

Børne-, Ældre- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København K

Den 30. september 2026

Dansk Erhvervs høringssvar til Affordable Housing Act

Dansk Erhverv takker for muligheden for at afgive bemærkninger til Europa-Kommissionens forslag til forordning om en ramme for medlemsstaternes foranstaltninger til sikring af betalbare boliger og boligudbud.

Dansk Erhverv deler ønsket om at sikre et velfungerende boligmarked og et tilstrækkeligt udbud af betalbare boliger. Nye indgreb bør imidlertid være målrettede, dokumenterede og proportionale og må ikke skabe unødvendige barrierer for virksomheder, investeringer og det indre marked.

Forslaget kan bidrage til større retssikkerhed og ensartethed ved at fastlægge fælles krav til dokumentation af boligpres samt til nødvendighed, proportionalitet, gennemsigtighed og evaluering af boligrelaterede restriktioner.

Dansk Erhverv mener ydermere, at det er et stort og hurtigt potentiale i midlertidige boliger i Europa. Medlemsstater bør opfordres til at kortlægge dette og fjerne nationale og lokale administrative barrierer for midlertidige boliger i form af konkrete data fra på volumen, hastighed, tilfredshed og bæredygtighed for således at belyse og løse boligkrisen.

Short-Term Rental-forordningen bør være fundamentet

Affordable Housing Act bygger videre på forordning (EU) 2024/1028 om registrering af værter samt indsamling og deling af data om korttidsudlejning. Short-Term Rental-forordningen skal sikre pålidelige og sammenlignelige oplysninger om, hvor korttidsudlejningen foregår, hvor længe boligerne udlejes, og hvor intensiv aktiviteten er. Affordable Housing Act fastlægger derimod rammerne for, hvordan eventuelle boligrelaterede restriktioner skal vurderes efter EU-retten.

Det er derfor afgørende, at Danmark hurtigst muligt gennemfører og håndhæver Short-Term Rental-forordningen gennem et nationalt registreringssystem med entydige registreringsnumre, adgang til relevante platformdata, kontrol af registreringer og et effektivt digitalt tilsyn. Der bør desuden være mulighed for at kræve annoncer fjernet eller deaktiveret, hvis de mangler et gyldigt registreringsnummer eller anvender et ugyldigt eller misbrugt nummer.

Efter artikel 10, stk. 1, litra e, kan en myndighed kun anvende Affordable Housing Acts ramme til at begrænse korttidsudlejning, hvis Short-Term Rental-forordningen anvendes og håndhæves i

det relevante geografiske område. Det gælder navnlig reglerne om registrering, kontrol, datadeling og fjernelse af annoncer uden et gyldigt registreringsnummer.

Foranstaltninger, der alene gennemfører Short-Term Rental-forordningens krav, er ikke omfattet af Affordable Housing Act. Affordable Housing Act finder først anvendelse på yderligere nationale eller lokale regler, der begrænser korttidsudlejning eller anvendelsen af boliger, som ikke benyttes som primær bolig, når begrundelsen er hensynet til boligpriser eller boligudbud.

Et velfungerende registrerings- og håndhævelsessystem er dermed en forudsætning for, at eventuelle restriktioner kan udformes målrettet og dokumenteres. Uden registreringsnumre, platformdata og effektivt digitalt tilsyn bliver det vanskeligt at skelne mellem den almindelige vært, der lejlighedsvis udlejer sin egen bolig, og professionelle aktører, der reelt driver skyggehhoteller i boligkvarterer.

Restriktioner bør målrettes skyggehhoteller

Dansk Erhverv finder det positivt, at forslaget lægger op til, at restriktioner skal målrettes de former for korttidsudlejning, som på grund af deres omfang, hyppighed eller kommercielle karakter har størst risiko for at reducere udbuddet af boliger til helårsbeboelse.

Udfordringen er navnlig boliger, der udlejes professionelt og systematisk året rundt, og som dermed reelt fungerer som hotelværelser uden for det regulerede hotelmarked. Almindelig, lejlighedsvis udlejning af egen primære bolig bør derimod ikke rammes af boligpolitiske restriktioner. Det er derfor positivt, at forslaget som udgangspunkt undtager korttidsudlejning fra værtens primære bolig.

Kriterierne for boligpres

Det er hensigtsmæssigt, at forslaget opstiller fælles kriterier for, hvornår et område kan betegnes som værende under boligpres. Boligpris-til-indkomst-forholdet bør dog ikke i sig selv føre til restriktioner. En høj boligpris i forhold til indkomst dokumenterer ikke alene, at korttidsudlejning eller andre former for ikke-primær anvendelse af boliger har skabt boligpresset. Der bør derfor være krav om en konkret og dokumenteret sammenhæng mellem den aktivitet, der ønskes begrænset, og den identificerede udfordring på boligmarkedet.

Det er positivt, at forslaget som udgangspunkt kombinerer en boligpris-til-indkomst-ratio på mindst otte med udviklingen over de seneste ti år samt en vurdering af befolkningsudvikling, boligudbud og boligefterspørgsel. Vurderingen bør desuden kunne inddrage lokale oplysninger om omfanget og koncentrationen af korttidsudlejning, sekundære boliger, langvarigt tomme boliger og udviklingen på det private udlejningsmarked.

Kommissionens foreslåede datagrundlag kan være relevant på europæisk niveau, men vil i mange tilfælde være for groft til at beskrive lokale boligmarkeder. Det bør derfor sikres, at mere detaljerede lokale data kan anvendes, når de er pålidelige og repræsentative.

Boligudbud og proportionalitet

Affordable Housing Act fokuserer i høj grad på mulighederne for at begrænse anvendelsen af boliger til korttidsudlejning eller andre former for ikke-primær anvendelse. Regulering af efterspørgselssiden kan imidlertid ikke stå alene.

Kommissionens eget forslag peger på, at boligpresset også hænger sammen med blandt andet mangel på byggegrunde, langsomme plan- og byggesagsprocesser, begrænset infrastruktur og utilstrækkelige investeringer i boligbyggeri. Varigt bedre adgang til betalbare boliger kræver derfor også et større boligudbud gennem nybyggeri, renovering og bedre udnyttelse af tomme eller underudnyttede boliger.

Restriktioner bør være nødvendige, proportionale, geografisk afgrænsede og tidsbegrænsede. Myndigheden bør dokumentere, at netop den aktivitet, der ønskes begrænset, har haft en væsentlig negativ effekt på boligudbuddet eller boligpriserne i mindst tre år, jf. artikel 9. Midlertidige indgreb bør ophæves, hvis forudsætningerne ikke længere er til stede, og kravene til dokumentation og proportionalitet bør anvendes ensartet i medlemsstaterne.

Selv om forslaget ikke pålægger virksomheder eller platforme direkte registrerings- eller rapporteringsforpligtelser, kan mikrovirksomheder og andre små aktører i korttidsudlejnings- og turismesektoren blive indirekte påvirket af lokale restriktioner. Sådanne restriktioner bør derfor bygge på konkret dokumentation, være geografisk og tidsmæssigt afgrænsede og ikke medføre unødige byrder for virksomheder, der opererer på tværs af lokale markeder.

Samlet vurdering

Dansk Erhverv kan støtte formålet om at skabe større retssikkerhed og fælles europæiske rammer for boligrelaterede indgreb. Forslaget indebærer ikke i sig selv nye restriktioner eller direkte forpligtelser for virksomheder.

For Danmark bør eventuelle yderligere restriktioner på korttidsudlejning imidlertid først overvejes, når de grundlæggende registrerings-, data- og håndhævelsesmekanismer i Short-Term Rental-forordningen er etableret og fungerer i praksis. Først på det grundlag kan eventuelle indgreb målrettes de konkrete problemer og de aktører, der reelt bidrager til at omdanne boliger til skygehoteller.

Restriktioner på korttidsudlejning bør målrettes kommerciel udlejning i større omfang og ikke almindelig, lejlighedsvis udlejning af egen bolig. Eventuelle nye boligrelaterede restriktioner bør baseres på dokumenteret årsagssammenhæng, afgrænses geografisk, tidsbegrænses og evalueres løbende. Samtidig bør der være et stærkere fokus på at øge boligudbuddet og nedbringe administrative barrierer for boligbyggeri.

Med venlig hilsen,
Christoffer Lønhart Arhøj
Chefkonsulent
Dansk Erhverv