommunen har igangsat en række tiltag, som *"skal regulere tilgangen til de almene boliger for at få en mere afbalanceret beboersammensætning"*. Tiltagene omfatter bl.a., at *"Kommunen giver kun tilladelse til nyt alment byggeri under forudsætning af, at boligerne er af høj standard"* og en fortsættelse og udbygning af tiltag fra 1996, der bl.a. betyder, at i almene boliger *"stilles krav om en vis indtægt"*.<sup>16</sup>

I 2000 påbegynder Københavns Kommune en praksis med at regulere gennemsnits- og minimumsstørrelsen af nye boliger gennem lokalplaner.<sup>17</sup>

<sup>12</sup> Københavns Kommune (2005) s. 7.

<sup>13</sup> <https://da.wikipedia.org/wiki/K%C3%B8benhavn%2Fhavnebadet>

<sup>14</sup> Ifølge Miljøstyrelsen (2015) er en række former for luftforurening reduceret betydeligt i omfang siden 1990.

<sup>15</sup> Københavns Kommune (1997) s. 75

<sup>16</sup> Københavns Kommune (2001) s. 37-38

<sup>17</sup> Bl.a. havde både Holmen II, Ny Tøjhus og Ørestad Nord et mindstekrav til den gennemsnitlige boligstørrelse på 95 m<sup>2</sup> og til den enkelte lejligheds størrelse på 75 m<sup>2</sup>, mens boligerne ved Islands Brygge Syd, Teglværkshavnen og Ørestaden City Center i gennemsnit skulle være over 85 m<sup>2</sup>. Kilde: Lokalplanerne for områderne.

I 2005 indfører Københavns kommune 95 m<sup>2</sup>-reglen med henblik på at tiltrække flere personer med høj indkomst med den effekt, at de fattigste presses ud af København. De begrundes bl.a. reglen med et ønske om at *"øge antallet af familieegnedede boliger i kommunen"* og *"fremme blandede boligområder med en bredt sammensat befolkning"*<sup>18</sup>. Samtidig indføres en regel om, at hver enkelt nye bolig skal være større end 75 m<sup>2</sup>.

Københavns Kommune sænker i 2009 kravet for boligens mindste størrelse fra 75 m<sup>2</sup> til 65 m<sup>2</sup>. Begrundelsen for at nedsætte mindstekravet for boliger er at imødekomme et stigende behov for mindre boliger efterspurgt af bl.a. unge og ældre. I Kommunalplan 2009 står bl.a. at *"herudover er der indarbejdet bestemmelser, som muliggør etablering af boliger for unge samt andre mindre boliger for fx ældre og handicappede og som socialt betingede bofællesskaber"*.<sup>19</sup>

I 2011 indfører Københavns Kommune yderligere krav til boligstørrelser i byudviklingsområder for at efterkomme et stigende behov for mindre boliger og *"for at sikre en blandet og mangfoldig by med plads til både familier og singler"*<sup>20</sup>. Kravet for nybyggeri er, at en femtedel af boligerne skal være mellem 50 m<sup>2</sup> og 70 m<sup>2</sup>.

I 2015 bliver Københavns Kommune opmærksom på, at boligbehovet i København ikke matcher boligudbuddet. I Kommuneplan 2015 er der derfor udarbejdet en vurdering af boligbehovet i København fra 2015 til 2027, hvor de finder, at 45% af de nye boliger skal være større end 80 m<sup>2</sup> og kun 13% skal være større end 120 m<sup>2</sup> (dette skal i øvrigt ses i forhold til, at kommunen samtidig forhindrer borgerne i at slå lejligheder sammen, hvis det samlede areal er større end 150 m<sup>2</sup>).<sup>21, 22</sup> Københavns Kommune vælger i forbindelse med Kommuneplanen i 2015 at ændre reguleringen for at efterkomme det skæve boligudbud i forhold til boligefterspørgsel ved at indføre mulighed for at fritage 25% af etagearealet i beregningen af det gennemsnitlige etageareal.

Årsagen til de mange ændringer i reguleringen skal sandsynligvis findes i, at kommunen gennem løbende reguleringer hindrer boligmarkedet i at fungere, så det kan levere de boliger, der efterspørges af københavnerne. Samtidig har kommunens evne til at planlægge fra centaalt hold været præget hele tiden har været på bagkant i forhold til den reelle udvikling. Fx forventede Københavns Kommune i Kommuneplan 1997, at folketallet i København i 2010 ville være 478.000 personer. Virkeligheden var, at det faktiske folketal i 2010 var 528.208 personer svarende til 50.208 personer (11%) flere end forventet, jf. tabel 1.

<sup>18</sup> Københavns Kommune (2005)

<sup>19</sup> Københavns Kommune (2009) s. 66

<sup>20</sup> Københavns Kommune (2011) s. 19

<sup>21</sup> Københavns Kommune (2015).

<sup>22</sup> Reglerne for sammenlægning af lejligheder lyder "Kommunen giver normalt tilladelse til sammenlægning af lejligheder, når følgende tre betingelser er opfyldt, og du har ansøgt om byggetilladelse: Det samlede areal af lejlighederne ikke overskrider 150 m<sup>2</sup>, Der er dokumentation for frivillig fraflytning, Den tilbageblivende lejer er indforstået med sammenlægning og ønsker at overtage det samlede lejemål." Kilde: <https://www.kk.dk/sammenlaegning-byggeri>

**Tabel 1 Forventet og faktisk befolkningsudvikling i Københavns Kommune, 2010**

Aldersgruppe	Forventet folketal i 2010	Faktisk folketal i 2010	Forskel
0-19 år	99.000	101.101	2.101
20-64 år	319.000	371.993	52.993
Over 64 år	60.000	55.114	-4.886
I alt	478.000	528.208	50.208

*Kilde: Københavns Kommune (1997) og Statistikbanken.*

### POLITIKERNE KAN IKKE SLÅ MARKEDET

Allerede i 1936 skrev Hayek om, hvordan centralplanlæggere umuligt kan indsamle og behandle al den information, der er tilgængelig på markedet (se Hayek (1936)). Et budskab han gentog i sin Nobel-forelæsning i 1974. Hayeks centrale point er, at de mere end 500.000 borgere i København samlet set har meget mere viden om, hvilke boliger de har behov for, end en håndfuld bureaukrater på Rådhuset.

Gennemgangen af kommuneplanerne viser, at Københavns Kommune — som Hayeks teori forudsiger — konstant har været på bagkant med reguleringen i forhold til den reelle udvikling på boligmarkedet. Og dermed har kommunen stået i vejen for, at bygherrer har kunnet bygge de boliger, som københavnerne efterspurgte.

Et fortsat vil krav til boligstørrelser mv. vil i praksis betyde, at Borgerrepræsentationen med jævne mellemrum skal vurdere efterspørgslen på og udbuddet af boliger, hvorefter de skal tilpasse reguleringen baseret på historiske data og fejlagtige fremskrivninger af udviklingen.

I stedet for at forsøge at finjustere boligmarkedet med mere regulering, når Københavns Kommune får "ny" information om københavnernes boligpræferencer, bør kommunen deregulere markedet og fjerne al regulering af boligstørrelser.

## 6 ANBEFALING

95 m<sup>2</sup>-reglen bidrager til et københavnsk boligmarked i ubalance, hvor markedet ikke leverer de boliger, københavnerne ønsker. Samtidig favoriserer reglen de økonomisk bedst stillede.

Jeg anbefaler derfor, at Københavns Kommune omgående:

- fjerner al regulering af boligstørrelser og lade markedet servicere borgerne med de boliger, der er behov for.

Et mindstekrav til nye boligers gennemsnitlige størrelse presser de fattigste ud af København. Hvis Københavns kommune fortsat regulerer størrelsen af nybyggeri, vil kommunen bidrage til at skubbe personer med lav indkomst ud af København. Hvis reguleringen af lejlighedsstørrelserne derimod fjernes, vil det åbne op for nybyggeri af mindre boliger, som giver mulighed for, at flere indkomstgrupper kan bosætte sig i København.

Venstrefløjen i Københavns Kommune bør blive mere klar i mælet på, hvad den egentlig vil med København. 95 m<sup>2</sup>-reglen er tænkt til at favorisere de velstillede, mens kommunen gennem andre politikker (fx kravet om 25% almene boliger) forsøger at fremstå som en by for alle. Jeg anbefaler derfor, at Københavns Kommune — hvis man absolut vil styre befolkningssammensætningen —

- stopper detailreguleringen af befolkningssammensætningen og fokuserer på få redskaber, der kan opnå de politiske mål.
- vælger de redskaber, der opnår de politiske mål mest omkostningseffektivt.

Det sidste punkt kræver bl.a., at man går væk fra at bruge detailregulering og i stedet anvender pris-mekanismerne til at opnå de politiske mål, så man får de sande omkostninger frem i lyset. Det kan fx være ved at — som et alternativ til kravet om 25% almene boliger<sup>23</sup> — sælge byggegrunde til markedspris og efterfølgende give tilskud til huslejen til de udvalgte beboere, der var tiltænkt at bo i de almene boliger. Det vil samtidig give kommunen og vælgerne et overblik over, hvad de politiske målsætninger koster borgerne.

---

<sup>23</sup> I dag stiller Københavns Kommune bl.a. krav om op til 25% almene boliger i nye byudviklingsområder, jf. bl.a. <https://byensejendom.dk/article/frank-jensen-25-procent-af-kobenhavns-boliger-skal-vaere-almene-22643>

## 7 REFERENCER

- Berlingske. 2017. "Socialdemokratiet om mangel på små boliger: »Måske var vi for sent ude«".  
www.b.dk. 16. maj 2017. <https://www.b.dk/content/item/1043849>.
- Boligøkonomisk Videncenter. 2017. "Bolig&tal 13 - Boligprisindeks 2 kvartal 2017".  
<http://www.bvc.dk/SiteCollectionDocuments/Nyhedsbreve/Boligtal%2013%20-%20Boligprisindeks%202%20kvartal%202017.pdf>.
- Dagens byggeri. 2017. "København vil lempe krav om boligstørrelser". 2017. <http://www.dagensbyggeri.dk/artikel/95725-kobenhavn-vil-lempe-krav-om-boligstorrelser>.
- Fenger, Jes, og Danmarks Miljøundersøgelser. 2004. *Luftforureningens historie: fra et indendørs til et globalt problem*. Hovedland; Danmarks Miljøundersøgelser.
- Hayek, Friedrich Augustine von. 1936. "Economics and Knowledge". *Economica*, nr. IV:(new ser., 1937), 33-54.
- Københavns Kommune. 1997. *Københavns Kommuneplan 1997*.  
———. 2001. *Københavns Kommuneplan 2001*.  
———. 2005. *Københavns Kommuneplan 2005 - Hovedstruktur*.  
———. 2011. *Københavns Kommuneplan 2011*.  
———. 2015. *Baggrundsnotat til Kommuneplan 2015*. <https://www.kk.dk/sites/default/files/edoc/11bf71f9-0db4-4908-9c48-709e01d62512/aa361807-a0ea-441d-9898-10d31b0953a7/Attachments/12721076-13889181-1.PDF>.  
———. 2009. *Københavns Kommuneplan 2009*.
- Liberal Alliance. 2017. *Medlemsforslag fra LA, september 2017*.
- Miljøstyrelsen. 2015. "Luftkvalitetsplan for kvælstofdioxid (NO<sub>2</sub>) i København". Miljøprojekt nr. 1660.
- Politiken. 2018. "Frank Jensen: Vrøvl i Politiken om Socialdemokratiets boligpolitik". Politiken. 27. juni 2018. <https://politiken.dk/debat/debatindlaeg/art6605613/Vr%C3%B8vl-i-Politiken-om-Socialdemokratiets-boligpolitik>.
- Statens Byggeforskningsinstitut. 2017. "Udviklingen i boligsituationen i København og nybyggeriets virkninger", 60.