Den Europæiske Unions
Tidende

DA
L-udgaven

2026/2069

15.9.2026

# KOMMISSIONENS HENSTILLING (EU) 2026/2069

## af 9. september 2026

## om økonomisk overkommelige boliger og boligudbud i områder med boligstress

EUROPA-KOMMISSIONEN HAR –

under henvisning til traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde, særlig artikel 292, og

ud fra følgende betragtninger:

(1) Unionen står over for en krise vedrørende økonomisk overkommelige boliger, der svækker den sociale samhørighed og konkurrenceevnen ved at begrænse mobiliteten på arbejdskrafts- og uddannelsesområdet samt lige muligheder. Selv om de dårligst stillede i vores samfund er mest udfordret, står et stigende antal mellemindkomsthusstande over for vanskeligheder med at få adgang til prisoverkommelige boliger.

(2) I Det Europæiske Regionsudvalgs udtalelse om byernes og regionernes rolle i EU's plan for prisoverkommelige boliger, der blev vedtaget den 13. maj 2025, fremhæves boligkrisens territoriale mangfoldighed og behovet for en stedbaseret tilgang for at sætte de lokale og regionale myndigheder i stand til at udvikle skræddersyede løsninger. I udtalelsen anerkendes det også, at en af løsningerne på høje boligudgifter er at øge udbuddet gennem opførelse af nye boliger og samtidig fortsætte med at tilpasse og renovere den nuværende boligmasse.

(3) I formandskabets konklusioner om den fremtidige europæiske plan for prisoverkommelige boliger, der blev vedtaget den 1. december 2025, blev Kommissionen opfordret til at lægge særlig vægt på områder og territorier med særlige udfordringer med hensyn til at tilvejebringe prisoverkommelige, bæredygtige og anstændige boliger og til at overveje, hvordan medlemsstaternes indsats kan støttes, herunder på regionalt og lokalt plan, for at opretholde og, hvor det er relevant, øge udbuddet af prisoverkommelige, tilgængelige, sikre og bæredygtige boliger.

(4) I den europæiske plan for prisoverkommelige boliger, som Kommissionen vedtog den 16. december 2025, blev der udpeget 10 centrale indsatsområder, hvor Unionen kan tilføre merværdi og støtte andre offentlige myndigheders og interessenters bestræbelser på at bidrage til at levere prisoverkommelige og bæredygtige boliger af høj kvalitet. Det fremgik også af planen, at Kommissionen har til hensigt at hjælpe de offentlige myndigheder med at identificere områder med boligstress og støtte dem i fuldt ud at overholde nærhedsprincippet ved at træffe foranstaltninger til at beskytte og fremme boliger til overkommelige priser.

(5) I Europa-Parlamentets beslutning om boligkrisen i Den Europæiske Union, som skal bane vejen for forslag til løsninger til anstændige, bæredygtige og prisoverkommelige boliger, og som blev vedtaget den 10. marts 2026, blev det anerkendt, at det begrænsede udbud af boliger er en af hovedårsagerne til boligkrisen. I beslutningen opfordredes Unionen til at tilskynde kommuner og regioner til at fremme opførelse og renovering af boliger samt omlægning af bygninger inden for deres områder.

(6) Forslaget til Rådets henstilling om bekæmpelse af udelukkelse fra boligmarkedet ([1]), som Kommissionen vedtog den 6. maj 2026, har til formål at fremme udformningen, gennemførelsen og forbedringen af nationale, regionale og/eller lokale strategiske rammer til forebyggelse og håndtering af udelukkelse fra boligmarkedet. Det er baseret på personcentrerede, boligbaserede og integrerede politikker og indeholder anbefalinger til, hvordan udbuddet af prisoverkommelige og sociale boliger kan øges. Denne henstilling supplerer dette forslag ved at fastsætte foranstaltninger til at øge boligudbuddet i områder med boligstress.

(7) I Rådets henstilling om det nye europæiske Bauhaus, der blev vedtaget den 11. maj 2026, opfordres medlemsstaterne til at: i) prioritere renovering frem for unødvendig nedrivning og nybyggeri ii) fremme prisoverkommelige og sociale boliger og om muligt undgå planløs byspredning og geografisk koncentration af fattigdom iii) kortlægge og tilskynde til ombygning af ledige og underudnyttede bygninger iv) strømline og fremskynde procedurerne for zoneinddeling og byggetilladelser og v) tackle lovgivningsmæssige hindringer for innovative byggemetoder og -materialer, der kommer ind på markedet.

([1]) COM(2026) 540 final af 6. maj 2026.

(8) Den europæiske boligalliance, som blev lanceret den 12. maj 2026, samler medlemsstater, regioner, byer og andre interessenter, der er berørt af boligkrisen i Unionen. Alliancen vil udnytte boligekspertise og bedste praksis fra hele Unionen til at lette videndeling og gensidig læring og bidrage til at formidle resultaterne af igangværende og fremtidige undersøgelser. Den vil også udgøre et værdifuldt forum for udveksling af oplysninger om spørgsmål, der er relevante for gennemførelsen og overvågningen af denne henstilling.

(9) Formandskabets konklusioner, der blev vedtaget den 29. juni 2026, understregede indvirkningen på boligkrisen af demografiske tendenser såsom migration fra land til by og opfordrede til, at der lægges særlig vægt på områder, der oplever et vedvarende boligpres — hvor efterspørgslen vedvarende overstiger udbuddet — for bedre at tilpasse boligudbuddet til de lokale behov.

(10) Presset med hensyn til prisoverkommelighed er normalt størst i byområder og turisthotspots, herunder landdistrikter, der oplever et stort turismepres, hvor misforholdet mellem boligudbud og -efterspørgsel er mest alvorligt og resulterer i, at boligmanglen og -priserne stiger hurtigere end indkomsterne. Selv om virkningerne af boligkrisen mærkes mest akut af de dårligst stillede grupper i samfundet, påvirker krisen også i stigende grad mellemindkomsthusstande, herunder dem, der ikke er i stand til at sikre sig passende boliger på markedet, såsom arbejdstagere i kritiske funktioner (f.eks. personale i sundhedssektoren og lærere).

(11) Forslaget til Europa-Parlamentets og Rådets forordning om fastlæggelse af en ramme for foranstaltninger i medlemsstaterne til sikring af økonomisk overkommelige og tilgængelige boliger (loven om økonomisk overkommelige boliger), som Kommissionen vedtog den 9. september 2026, fastsætter regler om udpegelse af områder med boligstress og om restriktive foranstaltninger, som de kompetente myndigheder har vedtaget i disse områder for at sikre økonomisk overkommelige og tilgængelige boliger.

(12) I områder med boligstress kan foranstaltninger, der har til formål at begrænse anvendelsen af boliger til ikkeprimære boliger, reducere presset på kort sigt. Det er imidlertid også nødvendigt at afhjælpe det underliggende misforhold mellem udbud og efterspørgsel ved at løse problemer såsom flaskehalse som følge af zoneinddeling, bygningsreglementer, planlægnings- og tilladelsesprocedurer, herunder administrativ kapacitet, begrænsede offentlige investeringer, mangel på kvalificeret arbejdskraft og utilstrækkelig udnyttelse af den eksisterende bygningsmasse. Et øget boligudbud, navnlig med hensyn til prisoverkommelige og sociale boliger, kan derfor bidrage til at reducere presset på boligmarkederne.

(13) Planer for at fremskynde opførelsen af boliger bør supplere eventuelle boligrelaterede restriktioner, der er vedtaget i henhold til national, regional eller lokal lovgivning. De kan bidrage til at identificere, hvor og hvor mange boliger der er behov for, navnlig prisoverkommelige og sociale boliger, for at fremme inkluderende kvarterer med blandet indkomst og tilgængelige kvarterer. Når de indgår i en integreret byudviklingsplan, kan de bidrage til at: i) fremme kompakt, transportorienteret byudvikling ii) mindske presset på områder med boligstress iii) puste nyt liv i mindre byer iv) mindske behovet for kapitalinvesteringer i boliger og tilhørende infrastruktur v) forbedre modstandsdygtigheden med hensyn til klima og miljø samt sundhed og vi) støtte bedre adgang til tjenester og muligheder. De kan skabe merværdi, når de integrerer og supplerer eksisterende politiske strategier og sektorspecifikke initiativer, herunder relevante politikker på EU-plan. Disse omfatter f.eks. de nationale planer for renovering af bygninger i henhold til Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2024/1275 ([2]), planerne for bæredygtig bytrafik, der er knyttet til Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2024/1679 ([3]), Rådets henstilling om det nye europæiske Bauhaus, forslaget til Rådets henstilling om bekæmpelse af udelukkelse fra boligmarkedet, de nationale klimatilpasningsplaner eller Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2025/2360 ([4]) om jordbundsovervågning og modstandsdygtighed (loven om jordbundsovervågning) og dets principper for modvirkning af arealinddragelse.

([2]) Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2024/1275 af 24. april 2024 om bygningers energimæssige ydeevne, EUT L, 2024/1275, 8.5.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj.

([3]) Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2024/1679 af 13. juni 2024 om Unionens retningslinjer for udvikling af det transeuropæiske transportnet, ændring af forordning (EU) 2021/1153 og (EU) nr. 913/2010 og ophævelse af forordning (EU) nr. 1315/2013 (EUT L, 2024/1679, 28.6.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1679/oj).

([4]) Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2025/2360 af 12. november 2025 om jordbundsovervågning og jordbundsmodstandsdygtighed (EUT L, 2025/2360, 26.11.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2025/2360/oj).

(14) Boliger er et tværgående spørgsmål, hvor ansvaret er spredt ud over forskellige forvaltningsniveauer og forskellige geografiske regioner. Nogle af de regler, der regulerer udbuddet af boliger, kan fastsættes af regionale og lokale myndigheder, mens boligpolitikken, herunder strategiske rammer for bekæmpelse af udelukkelse fra boligmarkedet, ofte hører under en national myndighed. Samarbejde på tværs af forskellige forvaltningsniveauer og mellem alle interessenter (herunder beboere) er derfor afgørende for vellykkede politikker og bedre boliger til overkommelige priser. Omvendt kan en fragmenteret boligforvaltning hindre en effektiv udformning, gennemførelse og overvågning af boligpolitikker og -projekter.

(15) Udformningen, gennemførelsen og overvågningen af planer for at fremskynde opførelsen af boliger kan med fordel baseres på data om ejerskab, anvendelse og kvalitet af boliger (antal boliger, ejerboliger, privat og social langtidsleje, korttidsudlejning, sekundære boliger, ledige bygninger, energiforbrug), tendenser i boligefterspørgslen og -udbuddet (befolkningsdynamik, navnlig specificeret for dårligt stillede grupper, byggetilladelser, byggestart og færdiggørelse) samt data om bygninger eller jord, der egner sig til boligudvikling. Europa-Kommissionen vil støtte en sådan indsats ved at forbedre de europæiske boligstatistikker med der formål yderligere at styrke evidensbaseret og datadrevet politikudformning som led i gennemførelsen af den europæiske plan for økonomisk overkommelige boliger.

(16) Boliger under markedsprisen, som i denne henstilling forstås som både prisoverkommelige og sociale boliger som defineret i Kommissionens afgørelse (EU) 2025/2630 ([5]), er afgørende for på en omkostningseffektiv måde at tilvejebringe de boliger der er behov for i områder med boligstress for dårligt stillede husholdninger eller socialt mindre gunstigt stillede grupper, herunder personer, der oplever hjemløshed, samt husstande, der ikke har råd til boliger til markedspriser. I mange medlemsstater er andelen af prisoverkommelige og sociale boliger i boligmassen imidlertid fortsat meget lav eller har været faldende i de seneste år, mens ventetiden for at få adgang til dem har været stigende.

(17) I afgørelse (EU) 2025/2630 fastsættes det, at prisoverkommelige og sociale boliger, der støttes i forbindelse med tjenesteydelser af almen økonomisk interesse, skal være til rådighed til prisoverkommelige eller sociale boligformål i en tilstrækkelig lang periode på mindst 20 år fra begyndelsen af leveringen af tjenesteydelsen for at forhindre spekulation. Dette forhindrer ikke de offentlige myndigheder i at vedtage længere perioder afhængigt af offentlige politiske hensyn såsom at holde boliger under markedspriserne i områder, der f.eks. oplever prisstigninger, eller kortere perioder under behørigt begrundede omstændigheder.

(18) En forøgelse af udbuddet af prisoverkommelige og sociale boliger har generelt en positiv indvirkning på boligmarkedet. Mere specifikt har prisoverkommelige og sociale boliger vist sig at have en afdæmpende virkning på priserne og huslejerne på det private marked og at støtte udviklingen af blandede boligprojekter ved at muliggøre tidlig kommercialisering. I nogle medlemsstater har udbydere af prisoverkommelige og sociale boliger stået i spidsen for bestræbelserne på at opgradere, fortætte og udvide den eksisterende bygningsmasse og dermed reducere bygningers samlede miljøaftryk og energifattigdom.

(19) Der findes udbydere af prisoverkommelige og sociale boliger på tværs af medlemsstaterne som forskelligartede juridiske enheder: kommunale, statsejede eller private, herunder kooperativer, lokale jordfonde, begrænset profit eller nonprofit. Nogle af disse udbydere, navnlig lokale jordfonde, andelsboliger eller almennyttige boliger, mangler juridisk anerkendelse i flere medlemsstater, hvilket forhindrer dem i at få adgang til offentlig støtte, navnlig finansiering og jord.

(20) Modeller, der er afhængige af, at ejerskabet af jord og bygninger er adskilt, kan reducere startomkostningerne ved boliger og gøre projekter mere gennemførlige og prisoverkommelige. Restriktioner i forbindelse med videresalg sikrer, at jorden eller boligerne fortsat er prisoverkommelige på trods af ejerskifte. For offentlige enheder, der bevarer ejendomsretten til jorden eller bygningerne, tjener besiddelsen af sådanne aktiver som en indtægtskilde, der beløber sig til flere gange anskaffelsesomkostningerne over en lang periode, og også som sikkerhed for andre investeringer.

([5]) Kommissionens afgørelse (EU) 2025/2630 af 16. december 2025 om anvendelse af bestemmelserne i artikel 106, stk. 2, i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde på statsstøtte i form af kompensation for offentlig tjeneste ydet til visse virksomheder, der har fået overdraget at udføre tjenesteydelser af almindelig økonomisk interesse, og om ophævelse af afgørelse 2012/21/EU (EUT L, 2025/2630, 19.12.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/dec/2025/2630/oj).

(21) Modeller, der kombinerer prisoverkommelige og sociale boliger, imødekommer behovene hos en bredere målgruppe og muliggør opkrævning af højere huslejer fra nogle af lejerne, samtidig med at der opretholdes lavere huslejer for lejere i ugunstige situationer, hvilket nødvendiggør mindre offentlig støtte. En sådan praksis fremmer også social blanding både inden for en individuel bebyggelse og i kvarterer. Revolverende fonde sikrer, at alle afkast fra boligprojekterne geninvesteres i udvidelse, vedligeholdelse eller renovering. Med henblik herpå, og navnlig i områder med boligstress, kan diversificering af boligformer under markedspriserne være et middel til at imødekomme en række behov uden yderligere pres på de offentlige finanser.

(22) I hele Unionen er en betydelig del af boligmassen enten ledig, anvendes som ikkeprimære boliger eller er fortsat underudnyttet. Der er mange ledige kontorer, brownfieldområder (tidligere bebyggede arealer, der nu er ubenyttede) og tomme parceller i byområderne. At arbejde med velplacerede eksisterende bygninger kræver ofte specifikke kompetencer og færdigheder og indebærer større omkostningsusikkerhed sammenlignet med udvikling af nye områder. På trods af disse udfordringer viser projekterne den finansielle, tekniske og juridiske gennemførlighed af at arbejde med eksisterende bygninger og de dermed forbundne sociale, økonomiske og miljømæssige fordele.

(23) Renovering af den eksisterende boligmasse og navnlig energieffektivitetsrenovering bidrager til at forbedre prisoverkommeligheden og sikre tilgængeligheden af bæredygtige boliger af høj kvalitet. Dette opnås ved at tackle de udfordringer, der opstår som følge af de høje driftsomkostninger samt den dårlige energimæssige ydeevne, den begrænsede sommer- og vinterkomfort og den store klimasårbarhed i en betydelig del af boligerne.

(24) Renovering, nye anvendelser, tilpasninger, fortætning, udvidelser eller underopdelinger af boliger hindres eller bremses undertiden af zoneregler, inkonsekvente bygningsreglementer, skatteregler, der er ugunstige for sådanne projekter, eller love om medejerskab. Denne samme lovgivningsmæssige ramme kan imidlertid også tilskynde til sådanne projekter, når den udformes omhyggeligt. Når beskatning af tomme bygninger understøttes af klare definitioner og detektionsmetoder, udgør det et eksempel herpå, som bidrager til at aktivere tomme bygninger. Bygningsreglementer kan tilskynde til, at nye erhvervsbygninger og tilhørende infrastruktur, såsom parkeringsanlæg, udformes på en sådan måde, at de letter fremtidig omlægning til boliger. De lokale myndigheder og udbydere af prisoverkommelige og sociale boliger er i færd med at indføre frivillige ordninger såsom lejlighedsbytte eller fremleje til studerende for at afhjælpe underudnyttelse.

(25) Udlejningsmarkederne, både til og under markedspriserne, er underudviklede i nogle medlemsstater. Samtidig kan visse skatteforanstaltninger, såsom lempelse af renteskatten på realkreditlån, begunstige ejerboliger, presse boligpriserne i vejret og hindre udviklingen og prisoverkommeligheden på det private udlejningsmarked.

(26) Kombinationen af stigende efterspørgsel efter jord — til beboelse, erhverv og tertiær anvendelse — sammen med restriktioner for dens anvendelse, såsom begrænsninger i boligtætheden, har presset jord- og boligpriserne op i hele Unionen. Kontrol med jord er derfor afgørende for, at de lokale myndigheder kan sikre tilstrækkelig adgang til byggegrunde (herunder brownfieldområder), styre udviklingen af deres byer i retning af deres planlægningsmål såsom sociale og prisoverkommelige boliger og moderate jordpriser. Offentligt ejerskab af jord kan bidrage til at mindske risici og fremskynde projekttidsplaner.

(27) Jordpolitiske værktøjer gør det muligt for offentlige myndigheder at erhverve, forvalte, omdanne og stille jord og bygninger til rådighed for både private og offentlige boligudviklere og -udbydere. Værktøjer såsom infrastrukturafgifter, bygherreforpligtelser eller afgifter for udviklingsrettigheder gør det muligt for myndighederne at finansiere boligrelateret infrastruktur. Myndighederne kan anvende disse politiske værktøjer enten direkte eller gennem særlige matrikelkontorer, jordbanker eller udviklingsselskaber, som har særlig knowhow og finansiel kapacitet, eller i samarbejde med store offentlige jordejere såsom hospitaler eller universiteter.

(28) En reduktion af den tid, det tager at opnå tilladelse, og den dermed forbundne usikkerhed har en positiv indvirkning på udbuddet af og omkostningerne ved boliger. Digitalisering, kvikskranker, hasteprocedurer, møder forud for ansøgning og obligatoriske tidsrammer for udstedelse af tilladelser har i nogle tilfælde vist sig at være effektive med hensyn til at reducere den tid, det tager at opnå tilladelse, fra år til måneder eller endda uger. En bredere anvendelse af bygningsinformationsmodellering, navnlig med henblik på udstedelse af tilladelser, kan lette anvendelsen af en fælles digital repræsentation af et bygget aktiv i design-, anlægs- og driftsprocesser og skabe et pålideligt grundlag for beslutninger.

(29) De nuværende EU-regler for offentlige udbud, navnlig Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2014/24/EU ([6]), giver fleksibilitet til hurtigt at indkøbe og tildele tilbud under hensyntagen til kvalitet, innovation og bæredygtighed. Rammeaftaler, navnlig med fornyet konkurrence, kan fremskynde indkøb af boliger. Offentlige indkøbere kan også vælge mellem modeller med hovedentreprenører og opdeling i delkontrakter. Sidstnævnte fremmer direkte deltagelse af små og mellemstore virksomheder. Modeller med hovedentreprenører letter indkøb af præfabrikerede boliger. At tillade forskellige indkøbsmodeller fremmer innovative konstruktionsmetoder, omkostningseffektivitet og bæredygtighed. Endvidere er videresalg af jord og bygninger ikke omfattet af reglerne om offentlige indkøb. Ved at udnytte denne fleksibilitet kan myndighederne fremskynde leveringen af prisoverkommelige boliger.

(30) Moderne byggemetoder, herunder til renoveringer, omdannelse og udvidelser, har potentiale til at reducere omkostninger, byggeaffald, $CO_2$-emissioner, byggetider og forstyrrelser, navnlig hvis de anvendes i stor skala i hele det indre marked. Sådanne metoder er innovative og har en tendens til at være mere bæredygtige, f.eks. gennem anvendelse af tilgange med eksterne, modulære og præfabrikerede elementer og ved at anvende dekarboniserede og kulstoflagrende biobaserede materialer fra bæredygtige kilder. De kan også fremme en $CO_2$-tilgang til boligbyggeri, der omfatter hele livscyklussen, og forbedre kvaliteten og dermed skabe sociale, økonomiske og miljømæssige fordele.

(31) Prisoverkommelige og sociale boliger samt studenterboliger kan skabe tilstrækkelig og forudsigelig efterspørgsel efter moderne byggemetoder til at overvinde de høje startkapitalomkostninger og de dermed forbundne risici og høste fordelene ved stordriftsfordele. Nogle medlemsstater kræver, at deres udbydere leverer en minimumsprocentdel af deres boligenheder ved hjælp af disse metoder.

(32) Den udbredte anvendelse af moderne byggemetoder kræver ajourføring af en lang række bygningsreglementer og udvikling af harmoniserede europæiske standarder. Disse standarder skal omfatte tilgange med modulære og præfabrikerede elementer og mindske forskellene i tekniske krav mellem bygningsreglementer i hele det indre marked og endda i nogle medlemsstater. I den forbindelse har eurokodekserne i høj grad påvirket moderne konstruktionsmetoder ved at tilvejebringe en standardiseret tilgang til design, konstruktion og prøvning.

(33) Der er behov for yderligere 150 mia. EUR om året ud over den nuværende offentlige finansiering samt private investeringer for at opfylde boligbehovene i løbet af det næste årti. Unionen støtter dette mål ved allerede at mobilisere mindst 47,7 mia. EUR til boligrelaterede investeringer under den nuværende flerårige finansielle ramme gennem fondene under samhørighedspolitikken, InvestEU, LIFE, programmet for det indre marked og Horisont Europa samt gennem NextGenerationEU. Den fleksibilitet og de incitamenter til omprogrammering af midler under samhørighedspolitikken til prisoverkommelige og bæredygtige boliger, der blev indført i forbindelse med midtvejsgennemgangen af samhørighedspolitikken, har indtil videre ført til forslag om yderligere investeringer på 4,7 mia. EUR, og medlemsstaterne og regionerne opfordres til at fortsætte med at omprogrammere til boliger og andre af EU's strategiske prioriteter indtil udgangen af programmeringsperioden i overensstemmelse med deres behov. Den sociale klimafond vil også bidrage til at forbedre den eksisterende boligmasse.

(34) Nye finansieringsmuligheder i forbindelse med investeringer i boligudbuddet vil blive tilgængelige inden for den næste flerårige finansielle ramme (2028-2034).

(35) På tværs af Unionen ydes offentlig finansiering til udbydere af prisoverkommelige og sociale boliger gennem forskellige instrumenter såsom tilskud, lån på lempelige vilkår, egenkapital eller garantier, men også gennem ikkefinansielle instrumenter såsom billigere adgang til jord. Disse forskellige instrumenter kan kombineres effektivt med henblik på at bidrage til at mobilisere privat finansiering. Nogle medlemsstater har gennemført vellykkede finansieringsordninger, der mobiliserer husholdningernes opsparing. Dette har omfattet anvendelse af regulerede opsparingskonti til at yde langsigtede lån til udbydere af prisoverkommelige og sociale boliger eller at til yde offentlig støtte til detailinvesteringer i udbydere af almennyttige boliger eller boliger med begrænset fortjeneste inden for rammerne af en diversificeret investeringsstrategi.

([6]) Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2014/24/EU af 26. februar 2014 om offentlige udbud og om ophævelse af direktiv 2004/18/EF (EUT L 94 af 28.3.2014, s. 65, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2014/24/oj).

(36) Nogle nationale og regionale erhvervsfremmende banker og institutioner støtter lokale myndigheder og udbydere af prisoverkommelige og sociale boliger med meget langsigtede lån på lempelige vilkår til erhvervelse af jord og bygninger. Dette kan sprede anskaffelsesomkostningerne over tid og styrke projekternes finansielle levedygtighed med betydelige fordele for nyplanering af brownfieldområder.

(37) Den paneuropæiske investeringsplatform for prisoverkommelige og bæredygtige boliger støtter samarbejdet mellem offentlige myndigheder og private investorer om at samle ressourcer og øge investeringerne i boligudbuddet i hele Unionen. Den giver direkte adgang til oplysninger om muligheder for støtte og finansiering, bedste praksis, casestudier og innovative tilgange på tværs af medlemsstaterne. Den bidrager til at udvikle skalerbare og innovative modeller for støtte og finansiering og fremme projektaggregering gennem en digital portal, en ekspertgruppe og frivillige nationale finansieringsknudepunkter.

(38) De foranstaltninger, der foreslås i denne henstilling, er udformet med henblik på at gavne private, kooperative og offentlige udviklere og udbydere på lige vilkår uden præferentiel adgang, der kan fordreje konkurrencen mellem dem —

VEDTAGET DENNE HENSTILLING:

## 1. GENSTAND

1. Under fuld overholdelse af nærhedsprincippet indeholder denne henstilling vejledning baseret på dokumentation og god praksis i hele Unionen til medlemsstaternes kompetente myndigheder med henblik på at tackle udfordringer med hensyn til boligers prisoverkommelighed i områder med boligstress, eller områder, som er i risiko for at opleve boligstress, ved at fremme stedbaserede indsatser for at øge boligudbuddet med fokus på boliger, der ligger under markedspriserne.

## 2. PLANER FOR FREMSKYNDELSE AF BOLIGBYGGERI

2. I og omkring områder med boligstress opfordres de kompetente myndigheder til at udforme og gennemføre en plan for fremskyndelse af boligbyggeri, der er skræddersyet til lokale og regionale boligforhold, eller integrere de relevante aspekter, der er anført i denne artikel, i eksisterende planer med henblik på at øge boligudbuddet med særligt fokus på boliger, der ligger under markedsprisen.

3. En plan for fremskyndelse af boligbyggeri bør:

   a) imødekomme de specifikke henstillinger i punkt 3-7 til gavn for både private og offentlige boligudbydere

   b) være baseret på relevante data og tage hensyn til lokal boligmangel og territoriale forskelle i boligudbuddet, herunder for boliger under markedsprisen og boliger til unge, herunder studerende og lærlinge

   c) ikke kun dække områder med boligstress, men også pendlerzoner og funktionelle byområder, hvor det er relevant, for at medtage underudnyttede boliger, som kan gøres mere levedygtige og attraktive gennem investeringer i bæredygtig og tilgængelig transport, hvilket bidrager til at lette presset på det område, der er under boligstress

   d) sikre synergier og koordinering med andre politikker og strategier, f.eks. om håndtering af udelukkelse fra boligmarkedet, byggeri og byplanlægning, finansiering, bæredygtig turisme, transport og væsentlige tjenester, klima- og miljømæssig modstandsdygtighed og sundhed, herunder tilpasningskriterier og klimascenarier med særlig vægt på varmemodstandsdygtighed og fremtidige kølebehov, og med energirenoveringspolitikker på lokalt og nationalt plan

   e) understøttes af tilstrækkelige finansielle og menneskelige ressourcer.

4. De kompetente myndigheder bør arbejde tæt sammen med relevante forvaltningsniveauer og interessenter, herunder offentlige og private boligudbydere og borgere, om udformningen, godkendelsen, gennemførelsen og overvågningen af planen for fremskyndelse af boligbyggeri.

3. **FREMSKYNDELSE AF BYGGERI OG RENOVERING GENNEM UDSTEDELSE AF TILLADELSER, INDKØB OG MODERNE BYGGEMETODER**

5. I områder med boligstress bør de kompetente myndigheder:

   a) prioritere godkendelsesprocesser for prisoverkommelige og sociale boliger

   b) prioritere godkendelsesprocesser for renoveringer, navnlig med henblik på forbedringer af den energimæssige ydeevne, tilpasning, udvidelse og ændring af anvendelsen af eksisterende bygninger til beboelse og underopdeling, herunder ved at tillade afvigelser fra lokale zoneinddelingsregler, når underopdelingen overholder væsentlige standarder for bygningers og kvarterers kvalitet og bæredygtighed

   c) arbejde hen imod at fastsætte maksimale behandlingstider for afgørelser om tilladelser under hensyntagen til lokal administrativ kapacitet og projektkompleksitet, håndhæve tidsrammer på 60 dage for tilladelser, hvor det er relevant, samt stiltiende godkendelse, hvor det er relevant, for visse trin i udstedelsen af tilladelser

   d) fremme en kultur med gennemsigtig høring og gennemsigtigt samarbejde mellem tilladelsesmyndigheder og boligudviklere for at afkorte tidsfristerne for udstedelse af tilladelser og begrænse usikkerheden under tilladelsesproceduren

   e) oprette interoperable digitale tilladelsessystemer med en gradvis indførelse af arbejdsgange baseret på bygningsinformationsmodeller

   f) arbejde hen imod at fastsætte tilladelseskrav i digitalt strukturerede, interoperable og maskinlæsbare formater og prioritere de områder, der er klart definerede og målbare

   g) oprette OpenBIM som et juridisk anerkendt indberetningsformat og fremme udviklingen af interoperable fælles datakrav og fælles regelbiblioteker i maskinlæsbar form på tværs af nationale jurisdiktioner

   h) indføre eller anvende hurtigere og mere strømlinede tvistbilæggelsesprocedurer, f.eks. ved, hvor det er juridisk muligt, at anvende stående begrænsninger og frister for domstolsprøvelse af afgørelser.

6. Ordregivende myndigheder og enheder, der er ansvarlige for at tilvejebringe boliger, bør sikre, at deres byggeprojekter udnytter fleksibiliteten i Unionens ramme for offentlige udbud til hurtig levering af boliger af høj kvalitet ved at:

   a) kræve eller tillade innovative produkter og byggemetoder såsom præfabrikation og opførelse uden for byggepladsen

   b) anvende indkøbsmetoder såsom rammekontrakter og fælles indkøb

   c) anvende hasteprocedurer

   d) gøre brug af arkitektkonkurrencer og markedshøringer under projektforberedelsen for at informere de ordregivende myndigheder om markedets kapacitet, og om, hvordan de kan udnytte dem til at gennemføre udbud hurtigere.

7. De kompetente myndigheder bør:

   a) støtte boligudbyderes indkøb af boliger, der er bygget ved hjælp af moderne byggemetoder, herunder, hvor det er relevant, ved at fastsætte mål

   b) støtte udviklingen af harmoniserede europæiske standarder for bæredygtige byggevarer til montering uden for byggepladsen og modulopbyggede systemer i henhold til Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2024/3110 ([7]) og ændre bygningsreglementer for at sikre større konvergens mellem de tekniske krav i hele det indre marked for at muliggøre øget og grænseoverskridende anvendelse af moderne byggemetoder

   c) fremme udveksling af bedste praksis i nationale, regionale og lokale sammenhænge, støtte resultatbaserede tilgange og gøre bredere brug af eurokodekser, hvor det er relevant

([7]) Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2024/3110 af 27. november 2024 om fastlæggelse af harmoniserede regler for markedsføring af byggevarer og om ophævelse af forordning (EU) nr. 305/2011 (EUT L, 2024/3110, 18.12.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/3110/oj).

d) støtte udviklingen af lokalt baserede demonstrationsprojekter med moderne konstruktionsmetoder for at fremvise innovative bæredygtige teknologier, opbygge tillid blandt investorer og offentlige myndigheder og lette uddannelse og videndeling.

8. De kompetente myndigheder bør:

a) fremme opkvalificering og omskoling i byggesektoren, navnlig med henblik på renovering og nye anvendelser, moderne byggemetoder, erhvervelse og sammenlægning af jord samt digitale færdigheder, herunder ved at samarbejde med relevante EU-initiativer på disse områder

b) sikre tilstrækkelig administrativ kapacitet, navnlig på lokalt og regionalt plan, herunder ved at afsætte ressourcer til byplanlægnings- og tilladelsesfunktioner såsom sikkerheds- og miljøvurderinger, støtte digital opkvalificering og tilbyde centraliserede løsninger til mindre myndigheder

c) lette grænseoverskridende levering af renoverings- og bygge- og anlægstjenester, herunder gennem gensidig anerkendelse af kvalifikationer og forenklede administrative krav til små og mellemstore bygge- og anlægsvirksomheder, der opererer på tværs af Unionens grænser.

## 4. FORØGELSE AF BOLIGUDBUDDET UNDER MARKEDSPRISERNE

9. I og omkring områder med boligstress bør de kompetente myndigheder træffe alle nødvendige foranstaltninger for at øge udbuddet af boliger under markedsprisen som andel af boligmassen, navnlig gennem:

a) juridisk anerkendelse af forskellige offentlige og private udbydere af prisoverkommelige og sociale boliger og fuld udnyttelse af afgørelse (EU) 2025/2630 til at støtte dem

b) fastsættelse af mål på lokalt plan for boliger under markedspriserne, som en andel af boligmassen for at opfylde de identificerede behov, opnå et socialt miks og forhindre geografisk segregation

c) gennemførelse af lokalt passende foranstaltninger såsom inklusiv zoneinddeling, særlige jordlodder eller tæthedsbonusser i deres lokale zoneinddelingsregler for at nå målene for udbuddet af boliger under markedspriserne

d) i tilfælde, hvor disse boliger er blevet eller vil blive subsidieret med offentlige midler, herunder inden for tjenesteydelser af almen økonomisk interesse, udpegelse af boligerne til dette formål i en tilstrækkelig lang periode, der som minimum opfylder 20-års minimumsperioden, hvor det kræves i henhold til afgørelse (EU) 2025/2630, for at imødegå udfordringerne med hensyn til prisoverkommelighed i området

e) skabelse af innovative modeller for boliger under markedsprisen i områder med boligstress, f.eks. langtidslejemodeller, hvor de kompetente myndigheder bevarer ejendomsretten til jorden, samtidig med at udbydere af prisoverkommelige og sociale boliger finansierer, opfører og forvalter boliger eller gennem udvidelse af målgrupperne for at kombinere forskellige huslejeniveauer og mindske behovet for offentlig finansiering.

10. De kompetente myndigheder bør, hvor det er relevant, udforme de foranstaltninger, der træffes for at gennemføre nr. 9 i denne henstilling, på en måde, der supplerer og gensidigt styrker de strategiske rammer for bekæmpelse af udelukkelse fra boligmarkedet, der gennemføres inden for rammerne af Rådets fremtidige henstilling om bekæmpelse af udelukkelse fra boligmarkedet.

## 5. BEDRE UDNYTTELSE OG TILPASNING AF DEN EKSISTERENDE BYGNINGSMASSE

11. I og omkring områder med boligstress bør de kompetente myndigheder analysere og om nødvendigt revidere de nuværende:

a) bygningsreglementer, standarder og politikker for arealanvendelse og zoneinddeling for at muliggøre, lette og tilskynde til renoveringer, forbedringer af den energimæssige ydeevne, tilpasninger, ændret anvendelse, fortætning, herunder udvidelser, og underopdelinger af boliger, samtidig med at bygningers og kvarterers sikkerhed, kvalitet, tilgængelighed og bæredygtighed sikres

b) skattesystemer og lejelovgivning med henblik på at gøre bedre brug af den eksisterende bygningsmasse, f.eks. ved at tilskynde til langsigtet anvendelse af tomme bygninger til beboelse i områder med boligstress

c) lovgivning om medejerskab for at lette beslutningstagningen i forbindelse med renoveringer, nye anvendelser, udvidelser eller ændringer af anvendelsen til boliger.

12. Hvis lejemarkedet er underudviklet, bør de kompetente myndigheder tilskynde til opførelse af ejendomme med henblik på udlejning til den almindelige leje på det private marked med passende sikkerhedsforanstaltninger, f.eks. gennem:

a) mindskelse af skatteforvridninger mellem ejerboliger og lejeboliger

b) udvikling af modeller for offentlige lejemål, hvor de kompetente myndigheder bevarer ejendomsretten til jorden, mens boligselskaberne finansierer, opfører og forvalter boligerne.

13. For at imødekomme nye boligbehov bør de kompetente myndigheder:

a) sikre, at leje- og skattelovgivningen letter udlejning af lokaler, navnlig til unge, navnlig studerende og lærlinge

b) støtte frivillige ordninger for passende dimensionering, både i private boliger og i prisoverkommelige og sociale boliger gennem samarbejde med udbydere.

## 6. INVESTERING I JORD OG BYGNINGER

14. I områder med boligstress bør de kompetente myndigheder skabe de nødvendige værktøjer og afsætte de nødvendige ressourcer og den nødvendige administrative kapacitet til at investere i jord og bygninger til boliger, navnlig boliger til udlejning under markedsprisen.

a) Sådanne værktøjer kan, når det er lokalt hensigtsmæssigt eller nødvendigt for et givet projekt, muliggøre:

1) erhvervelse af private grunde og bygninger eller bygninger, der ejes af andre offentlige organer og egner sig til boligbyggeri

2) tilpasning og gensamling af jord og bygninger, herunder gennem procedurer med forhandling

3) adskillelse af jord og bygninger i overensstemmelse med artikel 14, litra c)

4) videresalgsrestriktioner, herunder gennem klausuler om begrænsning af kapitalgevinster eller obligatorisk tilbagekøb

5) udbyderes bidrag til de omkostninger ved boligrelateret infrastruktur, der afholdes af den kompetente myndighed.

b) De kompetente myndigheder kan oprette offentlige jordstyrelser, jordbanker eller udviklingsselskaber og arbejde på et frivilligt, forhandlet grundlag med andre offentlige jordejere for at foretage de nødvendige erhvervelser, udbedring af miljøskader eller omklassificering og frigivelse af jord

c) Hvis de kompetente myndigheder stiller den jord og de bygninger, de ejer, til rådighed for boligudviklere eller -udbydere, bør de bevare ejerskabet gennem værktøjer såsom langtidsleje af jord og bygninger eller adskillelse af ejerskabet af jord og bygninger.

15. Inden for de rammer, der er fastsat i afgørelse (EU) 2025/2630, bør de kompetente myndigheder betragte tilrådighedsstillelse af jord gennem leasing eller videresalg som et middel til at støtte udbydere af prisoverkommelige og sociale boliger.

## 7. MOBILISERING AF FINANSIERING

16. De kompetente myndigheder bør mobilisere offentlige og private investeringer i boligudbuddet i og omkring områder med boligstress, navnlig til boliger under markedslejen og prisoverkommelige boliger til studerende og lærlinge, herunder gennem:

a) etablering eller koordinering med nationale knudepunkter inden for den paneuropæiske investeringsplatform for prisoverkommelige og bæredygtige boliger for at støtte udviklingen og finansieringen af lokalt identificerede investeringspipelines, navnlig boliger under markedsprisen og prisoverkommelige boliger til studerende og lærlinge, herunder ved at yde teknisk bistand og støtte aggregering

b) fuld anvendelse af den brede vifte af tilgængelige EU-finansieringsinstrumenter under den nuværende og fremtidige flerårige finansielle ramme og den sociale klimafond, herunder via blandet offentlig-privat finansiering såsom de muligheder, der er skitseret i modellen for det finansielle instrument til prisoverkommelige boliger ([8]) og risikobegrænsende værktøjer til at tiltrække yderligere offentlig og privat kapital

c) undersøgelse af muligheden for at oprette revolverende fonde, som kræver obligatorisk geninvestering af alle overskud i leveringen af den pågældende tjeneste, for udbydere af prisoverkommelige og sociale boliger samt offentlige jordstyrelser, jordbanker og udviklingsselskaber

d) tiltrækning og opskalering af private investeringer til udbydere af prisoverkommelige og sociale boliger, herunder via offentlig-private partnerskaber, saminvesteringsstrukturer og projekter, der er struktureret omkring blandede sociale, prisoverkommelige boliger og boliger til markedspris

e) udvikling af specifikke finansieringsinstrumenter såsom egenkapital og meget langfristet gæld til omdannelse af brownfieldområder eller erhvervelse af jord og bygninger for at udvide udbuddet af boliger til under markedsprisen, herunder ved at gøre brug af nationale og regionale erhvervsfremmende banker og institutioner, Europarådets Udviklingsbank, Den Europæiske Bank for Genopbygning og Udvikling og Den Europæiske Investeringsbank-Gruppe til at udvikle dem

f) udvikling af specifikke finansieringsinstrumenter til renoverings-, omdannelses-, tilpasnings- og underopdelingsprojekter, der gennemføres af private aktører, kooperativer, byggefirmaer og små og mellemstore virksomheder, herunder ved at gøre brug af nationale og regionale erhvervsfremmende banker og institutioner, Europarådets Udviklingsbank, Den Europæiske Bank for Genopbygning og Udvikling og Den Europæiske Investeringsbank-Gruppe til at yde denne finansiering.

Udfærdiget i Bruxelles, den 9. september 2026.

*På Kommissionens vegne*
Dan JØRGENSEN
*Medlem af Kommissionen*

([8]) Europa-Kommissionen, SWD(2025) 78.