

Børne-, Ældre- og Boligministeriet
Stormgade 2-6

30-09-2026

1470 København K

Direktør for Politik, Kommunika-
tion og Analyse
Peter James Stark
+45 6122 3842

AEM Id nr.: 1004299

Bemærkninger til forslag til forordning om fastlæggelse af en ramme for foranstaltninger i medlemsstaterne til sikring af prisoverkommelige og tilgængelige boliger

EjendomDanmark takker for muligheden for at afgive bemærkninger til Børne-, Ældre- og Boligministeriets høring om fastlæggelse af en ramme for foranstaltninger i medlemsstaterne til sikring af prisoverkommelige og tilgængelige boliger.

EjendomDanmarks grundlæggende holdning til indgreb på boligmarkedet

EjendomDanmark anerkender, at der kan være behov for at løse u hensigtsmæssig udvikling af boligmarkedet. EjendomDanmark skal dog påpege, at man er grundlæggende imod, at statslige og regionale myndigheder foranstalter indgreb på boligmarkedet – også selvom der i medlemsstaterne måtte findes områder, der ud fra definitionen i artikel 4 i udkastet til forordning må karakteriseres som et "*område med boligstress*".

EjendomDanmark er imod sådanne indgreb, uanset om de måtte rette sig imod udlejningsboliger, ejerboliger eller foreningsejede boliger såsom andelsboliger og lignende.

EjendomDanmark er endvidere imod sådanne indgreb, uanset om indgrebene måtte bestå i begrænsninger for prisfastsættelsen ved udlejning og overdragelse af boliger og ejendomme, om indgrebene måtte bestå i restriktioner for, hvem der har adgang til at leje eller erhverve boliger, eller om indgrebene måtte bestå i støtteforanstaltninger til opførelse eller erhvervelse af boliger eller støtte til at bebo boliger.

Sådanne indgreb vil alt andet lige føre til, at nogle afgrænsede persongrupper får mulighed for at benytte boliger uden fuldt ud selv at skulle afholde udgifterne til erhvervelse og/eller benyttelse af boligerne. Sådanne indgreb vil altså være udtryk for, at der

ydes statslig eller regional støtte til visse personkredsers boligforbrug, og udgifterne til den støtte vil i sagens natur skulle afholdes af nogle andre personkredse i samfundet.

Efter EjendomDanmarks opfattelse håndteres udfordringer med *"områder med boligstress"* bedst ved at udfordringerne løses i form af øget boligudbud eller tilpasning af boligforbruget til de reelle udgifter ved boligforbruget.

Når det er anført, skal det dog også anføres, at EjendomDanmark ikke er modstander af eventuelle indgreb, som skal forsøge at løse udfordringerne med, at boliger beregnet til helårsbeboelse i visse områder i stigende grad anvendes til korttidsudlejning, ferieformål og lignende. Det er EjendomDanmarks opfattelse, at boliger der er opført med henblik på anvendelse til helårsbeboelse også skal anvendes til helårsbeboelse. Hvis det kan dokumenteres, at boliger beregnet til helårsbeboelse i større omfang overgår til korttidsudlejning og lignende formål, vil EjendomDanmark alt efter et eventuelt indgrebs nærmere karakter og virkninger være indstillet på at støtte op om sådanne indgreb.

Karakteren af udkastet til forordning

EjendomDanmark har noteret sig, at formålet med den påtænkte forordning ikke er at skabe muligheder eller bedre muligheder for, at medlemsstaterne kan gennemføre indgreb på boligmarkedet. Formålet med forordningen er i stedet at skabe en fælles ramme for medlemsstaternes eller regionernes eventuelle gennemførelse af indgreb på boligmarkedet og dermed øge retssikkerheden i relation til sådanne indgreb.

EjendomDanmark har også noteret sig, at det fremgår af forordningens artikel 2, at den udelukkende retter sig imod indgreb, der kan relateres til

- foranstaltninger, der begrænser adgangen til eller udbuddet af korttidsudlejning af indkvartering i beboelsesejendomme
- foranstaltninger, der begrænser erhvervelse eller anvendelse af jord og beboelsesejendomme, der ikke erhverves eller anvendes med henblik på en primær bolig, uanset om de er beboet af ejeren eller af en anden person

I lyset af den afgrænsning stiller EjendomDanmark sig positivt i forhold til udkastet til forordning.

EjendomDanmarks bemærkninger til de enkelte bestemmelser i udkastet til forordning

Nedenfor er anført EjendomDanmarks bemærkninger til de enkelte bestemmelser i udkastet til forordning.

Artikel 7

I artikel 7 er anført, at eventuelle indgreb ikke må udvides til større områder, end hvad der er nødvendigt for at håndtere et område med boligstress.

EjendomDanmark er helt enig i denne begrænsning, da et eventuelt indgreb ikke bør udstrækkes til et større område end nødvendigt.

EjendomDanmark finder det dog betænkeligt, at der ikke indgår et mindstekrav til den territoriale afgrænsning af et indgreb.

Hvis ikke der stilles mindstekrav til den territoriale afgrænsning af et indgreb, vil en medlemsstat eller en region have mulighed for at foranstalte indgreb i områder med en meget begrænset territorial udstrækning. Det vil betyde, at myndighederne vil have mulighed for at udforme indgreb således, at de reelt er indgreb imod enkeltpersoner eller enkelte virksomheder – f.eks. en ejer af et meget begrænset boligområde i et attraktivt kvarter. Et indgreb vil også kunne udformes således, at det reelt retter sig imod en flerhed af personer i et snævert territorielt område – eksempelvis en mindre gruppe særligt velhavende ejendomsejere i et boligkvarter med nogle særlige faciliteter.

Der er et behov for at sikre borgere og virksomheder imod risikoen for sådanne målrettede og usaglige indgreb – helt på samme måde, som der er behov for sikring imod forskelsbehandling, jf. artikel 8.

Efter EjendomDanmarks opfattelse bør artikel 7 suppleres med mindstekrav til den territoriale afgrænsning af målområdet for et indgreb. Et sådant mindstekrav kan udformes på forskellig vis – det kan eksempelvis bestå i

- et minimumskrav til radius fra centrum i området til afgrænsningen af området
- et minimumskrav til arealet af det område, hvor et indgreb skal være gældende
- et minimumskrav til bruttoetagearealet af boligbyggeriet i det område, hvor et indgreb skal være gældende
- et minimumskrav til det – potentielle – indbyggertal i det område, hvor et indgreb skal være gældende

Artikel 8

EjendomDanmark kan fuldt ud tilslutte sig forbuddet i artikel 8 imod forskelsbehandling af statsborgere og juridiske personer på grundlag af nationalitet eller etableringsmedlemsstat.

Efter EjendomDanmarks opfattelse er artikel 8 dog ikke tilstrækkelig til at sikre, at der ikke vil ske usaglig forskelsbehandling af juridiske personer.

Efter EjendomDanmarks opfattelse er der også behov for, at der ikke sker forskelsbehandling af juridiske personer ud fra om

- de juridiske personer er selvejende institutioner, fonde eller traditionelle erhvervsvirksomheder
- de juridiske personer er non-profit organisationer, velgørende organisationer eller traditionelle erhvervsvirksomheder
- de juridiske personer er virksomheder, der modtager offentlig støtte, eller traditionelle privatøkonomiske erhvervsvirksomheder
- de juridiske personer er virksomheder, som via ejerskab eller lederskab er tilknyttet staten, regioner eller kommuner eller traditionelle privatejede erhvervsvirksomheder

Øvrige artikler

EjendomDanmark har ikke bemærkninger til de øvrige artikler, idet det dog skal bemærkes, at det er positivt, at der er fastsat regler om nødvendighed (artikel 9), proportionalitet (artikel 10) og varighed og evaluering (artikel 12)

EjendomDanmark håber, at disse bemærkninger kan bidrage til Børne-, Ældre- og Boligministeriets videre arbejde med lovforslaget. Vi står naturligvis til rådighed for uddybning af vores synspunkter og for en fortsat dialog om områdets udvikling.

Med venlig hilsen

Peter James Stark

Direktør for Politik, Kommunikation og Analyse

EjendomDanmark