



**FINANS
DANMARK**

Til EU-specialudvalg for bolig
jedg@sm.dk

Kopi til chni@sm.dk og ahra@sm.dk

Høringssvar - Kommissionens Affordable Housing Plan

Finans Danmark takker for muligheden for at afgive bemærkninger til Kommissionens Affordable Housing Plan, som blev offentliggjort 16. december 2025.

Finans Danmark støtter, at boligområdet løftes til en central EU-prioritet, og at Kommissionen fremlægger en samlet plan, der adresserer de strukturelle årsager til den europæiske boligkrise. Vi deler planens grundsyn: Adgang til en økonomisk overkommelig bolig er en forudsætning for sundhed, beskæftigelse og social sammenhængskraft, og håndteres boligkrisen ikke rettidigt og korrekt, risikerer den at svække Europas økonomi og konkurrenceevne.

Planen hviler på fire søjler: (I) Styrkelse af boligudbuddet, (II) Mobilisering af investeringer, (III) Hurtige indsatser og reformer, og (IV) Støtte til de mest berørte. Vi ser positivt på de foreslåede indsatsområder.

Fokus på øget udbud – både ejer- og lejeboliger

Markedspriser bestemmes af udbud og efterspørgsel. Hvis der skal skabes flere økonomisk overkommelige boliger, bør det primære mål være at øge udbuddet – både ejer- og lejeboliger – og samtidig udnytte og renovere eksisterende tomme eller ineffektive bygninger. Denne pointe, som Finans Danmark tidligere i forbindelse med bl.a. Kommissionens Call for Evidence har fremhævet, ligger i klar forlængelse af Kommissionens plan.

Vi støtter planens fokus på at fjerne flaskehalse i byggeriet (produktivitetssløft, moderne metoder/materialer) og at nedbringe bureaukrati (hurtigere tilladelser og en øget grad af digitalisering i processerne).

Mobilisering af investeringer - stabil finansiering

Den finansielle sektor spiller allerede en afgørende rolle i at sikre adgang til billig, stabil boligfinansiering – ikke mindst gennem realkredit og covered bonds, som typisk er likvide og attraktive for institutionelle investorer. Det er vigtigt at bevare konkurrencedygtigheden i den europæiske finansielle model, så banker og realkreditinstitutter effektivt kan understøtte boliginvesteringer. Derfor er der behov for et konkurrenceevnetjek af finansiell regulering, herunder implementeringen af

Høringssvar

15. januar 2026

Kontakt Nicholas Gudmund Hansen

Basel III, og en generel forenkling af regelkomplekset, så sektoren bedre kan støtte målet om flere økonomisk overkommelige boliger.

Med implementeringen af Basel III er der indført et gulv under kapitalkravet (det såkaldte outputgulv), som særligt rammer lån med lav risiko med øget krav til kapital og omkostninger hos banker og realkreditinstitutter. For at imødegå problemet er der bl.a. en midlertidig overgangsordning for lån med sikkerhed i beboelsesejendomme. Overgangsordningen for disse boliglån bør snarest gøres permanent, da det er oplagt, at EU ikke skal gøre boliglån dyrere med et outputgulv, når økonomisk overkommelige boliger har høj prioritet for EU.

Vi hilser Kommissionens arbejde med at udvikle finansieringsmodeller for økonomisk overkommelige og bæredygtige boliger velkommen,

Høringssvar

15. januar 2026

I den sammenhæng er den danske almene boligmodel med Landsbyggefonden et veletableret eksempel på en succesfuld revolving-fund-model, hvor besparelser/overskud recirkuleres i sektoren til vedligeholdelse og nybyggeri. Som Finans Danmark tidligere i forbindelse med bl.a. Kommissionens Call for Evidence har fremhævet, anbefaler vi, at EU søger inspiration i sådanne velfungerende nationale modeller, og sikrer, at besparelser/overskud kan geninvesteres i økonomisk overkommelige boliger efter principperne for revolving funds.

I Danmark er der et godt samspil mellem den danske almene boligmodel og den danske realkreditmodel, og det er vigtigt, at dette samspil også kan fortsætte fremover. Den finansielle sektor yder lån til både nybyggeri og renovering af almene boliger, og realkreditinstitutterne er primær finansieringskilde, der bidrager til boliger af en god standard og til lavere husleje.

Statsstøtte - målrettet, proportional og med en klar ramme

Finans Danmark anerkender, at statsstøtte kan have en væsentlig rolle i at fremme opførelsen af affordable housing, særligt hvor markedet ikke leverer tilstrækkeligt. Men støtte skal være målrettet og proportional, så den ikke forvrider konkurrencen eller underminerer private investeringer. Finans Danmark anbefaler, at nationale støtteordninger indrettes, så de primært fjerner specifikke barrierer i forhold til byggeri af vedvarende økonomisk overkommelige boliger. Det kan f.eks. være i forhold til byggegrunde eller byggematerialer.

Forenkling ift. tilladelser og øget digitalisering

Vi støtter en samlet forenklingsspakke. Hurtigere og enklere processer for planlægning og tilladelser og en øget grad af digitalisering i processerne. Disse tiltag vil kunne reducere omkostninger og tidsforbrug markant.



Fokus på de unge

Finans Danmark finder det meget positivt, at Kommissionen i sin plan har særligt fokus på de unge og deres adgang til boligmarkedet. Det er en dagsorden, der også er vigtig for Finans Danmark. Der skal bygges flere billige boliger i de større byer, hvis flere unge skal have råd til at komme ind på boligmarkedet. Derfor har Finans Danmark i 2024 foreslået at lempe lokale størrelseskrav ved nybyggeri, så der kan bygges flere og mere prisvenlige boliger, som netop de unge efterspørger. Der er dog også nogle låneregler og Finanstilsynets praksis på området, som kan gøres mere fleksible, så særlige hindringer for de unge boligkøbere fjernes. Derfor har Finans Danmark i 2025 konkret foreslået, at:

- banker og realkreditinstitutter i højere grad skal kunne tage udgangspunkt i fremtidig økonomi, når de kreditvurderer unge
- forventede indkomststigninger i højere grad skal kunne lægges til grund for alle unge, nyuddannede kunder
- unge, der er på nippet til at være færdige med deres uddannelse, og som har udsigt til høj jobsikkerhed, ikke skal have afslag på et lån, som de kan blive godkendt til, i samme øjeblik de har afsluttet deres uddannelse krav til afvikling af lånet i højere grad skal være op til institutterne, så længe det sikres, at de unge boligkøbere vil have en robust formue efter en årrække i boligen.

Høringssvar

15. januar 2026

Finans Danmark står naturligvis til rådighed i det videre arbejde i relation til Kommissionens plan. Det gælder både i forhold til erfaringer i relation til finansiering af den danske almene boligsektor henholdsvis den danske realkreditmodel og med konkret input til udformningen af EU's investeringsplatform og de enkelte forenklingstiltag, så Kommissionens plan kan omsættes til flere boliger, lavere omkostninger og robuste finansieringsmodeller i praksis.

Med venlig hilsen

Peter Jayaswal

Underdirektør, realkredit og ejendomsfinansiering
Direkte: +45 4029 5574
Mail: PJ@fida.dk

