



EUROPA-
KOMMISSIONEN

Bruxelles, den 9.9.2026
COM(2026) 599 final

2026/0268 (COD)

Forslag til

EUROPA-PARLAMENTETS OG RÅDETS FORORDNING

**om fastlæggelse af en ramme for foranstaltninger i medlemsstaterne til sikring af
prisoverkommelige og tilgængelige boliger (forordningen om prisoverkommelige
boliger)**

{SEC(2026) 599 final} - {SWD(2026) 605 final} - {SWD(2026) 606 final} -
{SWD(2026) 607 final}

(EØS-relevant tekst)

BEGRUNDELSE

1. BAGGRUND FOR FORSLAGET

• Forslagets begrundelse og formål

Denne begrundelse ledsager forslaget til en forordning om fastlæggelse af en ramme for foranstaltninger i medlemsstaterne til sikring af prisoverkommelige og tilgængelige boliger (Forordningen om prisoverkommelige boliger) (i det følgende benævnt "forslaget").

Boligers prisoverkommelighed er blevet en voksende udfordring i hele Unionen, navnlig i visse byer og storbyregioner og på visse øer og turistmål, hvor efterspørgslen efter boliger væsentligt overstiger det tilgængelige udbud. Selv om et utilstrækkeligt boligudbud fortsat er den strukturelle årsag, kan efterspørgsel forbundet med visse former for anvendelse af boliger til andet end primær bopæl forværre presset på prisoverkommeligheden på visse lokale markeder. Dette pres rammer navnlig lav- og mellemindkomsthushold, unge og arbejdstagere med kritiske samfundsfunktions og kan gøre det stadig vanskeligere for beboere at få adgang til prisoverkommelige boliger de steder, hvor de bor og arbejder.

Som reaktion herpå vedtager eller overvejer kompetente myndigheder i stigende grad foranstaltninger, der påvirker leveringen af tjenester til korttidsudlejning af indkvartering eller erhvervelse og anvendelse af boligejendomme. Sådanne foranstaltninger har til formål at bevare boliger til langvarig beboelse og afhjælpe presset på boligers prisoverkommelighed og tilgængelighed. Selv om boligpolitikken fortsat primært henhører under national, regional og lokal kompetence, kan sådanne foranstaltninger påvirke frihederne på det indre marked og er derfor omfattet af EU-retten.

Den Europæiske Unions Domstol (EU-Domstolen) har anerkendt, at sikring af boligers prisoverkommelighed og tilgængelighed kan udgøre et tvingende alment hensyn, der kan begrunde restriktioner, som påvirker frihederne på det indre marked. Den eksisterende EU-ret, herunder traktaten, direktiv 2006/123/EF ("tjenesteydelsesdirektivet") og EU-Domstolens retspraksis, er imidlertid af generel karakter. Der er behov for en særlig operationel ramme for vurdering af pres på boligmarkedet eller for påvisning af begrundelsen for og proportionaliteten af de enkelte foranstaltninger for at forbedre retssikkerheden for kompetente myndigheder, borgere og økonomiske aktører og mindske fragmenteringen af reguleringsmæssige tilgange i hele Unionen.

Der er en voksende erkendelse af, at Europas fælles udfordring med hensyn til boligers prisoverkommelighed kræver en fælles reaktion. Selv om boligområdet for det meste fortsat er et nationalt, regionalt og lokalt ansvar, støtter, koordinerer og supplerer EU inden for sine kompetencer de nationale, regionale og lokale indsatser under hensyntagen til mangfoldigheden af boligmarkeder og forvaltningssystemer i hele EU.

I de politiske retningslinjer for Europa-Kommissionen 2024-2029 ⁽¹⁾ blev der under anerkendelse af boligkrisens hastende karakter bebudet udnævnelse af en kommissær med ansvar for boligområdet, og Kommissionen forpligtede sig til at fremlægge den første europæiske plan for prisoverkommelige boliger nogensinde.

¹ von der Leyen, U.: "Europas valg – politiske retningslinjer for den næste Europa-Kommission 2024-2029", Europa-Kommissionens websted, 18. juli 2024, https://commission.europa.eu/document/download/e6cd4328-673c-4e7a-8683-f63ffb2cf648_da?filename=Political%20Guidelines%202024-2029_DA.pdf.

På Det Europæiske Råds møde i oktober 2025⁽²⁾ opfordrede EU's ledere Kommissionen til hurtigt at fremlægge en ambitiøs og omfattende plan for prisoverkommelige boliger, hvis mål skulle være at støtte og supplere medlemsstaternes indsats under behørig hensyntagen til nærhedsprincippet og nationale kompetencer. Den 10. marts 2026 vedtog Europa-Parlamentet den endelige rapport fra Det Særlige Udvalg om Boligkrisen, hvori Kommissionens tilsagn om at fremlægge og gennemføre en ambitiøs europæisk plan for prisoverkommelige boliger⁽³⁾ blev hilst meget velkommen.

Forslaget indgår i den europæiske plan for prisoverkommelige boliger⁽⁴⁾, som Kommissionen fremlagde den 16. december 2025, og som indeholder en analyse af de vigtigste årsager til krisen med hensyn til boligens prisoverkommelighed i EU⁽⁵⁾. Det imødekommer gentagne opfordringer fra medlemsstater, byer, regioner og interessenter om større retssikkerhed med hensyn til de betingelser, hvorunder boligrelaterede foranstaltninger kan vedtages i overensstemmelse med EU-retten.

Formålet med dette forslag er ikke at harmonisere boligpolitikken, men at fastlægge en fælles ramme for vurderingen efter EU-retten af visse boligrelaterede foranstaltninger, der har til formål at sikre boligens prisoverkommelighed og tilgængelighed. Det fastsætter fælles krav til begrundelsen for, proportionaliteten af, gennemsigtigheden i og gennemgangen af sådanne foranstaltninger, hvilket omfatter en fælles metode til at påvise pres på boligmarkedet. Dermed søger det at forbedre retssikkerheden, gennemsigtigheden og den konsekvente anvendelse af EU-retten, samtidig med at nationale, regionale og lokale kompetencer respekteres fuldt ud. Ved at mindske den retlige usikkerhed bør forslaget også sætte kompetente myndigheder i stand til mere effektivt at håndtere lokalt pres på boligens prisoverkommelighed og tilgængelighed, hvor indgriben er berettiget.

Forslaget indfører ikke i EU-retten nogen ny ret for kompetente myndigheder til at begrænse adgangen til eller leveringen af tjenester til korttidsudlejning af indkvartering eller erhvervelse eller anvendelse af ejendom, og det foreskriver eller anbefaler heller ikke sådanne foranstaltninger. Det fastsætter de betingelser og krav, der gælder i henhold til EU-retten, når kompetente myndigheder vælger at vedtage foranstaltninger, som står til rådighed for dem i henhold til national ret.

Forslaget har til formål at forenkle og præcisere den eksisterende EU-ramme, der gælder for foranstaltninger, som har til formål at sikre boligens prisoverkommelighed og tilgængelighed. Dette gøres navnlig ved at fjerne anmeldelsespligten i artikel 15, stk. 7, i direktiv 2006/123/EF for foranstaltninger, der er omfattet af denne forordnings anvendelsesområde,

² Det Europæiske Råd: "European Council conclusions, 23 October 2025", Det Europæiske Råds websted, 23. oktober 2025, tilgået den 13. april 2026, <https://www.consilium.europa.eu/en/press/pressreleases/2025/10/23/european-council-conclusions-23-october-2025/>.

³ Europa-Parlamentet, Europa-Parlamentets beslutning af 10. marts 2026 om boligkrisen i Den Europæiske Union med henblik på at foreslå løsninger for anstændige, bæredygtige og økonomisk overkommelige boliger, 10.3.2026, tilgået den 10. april 2026, https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-10-2026-0064_EN.html.

⁴ Europa-Kommissionen, Meddelelse fra Kommissionen til Europa-Parlamentet, Rådet, Det Europæiske Økonomiske og Sociale Udvalg og Regionsudvalget – Den europæiske plan for økonomisk overkommelige boliger – COM(2025)1025 final, 2025, <https://op.europa.eu/da/publication-detail/-/publication/adcb91d5-dbdd-11f0-8da2-01aa75ed71a1>.

⁵ https://housing.ec.europa.eu/document/download/2ad4c9f2-602b-43ba-9ed9-f2ee059cf97_en?filename=0_1.pdf

samtidig med at proceduren for vurdering af disse foranstaltningers proportionalitet harmoniseres.

- **Problemet og dets årsager**

Det problem, der behandles i dette forslag, er utilstrækkelig retssikkerhed med hensyn til, om foranstaltninger til beskyttelse af boligers prisoverkommelighed og tilgængelighed er forenelige med de EU-retlige regler om frihederne på det indre marked. Dette fører til divergerende nationale, regionale og lokale foranstaltninger, som påvirker det indre markeds funktion negativt.

Dette problem har to årsager.

- Den første årsag er en egentlig udfordring på boligmarkedet, der kræver offentlig indgriben. I visse områder med pres på boligmarkedet søger kompetente myndigheder i stigende grad at håndtere pres på boligers prisoverkommelighed, som skyldes misforholdet mellem udbud og efterspørgsel, og som kan forværres af visse former for anvendelse af boliger til andet end primær bopæl.
- Den anden årsag er en forvaltningsmæssig udfordring. I EU-retten anerkendes det, at boligers prisoverkommelighed og tilgængelighed kan begrunde restriktioner, selv om de påvirker frihederne på det indre marked. Den nuværende ramme er imidlertid af generel karakter. Den giver ikke et tilstrækkeligt specifikt og struktureret grundlag for at fastslå, at der foreligger pres på boligmarkedet, vurdere nødvendigheden og proportionaliteten af specifikke indgreb, skabe balance mellem tiltag på efterspørgselssiden og udbudssiden eller sikre gennemsigtighed, overvågning og gennemgang over tid.

Uden yderligere EU-tiltag vil kompetente myndigheder som følge heraf sandsynligvis fortsat have vanskeligt ved at identificere, begrunde og udforme boligrelaterede indgreb på en måde, der er forenelig med EU-retten, og have svært ved effektivt at reagere på pres på boligers prisoverkommelighed og tilgængelighed der, hvor presset er mest akut.

Boligpolitik, byplanlægning og regler om arealanvendelse henhører fortsat primært under nationale, regionale og lokale kompetencer. Formålet med dette forslag er hverken at harmonisere resultaterne af boligpolitikken eller at fremme eller tilskynde til vedtagelse af bestemte boligrelaterede indgreb, men at fastlægge en fælles europæisk ramme for den måde, hvorpå begrundelsen for og proportionaliteten af boligrelaterede indgreb, der påvirker frihederne på det indre marked, vurderes, gennemgås og gøres gennemsigtige. Det bidrager dermed til, at det indre marked fungerer effektivt.

- **Sammenhæng med de gældende regler på samme område**

Forslaget supplerer den eksisterende EU-lovgivning om det indre marked.

Det bygger på forordning (EU) 2024/1028⁶) om indsamling og videregivelse af data i forbindelse med korttidsudlejning af indkvartering ("forordningen om korttidsudlejning"). Selv om forordningen om korttidsudlejning fastlægger en harmoniseret ramme for registrering og videregivelse af data, fastlægger den ikke de omstændigheder, hvorunder boligrelaterede restriktioner kan være berettigede i henhold til EU-retten. De to instrumenter supplerer derfor

⁶ Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2024/1028 af 11. april 2024 om indsamling og videregivelse af data i forbindelse med korttidsudlejning af indkvartering og om ændring af forordning (EU) 2018/1724, <https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj/dan>.

hinanden, idet forordningen om korttidsudlejning forbedrer gennemsigtigheden og datatilgængeligheden, mens dette forslag indeholder en fælles ramme for vurdering af boligrelaterede foranstaltninger.

Forslaget er også i overensstemmelse med direktiv 2006/123/EF⁽⁷⁾. For foranstaltninger, der er omfattet af dette forslags anvendelsesområde, fastsætter det særlige regler for påvisning af pres på boligmarkedet og vurdering af begrundelse, nødvendighed og proportionalitet, som finder anvendelse i stedet for tjenesteydelsesdirektivet. Andre gældende bestemmelser i EU-retten, herunder tjenesteydelsesdirektivet, finder fortsat anvendelse, i det omfang de ikke fortrænges af disse særlige regler.

Forslaget ledsages af en henstilling fra Kommissionen om foranstaltninger vedrørende boligudbuddet i områder med pres på boligmarkedet og supplerer Kommissionens bredere initiativer til at øge udbuddet af prisoverkommelige boliger gennem forenkling, investeringer og forbedret byggekapacitet. Mens forordningen muliggør en mere effektiv indsats for at håndtere det umiddelbare pres på den eksisterende boligmasse, fokuserer henstillingen på at øge udbuddet strukturelt for at skabe varige forbedringer af prisoverkommeligheden.

Forslaget er også i overensstemmelse med Kommissionens arbejde med at styrke det europæiske evidensgrundlag på boligområdet, herunder forbedrede boligstatistikker, større gennemsigtighed på boligmarkederne og bedre adgang til boligdata og -analyser.

- **Sammenhæng med Unionens politik på andre områder**

Forslaget er i overensstemmelse med Unionens ramme for digitale tjenester, herunder direktivet om elektronisk handel⁽⁸⁾ og forordningen om digitale tjenester⁽⁹⁾, og berører ikke det ansvar, der er fastsat i disse instrumenter.

Det er også i overensstemmelse med Kommissionens kommende initiativer om digital retfærdighed, bæredygtig turisme, "retten til at blive boende" og den reviderede statsstøtteramme for tjenesteydelser af almen økonomisk interesse vedrørende prisoverkommelige boliger. Dette forslag supplerer disse initiativer ved at skabe større retssikkerhed for kompetente myndigheder, der vedtager boligrelaterede foranstaltninger, som påvirker det indre marked.

2. RETSGRUNDLAG, NÆRHEDSPRINCIPPET OG PROPORTIONALITETSPRINCIPPET

- **Retsgrundlag**

Retsgrundlaget for forslaget er artikel 114 i TEUF. Initiativet har til formål at forbedre det indre markeds funktion ved at etablere en fælles ramme for vurderingen af visse boligrelaterede foranstaltninger, der påvirker frihederne på det indre marked. Mens boligpolitikken fortsat primært henhører under medlemsstaternes og deres nationale, regionale og lokale myndigheders kompetence, kan foranstaltninger, der påvirker levering af

⁷ Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2006/123/EF af 12. december 2006 om tjenesteydelser i det indre marked, <https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2006/123/oj>.

⁸ Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2000/31/EF af 8. juni 2000 om visse retlige aspekter af informationssamfundstjenester, navnlig elektronisk handel, i det indre marked ("direktivet om elektronisk handel"), <https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2000/31/oj/dan>.

⁹ Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2022/2065 af 19. oktober 2022 om et indre marked for digitale tjenester og om ændring af direktiv 2000/31/EF (forordningen om digitale tjenester) <https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2022/2065/oj/dan>.

tjenesteydelser eller erhvervelse eller anvendelse af boligejendomme, begrænse frihederne på det indre marked og er derfor omfattet af EU-retten.

Forslaget fastlægger en fælles metode til påvisning af pres på boligmarkedet og fælles krav til begrundelsen for og proportionaliteten af visse boligrelaterede foranstaltninger, samtidig med at medlemsstaternes kompetence med hensyn til boligpolitikken og det materielle indhold af boligforanstaltningerne respekteres fuldt ud. Forskellige nationale, regionale og lokale metoder og proceduremæssige krav skaber forskellige vilkår for de økonomiske aktører og retlig usikkerhed med hensyn til restriktioner for etableringsfriheden og den frie udveksling af tjenesteydelser i henhold til artikel 49 og 56 i TEUF, navnlig for så vidt angår tjenester til korttidsudlejning af indkvartering, og for de frie kapitalbevægelser i henhold til artikel 63 i TEUF, navnlig for så vidt angår erhvervelse og anvendelse af boligejendomme. Forslaget tilnærmer disse metoder og krav ved at etablere en fælles EU-ramme for vurderingen af sådanne restriktioner. Derfor er artikel 114 i TEUF det passende retsgrundlag.

- **Nærhedsprincippet (for områder, der ikke er omfattet af enekompetence)**

Forslaget er i overensstemmelse med nærhedsprincippet. Boligpolitik, byplanlægning og regler om arealanvendelse er fortsat primært anliggender for medlemsstaterne. Betingelserne for vurderingen af, om boligrelaterede foranstaltninger, der begrænser frihederne på det indre marked, er i overensstemmelse med EU-retten, kan imidlertid ikke effektivt præciseres af medlemsstaterne hver for sig.

Selv om EU-Domstolen har fortolket de relevante retlige principper, indeholder den eksisterende EU-ret ikke nogen specifik fælles operationel ramme for identifikation af pres på boligmarkedet eller vurdering af begrundelsen for og proportionaliteten af boligrelaterede foranstaltninger. Som følge heraf anvender de kompetente myndigheder forskellige metoder og bevisstandarder, hvilket skaber retlig usikkerhed, administrative byrder og inkonsekvent anvendelse af EU-retten.

Merværdien af en indsats på EU-plan består derfor i at etablere en fælles ramme for vurderingen af boligrelaterede foranstaltninger, der påvirker det indre marked. Forslaget indeholder en fælles metode til påvisning af pres på boligmarkedet og fælles krav til begrundelsen, nødvendigheden, proportionaliteten, gennemsigtigheden og gennemgangen af sådanne foranstaltninger. Det bevarer de kompetente myndigheders skønsbeføjelse til at afgøre, om indgreb er nødvendigt, og hvilke foranstaltninger der er hensigtsmæssige i lyset af de lokale forhold, samtidig med at det sikres, at foranstaltninger, der påvirker det indre marked, vurderes efter fælles EU-standarder.

- **Proportionalitetsprincippet**

Forslaget er i overensstemmelse med proportionalitetsprincippet, fordi det ikke går videre, end hvad der er nødvendigt for at forbedre det indre markeds funktion. Det harmoniserer ikke boligpolitikken, kræver ikke, at de kompetente myndigheder vedtager boligrelaterede foranstaltninger, og foreskriver heller ikke det materielle indhold af sådanne foranstaltninger. I stedet fastsætter det kun de fælles krav, der er nødvendige for at sikre retssikkerhed, gennemsigtighed og konsekvent anvendelse af EU-retten på foranstaltninger, der falder inden for dets anvendelsesområde. Det omfatter ikke foranstaltninger, der træffes af de kompetente myndigheder af tvingende almene hensyn, bortset fra nødvendigheden af at sikre boligernes prisoverkommelighed og tilgængelighed, såsom hensynet til den offentlige orden, den offentlige sikkerhed, folkesundheden, beskyttelsen af forbrugerne, beskyttelsen af miljøet og bymiljøet samt beskyttelsen af kulturarven.

For så vidt angår foranstaltninger vedrørende tjenester til korttidsudlejning af indkvartering finder forslaget kun anvendelse, hvis sådanne foranstaltninger vedtages med det formål at sikre boligernes prisoverkommelighed og tilgængelighed i områder med pres på boligmarkedet. Forslaget har til formål at sikre, at de tilpasses de former for aktivitet, der på grund af deres omfang, hyppighed eller kommercielle karakter med større sandsynlighed vil mindske tilgængeligheden af boliger til langvarig beboelse.

For så vidt angår foranstaltninger, der påvirker erhvervelse eller anvendelse af jord og boligejendomme, finder forslaget kun anvendelse, hvis sådanne foranstaltninger vedtages med det formål at sikre boligernes prisoverkommelighed og tilgængelighed i områder med pres på boligmarkedet. Det kan derfor f.eks. omfatte restriktioner for ikkeprimær beboelse, krav om, at prisoverkommelige boligejendomme forbeholdes ejerboliger eller bestemte kategorier af husstande, herunder førstegangskøbere eller lav- og mellemindkomsthushold, foranstaltninger vedrørende boliger, der står ledige i længere tid, eller anmeldelseskrav vedrørende den påtænkte anvendelse inden erhvervelsen, eller forbud mod ændringer i anvendelsen, som forhindrer, at boliger omdannes fra beboelse til kommerciel eller erhvervsmæssig anvendelse. Generelle regler om ejendomsret og overdragelse af ejendom, herunder arv, gaver og overdragelser inden for familien, foranstaltninger til regulering af husleje i henhold til boliglejekontrakter, boligstøtte, byggestandarde, beskatning samt generelle regler om arealanvendelse, fysisk planlægning og zoneinddeling falder uden for anvendelsesområdet, hvis de ikke har til formål eller virkning at begrænse erhvervelse eller anvendelse med henblik på at sikre boligernes prisoverkommelighed og tilgængelighed som omhandlet i forordningen.

Som bekræftet i konsekvensanalysen sikrer denne tilgang den rette balance mellem at forbedre retssikkerheden og bevare de nationale, regionale og lokale myndigheders fleksibilitet til at reagere på lokale boligmarkedsforhold.

- **Valg af instrument**

En forordning er det mest hensigtsmæssige retlige instrument, fordi den etablerer en fælles proceduremæssig ramme for vurderingen af boligrelaterede foranstaltninger, der påvirker det indre marked. Ensartet anvendelse af disse proceduremæssige krav er afgørende for at sikre retssikkerhed og konsekvent anvendelse af EU-retten i hele Unionen.

Ikkebindende vejledning kunne fremme en mere ensartet fortolkning af den eksisterende EU-ret, men ville ikke skabe en tilstrækkeligt forudsigelig og ensartet ramme for de kompetente myndigheder, borgerne og de økonomiske aktører. Et direktiv ville kræve national gennemførelse, hvilket ville øge risikoen for divergerende gennemførelse og hæmme fremskridt hen imod målet om at forbedre retssikkerheden.

En forordning er derfor det mest effektive middel til at etablere en fælles ramme, samtidig med at medlemsstaternes kompetence med hensyn til boligpolitikken og den materielle udformning af boligrelaterede foranstaltninger respekteres fuldt ud.

3. RESULTATER AF EFTERFØLGENDE EVALUERINGER, HØRINGER AF INTERESSETER OG KONSEKVENSANALYSER

- **Høringer af interessenter**

I overensstemmelse med retningslinjerne for bedre regulering gennemførte Kommissionen målrettede høringsaktiviteter som supplement til den omfattende offentlige høring, der

tidligere var gennemført i 2025 som led i forberedelsen af den europæiske plan for økonomisk overkommelige boliger, og som modtog 13 330 svar.

Mellem den 6. marts og den 3. april 2026 organiserede Kommissionen en indkaldelse af feedback, et målrettet spørgeskema og fire særlige workshoper med medlemsstater, regioner, byer, interessenter og eksperter. Der blev indsendt 617 svar på indkaldelsen af feedback, og der var 303 svar på det målrettede spørgeskema.

Høringerne bekræftede, at der er bred opbakning til større retssikkerhed med hensyn til boligrelaterede foranstaltningers forenelighed med EU-retten, samtidig med at behovet for at respektere nærhedsprincippet og bevare fleksibiliteten for de kompetente myndigheder blev fremhævet. Offentlige myndigheder opfordrede til en fælles ramme for vurdering af pres på boligmarkedet og begrundelse af lokale foranstaltninger. Økonomiske aktører understregede betydningen af proportionalitet, retssikkerhed og evidensbaseret beslutningstagning, mens repræsentanter for lejere, studerende, udbydere af socialt boligbyggeri og civilsamfundet fremhævede behovet for effektive redskaber til at sikre boligens prisoverkommelighed og tilgængelighed.

- **Indhentning og brug af ekspertbistand**

Forslaget bygger på omfattende økonomiske og juridiske analyser foretaget af Kommissionen, herunder støtte fra Det Fælles Forskningscenter (JRC) og andre af Kommissionens tjenestegrene.

- **Konsekvensanalyse**

Forslaget understøttes af en konsekvensanalyserapport (SWD(2026) xxx), der er udarbejdet i overensstemmelse med Kommissionens retningslinjer for bedre regulering.

Efter en negativ udtalelse fra Udvalget for Forskriftskontrol den 5. juni 2026 blev konsekvensanalysen væsentligt revideret. Den reviderede rapport præciserer problemdefinitionen, målene, nærhedsvurderingen, de politiske løsningsmodeller og konsekvensanalysen og præciserer, at initiativet er et proceduremæssigt instrument, der har til formål at forbedre retssikkerheden snarere end at være et indgreb på boligmarkedet. Den styrker også evidensgrundlaget, interessentanalysen, vurderingen af retssager og overvågningsrammen. Den reviderede rapport modtog en positiv udtalelse med forbehold den 17. juli 2026.

Konsekvensanalysen undersøgte tre politiske løsningsmodeller ud over referencescenariet:

Løsning 1: bestod af ikkebindende vejledning, der forklarede gældende EU-ret og indeholdt praktiske anbefalinger.

Løsning 2: den foretrukne løsning. Den indfører en fælles ramme for boligrelaterede foranstaltninger, der påvirker frihederne på det indre marked. Den kombinerer en fælles metode til at påvise pres på boligmarkedet med krav vedrørende begrundelse, proportionalitet, gennemsigtighed og periodisk gennemgang, samtidig med at det nationale, regionale og lokale skøn med hensyn til, om og hvordan der skal gribes ind, bevares.

Løsning 3: ville have indført en mere præskriptiv ramme, herunder obligatorisk udpegning af områder med pres på boligmarkedet, harmoniserede tærskelværdier og boligplaner samt en mere omfattende harmonisering på EU-plan.

Den foretrukne løsning forventes at bidrage til at forbedre boligernes prisoverkommelighed og tilgængelighed i områder med pres på boligmarkedet ved at muliggøre mere rettidige, målrettede og evidensbaserede tiltag, hvor korttidsudlejning eller andre ikkeprimære anvendelser påviseligt forværrer presset på boligmarkedet. Hvis sådanne foranstaltninger bevarer eller øger bestanden af boliger, der er til rådighed til langvarig beboelse, kan de bidrage til at lette presset på huslejer og boligpriser og forbedre adgangen til prisoverkommelige boliger, navnlig på begrænsede lokale markeder. Beboere, herunder lejere og potentielle boligkøbere, kan derfor få gavn af større boligtilgængelighed og mindsket pres på prisoverkommeligheden, mens de kompetente myndigheder opnår større retssikkerhed, og borgere og økonomiske aktører får gavn af klarere og mere konsekvente garantier. Tærskelværdierne for forholdet mellem pris og indkomst retter rammen mod områder, der står over for et betydeligt pres på prisoverkommeligheden, mens den efterfølgende vurdering af de lokale boligmarkedsforhold sikrer, at foranstaltningerne tager højde for de faktiske lokale forhold. Forslaget bevarer fleksibiliteten for medlemsstaterne og de kompetente myndigheder og respekterer nærhedsprincippet. Virkningerne for miljøet og konkurrenceevnen forventes at være begrænsede og hovedsagelig indirekte. Forslaget er i overensstemmelse med Unionens klimamål.

- **Målrettet regulering og forenkling**

Forslaget bidrager til forenkling ved at etablere en fælles proceduremæssig ramme for vurdering af boligrelaterede foranstaltninger, der påvirker det indre marked. For foranstaltninger, der er omfattet af dets anvendelsesområde, præciserer forslaget de gældende proceduremæssige krav. I henhold til forslaget vil der ikke længere være krav om anmeldelse af restriktioner for levering af tjenester til korttidsudlejning af indkvartering i henhold til direktiv 2006/123/EF, hvilket vil mindske gentagne administrative formaliteter og forbedre den administrative effektivitet. Forslaget supplerer forordning (EU) 2024/1028 og undgår at skabe overlappende eller dobbelte administrative krav.

Forslaget pålægger ikke virksomheder direkte forpligtelser. Dets virkninger for små og mellemstore virksomheder (SMV'er) og mikrovirksomheder er derfor indirekte og afhænger af de boligrelaterede foranstaltninger, som de kompetente myndigheder vedtager. Større retssikkerhed, gennemsigtighed og forudsigelighed forventes at mindske den lovgivningsmæssige usikkerhed og efterlevelseseffekterne for økonomiske aktører, navnlig dem, der er aktive på tværs af flere jurisdiktioner. Den samlede indvirkning på konkurrenceevnen forventes at være begrænset og i det store hele neutral.

Forslaget er udformet i overensstemmelse med Kommissionens principper for digitalt parat politikudformning. Det bygger på eksisterende datakilder, fremmer interoperabilitet med den ramme, der er fastsat ved forordning (EU) 2024/1028, og undgår unødvendige rapporteringsforpligtelser.

Forslaget undtager ikke udtrykkeligt mikrovirksomheder, da det ikke pålægger tjenesteydere direkte forpligtelser. Det fastsætter derimod betingelserne for, at kompetente myndigheder kan vedtage foranstaltninger, der påvirker visse aktiviteter. Korttidsudlejningsaktivitet vedrørende boliger, der ikke anvendes som primær bopæl, udføres ofte af mikrovirksomheder, som derfor kan blive indirekte berørt af foranstaltninger, der vedtages af kompetente myndigheder inden for rammen.

Forslaget vil være relevant for SMV'er, navnlig dem, der er aktive inden for korttidsudlejnings- og turismesektoren, men pålægger dem ikke direkte forpligtelser eller efterlevelseseffekter. Dets virkninger forventes hovedsagelig at være indirekte og

varierte fra sektor til sektor. SMV'er kan ikke desto mindre blive berørt af foranstaltninger, der vedtages af kompetente myndigheder inden for rammen, idet arten og omfanget af disse virkninger afhænger af de pågældende foranstaltninger og de lokale markedsforhold. Samtidig vil SMV'er dog få gavn af større synlighed og forudsigelighed med hensyn til, hvornår, hvor og hvor længe restriktioner kan finde anvendelse, samt af fælles krav, der har til formål at sikre, at sådanne foranstaltninger er evidensbaserede, nødvendige og forholdsmæssige. Disse fordele er særlig relevante for SMV'er, der opererer på tværs af eller leverer tjenester på flere lokale markeder. Den samlede indvirkning på konkurrenceevnen forventes at være begrænset og i det store hele neutral. Da initiativet primært er rettet til kompetente myndigheder snarere end virksomheder, er dets virkninger indirekte og afhænger af lokale gennemførelsesvalg. Større retssikkerhed, gennemsigtighed og forudsigelighed forventes at mindske den lovgivningsmæssige usikkerhed og efterlevelseseomkostningerne for økonomiske aktører, der er aktive på tværs af flere jurisdiktioner, mens eventuelle tilpasningsomkostninger som følge af restriktioner, der indføres i områder med pres på boligmarkedet, forventes at forblive lokaliserede og sektorspecifikke.

- **Grundlæggende rettigheder**

Forslaget respekterer de rettigheder og principper, der er anerkendt i Den Europæiske Unions charter om grundlæggende rettigheder.

Ved at indføre fælles proceduremæssige garantier for begrundelse, gennemsigtighed og periodisk gennemgang af boligrelaterede foranstaltninger understøtter forslaget retten til god forvaltning i henhold til chartrets artikel 41.

Forslaget forventes indirekte at bidrage til de mål, der er fastsat i chartrets artikel 7, artikel 34, stk. 3, og artikel 36, ved at støtte kompetente myndigheder i at sikre boligernes prisoverkommelighed og tilgængelighed, samtidig med at fuld respekt for ejendomsretten i henhold til artikel 17 sikres. Navnlig er foranstaltninger, der er omfattet af forslagets anvendelsesområde, underlagt garantier, herunder objektiv dokumentation for en væsentlig negativ indvirkning på boligernes prisoverkommelighed eller tilgængelighed, territorial målretning, nødvendighed og proportionalitet, overvejelse af mindre restriktive alternativer, respekt for retssikkerhed og berettigede forventninger, passende overgangsordninger, begrænsninger i varighed, periodisk gennemgang og effektiv retsbeskyttelse. Forslaget indfører ikke i sig selv nogen restriktion for ejendomsretten og tildeler heller ikke kompetente myndigheder beføjelser til at vedtage restriktioner, som de ikke har adgang til efter national ret.

4. VIRKNINGER FOR BUDGETTET

Gennemførelsen af denne forordning har begrænsede budgetmæssige konsekvenser for EU-budgettet. Der er primært behov for yderligere ressourcer til at støtte gennemførelsen, overvågningen og evalueringen af den nye ramme, herunder udarbejdelse af vejledning, inddragelse af interessenter, retlig og politisk opfølgning samt vedligeholdelse og fortsat drift af det eksisterende Mapadomo-værktøj (en boligdatabase). Hvor det er muligt, bygger forslaget på Kommissionens eksisterende strukturer, ekspertise og digitale infrastruktur og opretter ikke et nyt EU-organ, finansieringsprogram eller en digital platform. De nærmere finansielle konsekvenser er angivet i den finansierings- og digitaliseringsoversigt, der ledsager dette forslag.

5. ANDRE FORHOLD

- **Planer for gennemførelsen og foranstaltninger til overvågning, evaluering og rapportering**

Kommissionen vil overvåge gennemførelsen og anvendelsen af denne forordning i samarbejde med medlemsstaterne og de kompetente myndigheder. Kommissionen vil vurdere, hvordan den ramme, der fastsættes ved denne forordning, fungerer, herunder anvendelsen af metoden til at påvise pres på boligmarkedet, begrundelsen, proportionaliteten, gennemsigtigheden og gennemgangen af foranstaltninger, der er vedtaget i henhold til forordningen, reduktionen i antallet af retssager og retlige anfægtelser, der tages til følge. Evalueringen vil fokusere på effektiviteten af Unionens ramme og vil ikke vurdere de boligpolitiske valg, som de kompetente myndigheder træffer.

Kommissionen vil evaluere denne forordning tidligst fem år efter den dato, hvor den finder anvendelse.

- **Nærmere redegørelse for de enkelte bestemmelser i forslaget**

Kapitel I indeholder de almindelige bestemmelser. Heri defineres forordningens genstand og anvendelsesområde, dens forhold til eksisterende EU-lovgivning præciseres, og de centrale definitioner, der anvendes i hele forordningen, fastsættes.

Ved kapitel II oprettes den fælles ramme, der finder anvendelse på boligrelaterede foranstaltninger. Heri fastsættes metoden til at påvise pres på boligmarkedet, regler om territorielt anvendelsesområde og betingelserne for ikkeforskelsbehandling, nødvendighed og proportionalitet. Heri fastsættes også krav vedrørende varighed, periodisk gennemgang, gennemsigtighed og retslig prøvelse.

Kapitel III indeholder de afsluttende bestemmelser om delegerede retsakter, evaluering og revision af forordningen samt dens ikrafttræden og anvendelse.

Forslag til

EUROPA-PARLAMENTETS OG RÅDETS FORORDNING**om fastlæggelse af en ramme for foranstaltninger i medlemsstaterne til sikring af prisoverkommelige og tilgængelige boliger (forordningen om prisoverkommelige boliger)**

(EØS-relevant tekst)

EUROPA-PARLAMENTET OG RÅDET FOR DEN EUROPÆISKE UNION HAR —
 under henvisning til traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde, særlig artikel 114,
 under henvisning til forslag fra Europa-Kommissionen,
 efter fremsendelse af udkast til retsakt til de nationale parlamenter,
 under henvisning til udtalelse fra Det Europæiske Økonomiske og Sociale Udvalg¹,
 under henvisning til udtalelse fra Regionsudvalget²,
 efter den almindelige lovgivningsprocedure, og
 ud fra følgende betragtninger:

- (1) Unionen står over for en krise med hensyn til prisoverkommelige boliger, der svækker den sociale samhørighed og truer Unionens overordnede konkurrenceevne. Denne krise påvirker et stigende antal husstande, og et stigende antal mennesker har vanskeligt ved at sikre boliger af høj kvalitet til en overkommelig pris. Dette påvirker navnlig personer i sårbare situationer, men også i stigende grad mellemindkomsthusholdninger. Uoverkommelige boligpriser er blevet en hindring for arbejdskraftens mobilitet, for adgangen til beskæftigelses- og uddannelsesmuligheder og for den økonomiske udvikling og konkurrenceevnen. Arbejdstagere i kritiske funktioner og personer, der udfører sæsonarbejde et andet sted end deres sædvanlige bopæl, har ikke længere råd til at bo i de lokalsamfund, de betjener.
- (2) Analysen i arbejdsdokumentet fra Kommissionens tjenestegrene "Understanding the Housing Crisis"³ viser, at selv om der er udfordringer med hensyn til boligernes prisoverkommelighed i hele Unionen, varierer alvorsgraden og de underliggende drivkræfter betydeligt mellem og inden for medlemsstaterne. Navnlig store bycentre, storbyområder med stærk vækst på arbejdsmarkedet og visse områder, der er kendetegnet ved høj turismeintensitet, har oplevet vedvarende ubalancer mellem boligudbud og -efterspørgsel. Dette har ført til hurtige stigninger i købspriser og huslejer og øget risikoen for boligfordrivelse.

¹ EUT C , , s. .

² EUT C , , s. .

³ SWD(2025) 1053 final af 16. december 2025.

- (3) I disse områder er efterspørgslen efter beboelsesejendomme steget på grund af langsigtede urbaniseringstendenser, koncentration af økonomisk aktivitet, ændrede husstandsstrukturer og stigende efterspørgsel efter moderne boligområder. Beboelsesejendomme anvendes også i stigende grad til andre formål end fast bopæl. Dette omfatter brug til turistindkvartering, f.eks. korttidsudlejning af indkvartering, lejlighedsvis brug og investeringer. I nogle kommuner eller kvarterer med boligstress kan ikkeprimære boliger udgøre en betydelig andel af boligmassen, og annoncer for korttidsudlejning af boliger udgør en betydelig andel af den samlede udlejningsmasse, idet et betydeligt antal udlejere lejer flere ejendomme i henhold til sådanne kortfristede kontrakter. Selv om disse yderligere anvendelser kan skabe økonomiske og sociale fordele, herunder for husholdninger, der kæmper for at få budgettet til at række, kan de også forværre presset på bolig efterspørgslen på nogle begrænsede lokale boligmarkeder ved at reducere tilgængeligheden af boliger til primær anvendelse og lægge inflationspres på huslejer og boligpriser. Omfanget af disse virkninger varierer betydeligt afhængigt af forholdene på det lokale boligmarked og boligudbuddets evne til at imødekomme efterspørgslen. Hvis indsatsen på udbudssiden er utilstrækkelig, kan sådanne områder opleve boligstress, hvilket ofte afspejles i en voksende mangel på sammenhæng mellem boligpriser og huslejer på den ene side og husstandsindkomster på den anden side.
- (4) Tilgængeligheden af lokale boliger kan også begrænses af faktorer, der påvirker boligudbuddets evne til at reagere på efterspørgslen. Sådanne faktorer omfatter knaphed på jord, planlægnings- og tilladelsesbegrænsninger, mangel på arbejdskraft, transport- og infrastrukturbegrænsninger, ledige ejendomme og utilstrækkelige investeringer i husbyggeri, herunder prisoverkommelige og sociale boliger. Der kan også genereres yderligere boligudbud gennem renovering, ændring af anvendelse, opdeling i flere enheder og genbrugtagning af tomme boliger. I den forbindelse kan ledige og underudnyttede boliger i landdistrikterne også give mulighed for at øge boligudbuddet. Bæredygtige forbedringer med hensyn til prisoverkommelige boliger kræver et øget udbud af boliger, herunder prisoverkommelige og sociale boliger.
- (5) De kompetente myndigheder i områder med boligstress har i de seneste år vedtaget eller overvejer at vedtage restriktive foranstaltninger, der har til formål at bevare boliger til langtidsbeboelse og lindre presset på boligernes prisoverkommelighed og tilgængelighed. Dette omfatter foranstaltninger, der har til formål at bevare beboelsesejendomme til primær beboelse, uanset om de benyttes af ejeren eller af en anden person, herunder ved at adressere korttidsudlejning eller andre former for ikkeprimær beboelse.
- (6) Denne forordning bør hverken give de kompetente myndigheder en ret i henhold til EU-retten til at begrænse ejendomsretten eller anvendelsen af ejendom eller kræve, foreskrive eller tilskynde til vedtagelse af sådanne foranstaltninger. Den bør fastsætte de betingelser og krav, der finder anvendelse, hvis de kompetente myndigheder vælger at vedtage foranstaltninger, som de har til rådighed i henhold til national ret, med henblik på at sikre boligernes prisoverkommelighed og tilgængelighed i områder med boligstress, såsom begrænsninger for anvendelse af boliger til andet end primærboliger, krav om at reservere prisoverkommelige beboelsesejendomme til ejerboliger eller til specifikke kategorier af husstande, herunder førstegangskøbere eller lav- og mellemindkomsthusholdninger, foranstaltninger vedrørende langtidsledige boliger eller krav om erklæring vedrørende påtænkt anvendelse forud for erhvervelse eller krav om tilladelse vedrørende ændringer i anvendelsen fra beboelsesformål til erhvervsformål.

- (7) De nationale, regionale og lokale tilgange er forskellige, ikke kun med hensyn til de vedtagne foranstaltninger, men også med hensyn til de begreber og indikatorer, der anvendes til at afdække boligstress, de anvendte tærskler, den krævede dokumentation og de standarder, der anvendes til at vurdere, om restriktioner er berettigede. Sådanne forskelle vil sandsynligvis blive større, efterhånden som flere kompetente myndigheder træffer foranstaltninger som reaktion på pressede boligmarkeder. Denne fragmentering øger overholdelsesomkostningerne og mindsker retssikkerheden for erhvervsdrivende, der er aktive i hele det indre marked, herunder onlineplatforme, der opererer i hele Unionen, udlejere, der tilbyder ejendomme i forskellige medlemsstater, og grænseoverskridende købere og investorer. Den har derfor en negativ indvirkning på det indre markeds funktion.
- (8) Den retlige ramme er hovedsagelig reguleret i henhold til artikel 49, 56 og 63 i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde (TEUF) og Den Europæiske Unions Domstols retspraksis. For korttidsudlejning af indkvartering er adgang til eller udbud af sådanne tjenester reguleret ved Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2006/123/EF⁴. Der mangler imidlertid klarhed om, hvilken type foranstaltninger der er i overensstemmelse med EU-retten principper om begrundelse, ikkeforskelsbehandling og proportionalitet.
- (9) Denne forordning bør anvendes under fuld overholdelse af ejendomsretten som fastsat i artikel 17 i Den Europæiske Unions charter om grundlæggende rettigheder. Foranstaltninger, der begrænser erhvervelse eller anvendelse af jord eller beboelsesejendom, kan gribe ind i udøvelsen af denne ret og bør derfor være underlagt krav om nødvendighed og proportionalitet. Sådanne foranstaltninger bør navnlig være baseret på objektive beviser, være tilstrækkeligt målrettede i deres territoriale og materielle anvendelsesområde, ikke gå ud over, hvad der er nødvendigt for at nå det tilstræbte mål, være tidsbegrænsede, respektere retssikkerheden og berettigede forventninger og være underlagt effektiv domstolsprøvelse. Hvis foranstaltningerne f.eks. vedrører langtidsledige boliger, bør de kompetente myndigheder tage hensyn til situationer, hvor den manglende beboelse er begrundet i ejerens eller beboerens forhold. Der bør navnlig tages fuldt hensyn til midlertidigt fravær af årsager såsom arbejde, uddannelse, sundhed, afhængighed eller social nødsituation. Den ramme, der fastsættes ved denne forordning, bør derfor sikre en rimelig balance mellem beskyttelsen af ejendomsretten og offentlighedens interesse i at sikre adgang til prisoverkommelige boliger.
- (10) Samtidig bør de kompetente myndigheder ved anvendelsen af denne forordning tage hensyn til retten til respekt for hjemmet som afspejlet i chartrets artikel 7 i overensstemmelse med EU-retten og national lovgivning og praksis.
- (11) Det forhold, at en foranstaltning falder ind under denne forordnings anvendelsesområde, bør ikke forstås således, at den pågældende foranstaltning er forenelig med EU-retten. En foranstaltnings forenelighed med EU-retten afhænger af overholdelsen af de gældende krav om nødvendighed og proportionalitet under hensyntagen til foranstaltningens art, omfang og virkninger og de omstændigheder, hvorunder den anvendes. Som det fremgår af EU-Domstolens praksis, kan en foranstaltning f.eks. være i strid med kravet om forbud mod forskelsbehandling, hvis den kompetente myndigheds skønsbeføjelse indebærer en risiko for diskriminerende

⁴ Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2006/123/EF af 12. december 2006 om tjenesteydelser i det indre marked (EUT L 376 af 27.12.2006, s. 36, ELI: <http://data.europa.eu/eli/dir/2006/123/oj>).

anvendelse, herunder ved at underkaste statsborgere fra andre medlemsstater en strengere kontrol end statsborgere fra den pågældende medlemsstat.

- (12) EU-Domstolen har anerkendt, at sikring af tilgængeligheden og prisoverkommeligheden af boliger kan udgøre et tvingende alment hensyn, der kan begrunde begrænsninger af det indre markeds friheder, forudsat at foranstaltningen er egnet og forholdsmæssig. Der er imidlertid ingen specifikke regler på EU-plan, der regulerer, hvordan de kompetente myndigheder bør påvise boligstress og fastslå, at specifikke midlertidige foranstaltninger er berettigede, egnede og forholdsmæssige. I mangel af en fælles ramme for vurderingen af sådanne foranstaltninger kan der opstå retsusikkerhed med hensyn til de betingelser, hvorunder boligrelaterede indgreb kan indføres, opretholdes eller tilpasses. Dette kan øge den administrative byrde, overholdelsesomkostningerne og risiciene for retssager og mindske forudsigeligheden for de kompetente myndigheder, borgerne og de erhvervsdrivende.
- (13) For at forbedre retssikkerheden og det indre markeds funktion er det nødvendigt at fastlægge en fælles EU-ramme for vurderingen af restriktive foranstaltninger, der er omfattet af EU-rettens anvendelsesområde, som de kompetente myndigheder vedtager for at sikre, at boliger er prisoverkommelige og tilgængelige. Denne ramme bør ikke søge at harmonisere boligpolitiske valg eller kræve, at de kompetente myndigheder griber ind på boligmarkederne. Den bør snarere sikre, at foranstaltninger, der påvirker det indre markeds friheder, vurderes på grundlag af fælles proceduremæssige krav vedrørende bevismateriale, gennemsigtighed, begrundelse og proportionalitet. Den bør bidrage til større forudsigelighed for de kompetente myndigheder, offentligheden og de økonomiske aktører, samtidig med at de kompetente myndigheders mulighed for at vedtage foranstaltninger, der er bedst egnet til lokale forhold, bevares.
- (14) Boligmarkederne er i sagens natur lokale og kræver ofte reaktioner, der er tilpasset de lokale forhold. De kompetente myndigheder bør derfor fortsat have mulighed for at afgøre, om det er nødvendigt at gribe ind, og hvilke foranstaltninger der er mest hensigtsmæssige i lyset af de lokale boligforhold. Samtidig vil borgere og erhvervsdrivende, der er aktive på tværs af det indre marked, drage fordel af større gennemsigtighed og forudsigelighed med hensyn til betingelserne for vedtagelse af boligrelaterede foranstaltninger.
- (15) Direktiv 2006/123/EF fastsætter de almindelige bestemmelser med henblik på at lette udøvelsen af etableringsfriheden for tjenesteydere samt den frie udveksling af tjenesteydelser. Nævnte direktiv finder anvendelse på adgangen til eller udbuddet af korttidsudlejning af indkvartering. Denne forordning regulerer specifikke aspekter af adgangen til eller udbuddet af korttidsudlejning af indkvartering. Den bør til forskel fra direktiv 2006/123/EF finde anvendelse på foranstaltninger, der vedtages af kompetente myndigheder, og som begrænser adgangen til eller udbuddet af korttidsudlejning af indkvartering, hvis disse foranstaltninger er begrundet i nødvendigheden af at sikre prisoverkommeligheden og tilgængeligheden af beboelsesejendomme. Direktiv 2006/123/EF bør fortsat finde anvendelse på foranstaltninger, der begrænser adgangen til eller udbuddet af korttidsudlejning af indkvartering, både vedrørende primære og ikkeprimære boliger, og som er begrundet i andre tvingende almene hensyn end nødvendigheden af at sikre prisoverkommelige og tilgængelige boliger, f.eks. den offentlige orden, den offentlige sikkerhed, folkesundheden, forbrugerbeskyttelsen, beskyttelsen af miljøet og bymiljøet og beskyttelsen af kulturarven.

- (16) For at begrænse den negative indvirkning på det indre marked af enhver foranstaltning, der begrænser adgangen til eller udbuddet af korttidsudlejning af indkvartering eller begrænser erhvervelsen og anvendelsen af jord og beboelsesejendomme, bør sådanne foranstaltninger begrænses til områder, hvor det akutte pres på tilgængeligheden og prisoverkommeligheden af beboelsesejendomme ("områder med boligstress") berettiger foranstaltninger til at sikre prisoverkommelighed og tilgængelighed af beboelsesejendomme, og de bør være så forholdsmæssige som muligt.
- (17) Der findes ingen fælles EU-metode til at afgøre, hvornår boligpresset er tilstrækkeligt til at begrunde restriktioner, der påvirker det indre marked med hensyn til boligernes prisoverkommelighed og tilgængelighed. Flere medlemsstater og deres regionale og lokale myndigheder anvender forskellige begreber, indikatorer, tærskler, territoriale enheder, datakilder og procedurer til at afgøre, om et område oplever boligstress. Nogle tilgange fokuserer på indikatorer for prisoverkommelighed såsom forholdet mellem pris og indkomst, huslejeniveauer eller uforholdsmæssigt høje boligudgifter. Andre anvender bredere diagnoseindikatorer såsom andelen af sekundære boliger eller tomme boliger, koncentrationen af korttidsudlejning, indvirkningen på socialt boligbyggeri eller presset på markederne for langtidsudlejning. Manglen på fælles, objektive kriterier skaber retsusikkerhed og hindrer vurderingen af, om foranstaltningerne er objektivt begrundede, tilstrækkeligt målrettede og forholdsmæssige.
- (18) Det er derfor nødvendigt at fastlægge en fælles EU-tilgang til at afgøre, om et område oplever boligstress.
- (19) Hvis en kompetent myndighed agter at vedtage en foranstaltning i henhold til denne forordning, bør den vurdere boligstress i det pågældende område på grundlag af forholdet mellem pris og indkomst og dets udvikling over tid sammen med andre indikatorer, der gør det muligt at påvise, at situationen med boligstress sandsynligvis ikke vil blive bedre i fremtiden. Det forhold, at et område opfylder kriterierne for boligstress, bør ikke automatisk føre til, at en kompetent myndighed vedtager foranstaltninger i henhold til denne forordning. Beslutningen om, hvorvidt der skal gribes ind, og hvilke foranstaltninger der skal træffes, bør fortsat ligge hos den kompetente myndighed.
- (20) Forholdet mellem pris og indkomst måler boligernes prisoverkommelighed ved at sammenligne prisen for at erhverve en bolig med husstandsindkomsten. Ved at betragte forholdet mellem pris og indkomst over de seneste 10 år med tilgængelige data kan den kompetente myndighed få et mere fuldstændigt billede af den seneste udvikling i prisoverkommeligheden. En sammenligning af indikatorerne for pris i forhold til indkomst på tværs af regioner og tid giver et mere nuanceret billede af både det nuværende pres og den seneste udvikling med hensyn til prisoverkommelighed og hjælper myndighederne med at identificere nye hotspots, hvor forholdet mellem pris og indkomst stadig kan være moderat, men hurtigt forværres. Tærskler for pris i forhold til indkomst viser, at boligerne ikke er prisoverkommelige, og at den lokale situation varer ved og forværres. Forholdet mellem pris og indkomst kan også anvendes som målestok for forholdet mellem leje og indkomst, da der er en positiv sammenhæng mellem boligpriser og husleje.
- (21) Kommissionen stiller regelmæssigt ajourførte serier med anslåede data til rådighed, som de kompetente myndigheder kan anvende til beregning af forholdet mellem pris og indkomst, når de vurderer boligstress i henhold til denne forordning. De

kompetente myndigheder bør kunne anvende andre pålidelige og tilstrækkeligt repræsentative data, der opfylder kravene i denne forordning.

- (22) For bedre at forstå boligpresset i et bestemt område bør den kompetente myndighed ud over forholdet mellem pris og indkomst også vurdere befolkningstendenser samt tendenser for boligudbud og -efterspørgsel i det pågældende område. Dokumentationen skal være ny og geografisk relevant og kunne verificeres. Det er kun, når disse elementer betragtes samlet, at de kan hjælpe med at vurdere, hvor alvorlig boligsituationen er, og identificere de specifikke omstændigheder, drivkræfter og potentielle skærpende faktorer i hvert område. Det udpegede område bør afgrænses så snævert, som den tilgængelige dokumentation tillader, og kan være mindre end den territoriale enhed, for hvilken dataene er tilgængelige.
- (23) For at sikre, at enhver foranstaltning, der begrænser adgangen til eller udbuddet af korttidsudlejning af indkvartering eller begrænser erhvervelsen og anvendelsen af jord og beboelsesejendomme, er i overensstemmelse med EU-retten, skal den være ikkediskriminerende, begrundet i et tvingende alment hensyn og forholdsmæssig.
- (24) I overensstemmelse med proportionalitetsprincippet bør de kompetente myndigheder overveje de tilgængelige foranstaltninger og udvælge dem, der er egnede til at sikre prisoverkommeligheden og tilgængeligheden af boliger, og som ikke er mere restriktive end nødvendigt for at nå dette mål.
- (25) Hvis foranstaltningerne vedrører erhvervelse eller anvendelse af byggegrunde eller beboelsesejendomme, bør de kompetente myndigheder overveje og, hvor det er relevant, anvende mindre restriktive foranstaltninger end absolutte forbud mod visse erhvervelser eller anvendelser af ejendom, såsom kvantitative lofter i områder med boligstress, overgangsbestemmelser, undtagelser for at undgå unødige vanskeligheder eller skattemæssige incitamenter.
- (26) Hvad angår korttidsudlejning bør de kompetente myndigheder målrette indsatsen mod de former for aktivitet, der med størst sandsynlighed vil have en negativ indvirkning på tilgængeligheden og prisoverkommeligheden af boliger til langtidsbeboelse, såsom dem, der er kendetegnet ved deres kommercielle omfang. De kompetente myndigheder bør gøre dette ved at tage hensyn til objektive kriterier såsom antallet af boliger, der udbydes af en enkelt udlejer, aktivitetens hyppighed eller sammenlignelige indikatorer.
- (27) Denne forordning udelukker udlejning af en udlejers primære bolig fra restriktioner i henhold til forordningens anvendelsesområde. Dette skyldes, at denne form for udlejning generelt ikke fjerner boliger fra det langsigtede marked og derfor bør behandles anderledes end former for korttidsudlejning, der indebærer anvendelse af boligmassen, som ikke anvendes som primær bolig. Udelukkelsen af primære boliger fra restriktioner for korttidsudlejning i henhold til denne forordning udgør en minimumsgaranti, og de kompetente myndigheder kan vælge yderligere at begrænse de kategorier af beboelsesejendomme, som deres foranstaltninger finder anvendelse på, i overensstemmelse med proportionalitetsprincippet.
- (28) Begrænsninger, der påvirker erhvervelsen eller anvendelsen af beboelsesejendomme, kan have indirekte konsekvenser, f.eks. for ejendomsværdier, finansieringsbetingelser eller investeringer. Sådanne virkninger vil afhænge af arten, omfanget og varigheden af de vedtagne foranstaltninger, det lokale boligmarkeds karakteristika, og i hvilket omfang de ledsages af foranstaltninger til at øge boligudbuddet. For at sikre, at der tages behørigt hensyn til de tilsynsmæssige aspekter i forbindelse med de

foranstaltninger, der træffes i henhold til denne forordning, kan den myndighed, der har kompetence til at anvende denne forordning, høre og samarbejde med den kompetente myndighed eller den udpegede myndighed i henhold til artikel 4, stk. 1, nr. (40), i Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 575/2013⁵, artikel 458, stk. 1, i forordning (EU) nr. 575/2013 og artikel 133, stk. 3, i Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2013/36/EU⁶.

- (29) De begrænsninger, der påvirker det indre markeds friheder, skal sikre opfyldelsen af det tilsigtede mål og må ikke gå ud over, hvad der er nødvendigt for at nå dette. Forekomsten af boligstress i et bestemt område bør derfor ikke i sig selv begrunde vedtagelsen af restriktive foranstaltninger. De kompetente myndigheder bør på grundlag af objektive beviser påvise, at den pågældende aktivitet har haft en betydelig negativ indvirkning på boligens prisoverkommelighed eller tilgængelighed i det pågældende område i mindst tre år forud for vedtagelsen af foranstaltningen, og at foranstaltningen er nødvendig og forholdsmæssig i lyset af de særlige omstændigheder i det pågældende område.
- (30) Selv om anvendelsen af beboelsesejendomme til andre formål end primær bolig øger efterspørgselspresset på allerede pressede boligmarkeder, skyldes misforholdet mellem udbud og efterspørgsel også et utilstrækkeligt udbud af boliger. Restriktioner for adgang til eller udbud af korttidsudlejning af indkvartering eller for erhvervelse og anvendelse af jord og beboelsesejendomme til andre formål end primær bolig kan ikke alene afhjælpe de strukturelle årsager til boligmangel på lang sigt. Selv om restriktioner, der er begrænsede i tid og omfang, kan afbøde presset på efterspørgslen efter boliger på kort sigt, bør de kompetente myndigheder supplere enhver sådan begrænsning med foranstaltninger til at øge boligudbuddet i disse områder, navnlig udbuddet af sociale og prisoverkommelige boliger.
- (31) I områder med boligstress kan gennemførelse af byggemodningsprojekter og bedre udnyttelse af den eksisterende bygningsmasse bidrage til at øge udbuddet af boliger, navnlig i byområder med begrænset jord til nybyggeri. Bygningsreglementer, regler for zoneinddeling, planlægnings- og tilladelsesprocedurer er centrale faktorer, hvor en indsats fra de kompetente myndigheders side kan bidrage til bedre at matche efterspørgslen efter og udbuddet af boliger, støtte både opførelse af nye boliger og genbrugtagning af ledige boliger samt renovere og omdanne erhvervsbygninger til boliger og mindske underudnyttelse. For at støtte de offentlige myndigheder vedtog Kommissionen i september 2026 en henstilling om prisoverkommelige boliger og boligudbud i områder med boligstress⁷, herunder henstillinger om mobilisering af offentlige og private investeringer i boligudbud, navnlig boliger under markedsprisen. Denne henstilling kan også støtte bekæmpelsen af udelukkelse fra boligmarkedet og bidrage til mere inklusive og socialt sammenhængende lokalsamfund, hvor boliger er godt forbundet med beskæftigelse, uddannelse og væsentlige tjenester.

⁵ Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 575/2013 af 26. juni 2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber og om ændring af forordning (EU) nr. 648/2012 (EUT L 176 af 27.6.2013, s. 1, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2013/575/oj>).

⁶ Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2013/36/EU af 26. juni 2013 om adgang til at udøve virksomhed som kreditinstitut og om tilsyn med kreditinstitutter og investeringsselskaber, om ændring af direktiv 2002/87/EF og om ophævelse af direktiv 2006/48/EF og 2006/49/EF (EUT L 176 af 27.6.2013, s. 338, ELI: <http://data.europa.eu/eli/dir/2013/36/oj>).

⁷ EUT L af , s. .

- (32) Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2024/1028⁸ fastlægger en harmoniseret ramme for registrering af udlejere, der udbyder korttidsudlejning af indkvartering, og for indsamling og udveksling af data vedrørende sådanne tjenester. Tilgængeligheden af pålidelige og sammenlignelige oplysninger om stedet for samt varigheden og intensiteten af korttidsudlejning af indkvartering er vigtig for de kompetente myndigheder, når de vurderer forholdene på boligmarkedet og afgør, om foranstaltninger, der påvirker en sådan aktivitet, er berettigede, nødvendige og forholdsmæssige. De data, der indsamles i henhold til forordning (EU) 2024/1028, bør derfor støtte evidensbaseret beslutningstagning og lette anvendelsen af den foreslåede forordning.
- (33) Foranstaltninger, der vedtages med henblik på gennemførelsesforordning (EU) 2024/1028, bør ikke være omfattet af nærværende forordnings anvendelsesområde. Denne forordning bør kun finde anvendelse på andre foranstaltninger, der regulerer eller begrænser adgangen til eller udbuddet af korttidsudlejning af indkvartering eller erhvervelse eller anvendelse af beboelsesejendomme til andre formål end primær bolig af hensyn til boligernes prisoverkommelighed. Andre foranstaltninger vedrørende fast ejendom til beboelse og boliger, herunder generelle regler for ejerskab og overdragelse af fast ejendom, erhvervelse ved arv, gaver og overførsler inden for familier, foranstaltninger vedrørende husleje i henhold til boliglejekontrakter, boligydelse, alment gældende beskatningsforanstaltninger, byggestandarder og alment gældende regler for planlægning eller zoneinddeling, bør forblive uden for denne forordnings anvendelsesområde, hvis de ikke regulerer eller på anden måde har til formål eller til følge at føre til restriktioner, der falder ind under dens anvendelsesområde.
- (34) Effektiviteten af forordning (EU) 2024/1028 er afgørende for at sikre pålideligheden og fuldstændigheden af de oplysninger, som de kompetente myndigheder anvender, når de vurderer boligpresset og effekten af korttidsudlejning af indkvartering. Annoncer, der ikke opfylder registreringskravene i nævnte forordning, underminerer kvaliteten af de tilgængelige oplysninger og kan hindre en effektiv håndhævelse af nationale, regionale og lokale regler for korttidsudlejning af indkvartering. Det er derfor vigtigt, at de kompetente myndigheder i overensstemmelse med forordning (EU) 2024/1028 kan kræve, at udbydere af onlineplatforme for korttidsudlejning uden unødigt forsinkelse fjerner eller deaktiverer adgangen til annoncer, der ikke opfylder disse krav.
- (35) De kompetente myndigheder bør overholde principperne om retssikkerhed, gennemsigtighed, beskyttelse af berettigede forventninger og effektiv retsbeskyttelse. Fysiske og juridiske personer, der er berørt af foranstaltninger vedtaget af kompetente myndigheder i henhold til denne forordning, bør nyde godt af passende proceduremæssige garantier og have adgang til effektiv domstolsprøvelse af disse foranstaltninger.
- (36) For at beskytte retssikkerheden og berettigede forventninger bør enhver betingelse i forbindelse med erhvervelse i tilfælde, hvor de kompetente myndigheder vedtager foranstaltninger, der begrænser erhvervelsen eller anvendelsen af ejendom eller jord til beboelse, kun finde anvendelse på ejendom, der er erhvervet efter datoen for foranstaltningens anvendelse. Personer, der har erhvervet ejendom inden denne dato,

⁸ Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2024/1028 af 11. april 2024 om indsamling og videregivelse af data i forbindelse med korttidsudlejning af indkvartering og om ændring af forordning (EU) 2018/1724 (EUT L, 2024/1028, 29.4.2024, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj>).

bør derfor ikke være underlagt nye restriktioner, der pålægges i henhold til denne forordning, i forbindelse med denne erhvervelse.

- (37) For at sikre, at foranstaltninger, der vedtages i henhold til denne forordning, ikke forbliver i kraft længere end nødvendigt, bør de vedtages for en periode på højst fem år med mulighed for at forlænge dem efter en evaluering. De kompetente myndigheder bør gennemgå dem med regelmæssige mellemrum for at kontrollere, at betingelserne i denne forordning fortsat er opfyldt. Hvis disse betingelser ikke længere er opfyldt, bør foranstaltningerne trækkes tilbage uden unødigt forsinkelse.
- (38) For at sikre en nøjagtig måling af presset på boligernes prisoverkommelighed bør beføjelsen til at vedtage retsakter delegeres til Kommissionen i overensstemmelse med artikel 290 i TEUF med henblik på at ændre de data, tærskler, indikatorer og metoder, der anvendes til beregning af forholdet mellem pris og indkomst, hvis en objektiv udvikling, der påvises ved hjælp af relevant statistisk eller anden pålidelig dokumentation, gør sådanne ændringer nødvendige. Det er navnlig vigtigt, at Kommissionen gennemfører relevante høringer under sit forberedende arbejde, herunder på ekspertniveau, og at disse høringer gennemføres i overensstemmelse med principperne i den interinstitutionelle aftale af 13. april 2016 om bedre lovgivning⁹. For at sikre lige deltagelse i forberedelsen af delegerede retsakter bør Europa-Parlamentet og Rådet navnlig modtage alle dokumenter på samme tid som medlemsstaternes eksperter, og deres eksperter bør have systematisk adgang til møder i Kommissionens ekspertgrupper, der beskæftiger sig med forberedelse af delegerede retsakter.
- (39) For at vurdere denne forordnings indvirkning på det indre markeds funktion og på prisoverkommeligheden og tilgængeligheden af boliger i medlemsstaterne bør Kommissionen foretage en evaluering af denne forordning.
- (40) Eftersom målet for denne forordning, nemlig at forbedre betingelserne for det indre markeds oprettelse og funktion ved at tilvejebringe en fælles ramme for foranstaltninger i medlemsstaterne med henblik på at sikre prisoverkommeligheden og tilgængeligheden af boliger, ikke i tilstrækkelig grad kan opfyldes af medlemsstaterne, men på grund af tiltagets omfang og virkninger bedre kan nås på EU-plan; kan Unionen vedtage foranstaltninger i overensstemmelse med nærhedsprincippet, jf. artikel 5 i traktaten om Den Europæiske Union. I overensstemmelse med proportionalitetsprincippet, jf. nævnte artikel, går denne forordning ikke videre, end hvad der er nødvendigt for at nå disse mål —

VEDTAGET DENNE FORORDNING:

Kapitel 1

Generelle bestemmelser

Artikel 1

Genstand

Denne forordning fastlægger en fælles ramme for foranstaltninger, der træffes af de kompetente myndigheder for at sikre, at boliger er prisoverkommelige og tilgængelige, med henblik på at forbedre betingelserne for det indre markeds oprettelse og funktion. Den

⁹ EUT L 123 af 12.5.2016, s. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/agree_interinst/2016/512/oj.

fastsætter fælles regler for at sikre, at foranstaltninger, der træffes i henhold til denne forordning, er berettigede, gennemsigtige, forholdsmæssige og underlagt kontrol.

Artikel 2

Virkeområde

1. Denne forordning finder anvendelse på følgende foranstaltninger, der træffes af kompetente myndigheder, hvis disse foranstaltninger er begrundet i nødvendigheden af at sikre prisoverkommelige og tilgængelige boliger:
 - (a) foranstaltninger, der begrænser adgangen til eller udbuddet af korttidsudlejning af indkvartering i beboelsesejendomme
 - (b) 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.
2. Denne forordning finder ikke anvendelse på foranstaltninger, der udelukkende træffes af tvingende almene hensyn, bortset fra behovet for at sikre prisoverkommelige og tilgængelige boliger.

Artikel 3

Forholdet til andre EU-retsakter

1. De foranstaltninger, der er omhandlet i artikel 2, stk. 1, litra a), er ikke omfattet af direktiv 2006/123/EF, herunder meddelelsespligten i nævnte direktivs artikel 15, stk. 7.
2. Denne forordning finder ikke anvendelse på foranstaltninger, der træffes af kompetente myndigheder alene med det formål at anvende bestemmelserne om registrering i kapitel II i forordning (EU) 2024/1028.

Artikel 4

Definitioner

I denne forordning forstås ved:

- (1) "kompetent myndighed": en national, regional eller lokal myndighed i en medlemsstat, der har kompetence til at anvende denne forordning, herunder til at træffe foranstaltninger, der begrænser adgangen til eller udbuddet af korttidsudlejning af indkvartering eller begrænser erhvervelsen eller anvendelsen af jord og beboelsesejendomme
- (2) "område med boligstress": et klart afgrænset subnationalt geografisk område, hvor et misforhold mellem boligudbud og -efterspørgsel giver anledning til observerbart pres på boligmarkedet på grundlag af en vurdering foretaget af den kompetente myndighed i overensstemmelse med artikel 6
- (3) "beboelsesejendom": fast ejendom beregnet til boligformål
- (4) "primær bopæl": den beboelsesejendom, hvor en fysisk person fortsat har sit sædvanlige opholdssted, og hvor centret for dennes livsinteresser ligeledes befinder sig, som yderligere defineret i national ret

- (5) "forholdet mellem pris og indkomst": forholdet mellem den repræsentative pris for en bolig af gennemsnitlig størrelse i et bestemt område udtrykt i euro og den repræsentative disponible indkomst pr. indbygger udtrykt i euro
- (6) "bolig": en boligenhed, som kan bestå af et eller flere rum, der er indrettet til beboelse
- (7) "erhvervelse": erhvervelse af ejendomsret til fast ejendom til beboelse, bortset fra overdragelse ved arv, som følge af formueforholdet mellem ægtefæller eller bodeling eller -fordeling, virksomhedsomstruktureringer, der ikke medfører en ændring af det reelle ejerskab, og en kreditors realisering af sikkerhed
- (8) "korttidsudlejning af indkvartering": korttidsudlejning af indkvartering som defineret i artikel 3, stk. 4, i forordning (EU) 2024/1028
- (9) "udlejer" som defineret i artikel 3, nr. 2), i forordning (EU) 2024/1028.
- (10) "foranstaltninger": love og administrative bestemmelser i medlemsstaterne.

Kapitel 2

Foranstaltninger til sikring af boligens prisoverkommelighed og tilgængelighed

Artikel 5

Krav til foranstaltninger til sikring af boligens prisoverkommelighed og tilgængelighed

1. En kompetent myndighed kan træffe enhver af følgende foranstaltninger, i det omfang de er begrundet i nødvendigheden af at sikre prisoverkommelige og tilgængelige boliger, og forudsat at disse foranstaltninger opfylder kravene i artikel 6-10:
 - (a) foranstaltninger, der begrænser adgangen til eller udbuddet af korttidsudlejning af indkvartering i beboelsesejendomme, som ikke er udlejerens primære bolig
 - (b) foranstaltninger, der begrænser erhvervelse eller anvendelse af jord og beboelsesejendomme, der ikke erhverves eller anvendes med henblik på primær bolig, uanset om de er beboet af ejeren eller af en anden person.
2. Foranstaltninger, der begrænser adgangen til eller udbuddet af korttidsudlejning af indkvartering udelukkende med det formål at sikre prisoverkommelige og tilgængelige boliger i henhold til denne forordning, finder kun anvendelse på indkvartering, der ikke udbydes af en udlejer i dennes primære bolig.

Artikel 6

Vurdering af boligstress

1. Den kompetente myndighed vurderer, om det område, hvor den agter at træffe foranstaltninger, opfylder følgende kriterier for at blive betragtet som et område med boligstress:
 - (a) forholdet mellem pris og indkomst er lig med eller overstiger tærsklen på otte, hvilket svarer til, at det kræver otte års disponibel indkomst pr.

indbygger at købe en bolig af gennemsnitlig størrelse i beboelsesbygningsmassen i det pågældende område

- (b) forholdet mellem pris og indkomst er steget i løbet af den periode, der dækker de seneste 10 års tilgængelige data.
 - (c) uden foranstaltningen er det usandsynligt, at boligpresset vil aftage i løbet af de næste tre år efter dens vedtagelse på grundlag af en vurdering af følgende elementer:
 - (i) befolkningsdynamik
 - (ff) boligudbud
 - (ccc) efterspørgsel efter boliger.
2. Hvis forholdet mellem pris og indkomst er lig med eller overstiger tærsklen på 10, finder stk. 1, litra b), ikke anvendelse.
 3. Ved vurderingen af, om et område opfylder kriterierne i stk. 1, baserer den kompetente myndighed sin vurdering på objektive, gennemsigtige og verificerbare data og overholder sunde statistiske principper.
 4. Forholdet mellem pris og indkomst beregnes ved hjælp af de data, tærskler, indikatorer og metoder, der er anført i bilaget. De kompetente myndigheder kan anvende alternative data på et mere detaljeret niveau, forudsat at de kan påvise, at det deraf følgende forhold mellem pris og indkomst er i overensstemmelse med de tærskler, der er omhandlet i stk. 1, litra a), og stk. 2.
 5. Kommissionen tillægges beføjelser til at vedtage delegerede retsakter i overensstemmelse med artikel 15 med henblik på at ændre nærværende artikels stk. 1, litra a), og stk. 2 for så vidt angår tærsklerne og bilaget for så vidt angår de data, tærskler, indikatorer og metoder, der anvendes til beregning, hvis den objektive udvikling, der er påvist ved relevant statistisk eller anden pålidelig dokumentation, gør sådanne ændringer nødvendige for at sikre en nøjagtig måling af presset på boligernes prisoverkommelighed.

Artikel 7

Territorialt anvendelsesområde for et område med boligstress

Det territoriale anvendelsesområde for et område med boligstress, jf. artikel 6, må ikke overstige, hvad der er nødvendigt for at sikre boligernes prisoverkommelighed og tilgængelighed. Sådanne områder kan være distrikter, kommuner, storbyområder, funktionelle byområder, byområder, landdistrikter eller dele heraf.

Artikel 8

Forbud mod forskelsbehandling

Foranstaltningerne må ikke direkte eller indirekte forskelsbehandle statsborgere i medlemsstaterne på grundlag af nationalitet eller, for så vidt angår juridiske personer, der er etableret i en medlemsstat, på grundlag af etableringsmedlemsstaten.

Artikel 9

Nødvendighed

1. Foranstaltningerne må kun træffes, hvis de er begrundet i behovet for at sikre boligens prisoverkommelighed og tilgængelighed i områder med boligstress, jf. artikel 6.
2. En kompetent myndighed træffer kun de foranstaltninger, der er omhandlet i artikel 5, stk. 1, litra a), hvis den kan påvise, at korttidsudlejning af indkvartering i et område med boligstress har haft en betydelig negativ indvirkning på tilgængeligheden eller prisoverkommeligheden af boliger i det pågældende område i mindst tre år forud for vedtagelsen af foranstaltningen. Hvis de foreligger, tager den kompetente myndighed hensyn til data, der er indhentet i henhold til forordning (EU) 2024/1028.
3. En kompetent myndighed træffer kun de foranstaltninger, der er omhandlet i artikel 5, stk. 1, litra b), hvis den kan påvise, at erhvervelse og anvendelse af jord og beboelsesejendomme til andre formål end primær bolig i et område med boligstress har haft en betydelig negativ indvirkning på tilgængeligheden eller prisoverkommeligheden af boliger i det pågældende område i mindst tre år forud for vedtagelsen af foranstaltningen.
4. De foranstaltninger, der er omhandlet i artikel 5, stk. 1, litra b), vedrørende langtidsledige boliger finder ikke anvendelse, hvis ledigheden er berettiget, herunder på grund af midlertidigt fravær som følge af arbejde, uddannelse, sundhed, verserende arvesager, retlige hindringer for beskæftigelse eller ubeboelighed.

Artikel 10

Proportionalitetsprincippet

1. Foranstaltningerne skal sikre opfyldelsen af det tilsigtede mål, må ikke gå ud over, hvad der er nødvendigt for at nå dette mål, og skal opfylde følgende krav:
 - (a) de er territorielt begrænset til det område, der er udsat for boligstress, og, hvor det er relevant, og er kalibreret til forskellige niveauer af boligstress i området
 - (b) de er baseret på en vurdering af, at ingen andre mindre restriktive foranstaltninger vil være tilstrækkelige til at forbedre boligernes prisoverkommelighed og tilgængelighed på en lige så effektiv måde inden for et rimeligt tidsrum
 - (c) de er i overensstemmelse med retssikkerhedsprincippet og princippet om beskyttelse af berettigede forventninger
 - (d) for så vidt angår de foranstaltninger, der er omhandlet i artikel 5, stk. 1, litra a), kalibreres de til former for korttidsudlejning af indkvartering, som på grund af deres omfang, hyppighed eller kommercielle karakter vil være mere tilbøjelige til at reducere tilgængeligheden af boliger til langtidsbeboelse
 - (e) for så vidt angår de foranstaltninger, der er omhandlet i artikel 5, stk. 1, litra a), anvender og håndhæver den kompetente myndighed forordning (EU) 2024/1028 i det relevante geografiske område, navnlig dens bestemmelser om registrering, herunder suspension og inddragelse af registreringsnumre, kontrol, datadeling og påbud om fjernelse eller deaktivering af annoncer uden et registreringsnummer med et ugyldigt registreringsnummer eller i tilfælde af misbrug af et registreringsnummer

- (f) for så vidt angår de foranstaltninger, der er omhandlet i artikel 5, stk. 1, litra b), finder de, for så vidt som de indfører restriktioner for erhvervelse af beboelsesejendomme og jord, kun anvendelse på ejendomme og jord, der er erhvervet efter datoen for foranstaltningens anvendelse
 - (g) for så vidt angår de foranstaltninger, der er omhandlet i artikel 5, stk. 1, litra b), vedrørende langtidsledige boliger, kalibreres de på grundlag af objektive kriterier efter arten og omfanget af langtidsledigheden, der med størst sandsynlighed vil reducere tilgængeligheden af boliger til langtidsbeboelse, idet der navnlig tages hensyn til antallet af boliger, der indehaves af samme ejer i det pågældende område, varigheden af juridiske personers manglende benyttelse eller erhvervelse.
2. Med henblik på stk. 1 skal foranstaltninger, der påvirker eksisterende lovlige situationer, omfatte passende overgangsordninger.

Artikel 11

Retssikkerhedsgarantier og domstolsprøvelse

Fysiske og juridiske personer, der er berørt af de foranstaltninger, der træffes i henhold til artikel 5, skal have adgang til passende proceduremæssige garantier og til effektiv domstolsprøvelse af disse foranstaltninger, herunder mulighed for at anfægte de vurderinger, der foretages af den kompetente myndighed for at sikre overholdelse af artikel 6-10.

Artikel 12

Varighed og evaluering af foranstaltningerne

1. Foranstaltningerne vedtages for en periode på højst fem år. De kan forlænges, hvis den kompetente myndighed efter den i stk. 2 omhandlede evaluering konkluderer, at kravene i artikel 6-10 fortsat er opfyldt.
2. En kompetent myndighed kontrollerer regelmæssigt, om en foranstaltning som omhandlet i artikel 5 fortsat opfylder kravene i artikel 6-10. Den første evaluering foretages senest fem år efter datoen for vedtagelsen af foranstaltningen.
3. Hvis en kompetent myndighed efter evalueringen konkluderer, at en foranstaltning ikke længere opfylder kravene i artikel 6-10, trækker den den pågældende foranstaltning tilbage uden unødigt ophold.

Artikel 13

Offentliggørelse af foranstaltningerne

1. En kompetent myndighed offentliggør oplysninger om enhver foranstaltning, der vedtages i henhold til artikel 5, og om forlængelse, ændring eller tilbagetrækning af foranstaltningen, inden den træder i kraft.
2. De i stk. 1 omhandlede oplysninger skal omfatte:
 - (a) de vurderinger, som den kompetente myndighed har foretaget for at sikre overholdelse af artikel 6-10
 - (b) det præcise territoriale område, der er udsat for boligstress, og som foranstaltningen gælder for
 - (c) foranstaltningens varighed.

Kapitel 3

Afsluttende bestemmelser

Artikel 14

Gældende foranstaltninger

Denne forordning gælder ikke for foranstaltninger vedtaget inden ... *[PO please insert the date: the date of entry into force]*. En kompetent myndighed kan dog tage sådanne foranstaltninger op til fornyet overvejelse i overensstemmelse med denne forordning.

Artikel 15

Udøvelse af de delegerede beføjelser

1. Beføjelsen til at vedtage delegerede retsakter tillægges Kommissionen på de i artikel 6, stk. 3, fastlagte betingelser.
2. Beføjelsen til at vedtage delegerede retsakter, jf. artikel 6, stk. 3, tillægges Kommissionen for en ubegrænset periode fra den ... *[PO please insert the date: the date of entry into force of this Regulation]*.
3. Den i artikel 6, stk. 3, omhandlede delegation af beføjelser kan til enhver tid tilbagekaldes af Europa-Parlamentet eller Rådet. En afgørelse om tilbagekaldelse bringer delegationen af de beføjelser, der er angivet i den pågældende afgørelse, til ophør. Den får virkning dagen efter offentliggørelsen af afgørelsen i *Den Europæiske Unions Tidende* eller på et senere tidspunkt, der angives i afgørelsen. Den berører ikke gyldigheden af delegerede retsakter, der allerede er i kraft.
4. Inden vedtagelsen af en delegeret retsakt hører Kommissionen eksperter, som er udpeget af hver enkelt medlemsstat, i overensstemmelse med principperne i den interinstitutionelle aftale om bedre lovgivning af 13. april 2016.
5. Så snart Kommissionen vedtager en delegeret retsakt, giver den samtidigt Europa-Parlamentet og Rådet meddelelse herom.
6. En delegeret retsakt vedtaget i henhold til artikel 6, stk. 3, træder kun i kraft, hvis hverken Europa-Parlamentet eller Rådet har gjort indsigelse inden for en frist på to måneder fra meddelelsen af den pågældende retsakt til Europa-Parlamentet og Rådet, eller hvis Europa-Parlamentet og Rådet inden udløbet af denne frist begge har informeret Kommissionen om, at de ikke agter at gøre indsigelse. Fristen forlænges med to måneder på Europa-Parlamentets eller Rådets initiativ.

Artikel 16

Evaluering

Kommissionen evaluerer senest den ... *[PO, please insert the date: same day and month as the date of entry into force plus 5 years]* denne forordnings indvirkning på det indre markeds funktion og på prisoverkommeligheden og tilgængeligheden af boliger og fremlægger en rapport med de vigtigste konklusioner for Europa-Parlamentet, Rådet, Det Europæiske Økonomiske og Sociale Udvalg og Regionsudvalget.

Artikel 17

Ikrafttræden og anvendelse

Denne forordning træder i kraft på tyvendedagen efter offentliggørelsen i *Den Europæiske Unions Tidende*.

Denne forordning er bindende i alle enkeltheder og gælder umiddelbart i hver medlemsstat.

Udfærdiget i Bruxelles, den .

På Europa-Parlamentets vegne
Formand

På Rådets vegne
Formand

OVERSIGT OVER FINANSIELLE OG DIGITALE VIRKNINGER

Indholdsfortegnelse

1.	FORSLAGETS/INITIATIVETS RAMME	20
1.1.	Forslagets/initiativets betegnelse	20
1.2.	Berørt(e) politikområde(r).....	20
1.3.	Mål	20
1.3.1.	Generelt/generelle mål	20
1.3.2.	Specifikt/specifikke mål.....	20
1.3.3.	Forventet/forventede resultat(er) og virkning(er)	20
1.3.4.	Resultatindikatorer	21
1.4.	Forslaget/initiativet vedrører	22
1.5.	Begrundelse for forslaget/initiativet.....	23
1.5.1.	Behov, der skal opfyldes på kort eller lang sigt, herunder en detaljeret tidsplan for iværksættelsen af initiativet.....	23
1.5.2.	Merværdien af et EU-tiltag (f.eks. som følge af koordineringsfordele, retssikkerhed, større effekt eller komplementaritet). Ved "merværdien af et EU-tiltag" forstås her merværdien af en indsats på EU-plan i forhold til den værdi, som medlemsstaterne ville have skabt enkeltvis	23
1.5.3.	Erfaringer fra tidligere foranstaltninger af lignende art	24
1.5.4.	Forenelighed med den flerårige finansielle ramme og mulige synergivirkninger med andre relevante instrumenter	24
1.5.5.	Vurdering af de forskellige finansieringsmuligheder, der er til rådighed, herunder muligheden for omfordeling	24
1.6.	Varigheden af forslaget/initiativet og af dets finansielle virkninger.....	24
1.7.	Planlagt(e) budgetgennemførelsesmetode(r)	25
2.	FORVALTNINGSFORANSTALTNINGER	25
2.1.	Bestemmelser om overvågning og rapportering	25
2.2.	Forvaltnings- og kontrolsystem(er).....	26
2.2.1.	Begrundelse for den/de foreslåede budgetgennemførelsesmetode(r), finansieringsmekanisme(r), betalingsvilkår og kontrolstrategi.....	26
2.2.2.	Oplysninger om de konstaterede risici og det/de interne kontrolsystem(er), der etableres for at afbøde dem	26
2.2.3.	Vurdering af og begrundelse for kontrolforanstaltningernes omkostningseffektivitet (forholdet mellem kontrolomkostningerne og værdien af de forvaltede midler) samt vurdering af den forventede risiko for fejl (ved betaling og ved afslutning)	26
2.3.	Foranstaltninger til forebyggelse af svig og uregelmæssigheder	26
3.	FORSLAGETS/INITIATIVETS ANSLÅEDE FINANSIELLE VIRKNINGER.....	28

3.1.	Berørt(e) udgiftsområde(r) i den flerårige finansielle ramme og udgiftspost(er) på budgettet.....	28
3.2.	Forslagets anslåede finansielle virkninger for bevillingerne	30
3.2.1.	Sammenfatning af de anslåede virkninger for aktionsbevillingerne.....	30
3.2.1.1.	Bevillinger fra vedtaget budget.....	30
3.2.2.	Anslåede resultater finansieret med aktionsbevillinger (skal ikke udfyldes for decentrale agenturer).....	33
3.2.3.	Sammenfatning af de anslåede virkninger for administrationsbevillingerne.....	35
3.2.3.1.	Bevillinger fra vedtaget budget	35
3.2.4.	Anslået behov for menneskelige ressourcer.....	35
3.2.4.1.	Finansieret over vedtaget budget	35
3.2.5.	Oversigt over de anslåede virkninger for de digitale teknologirelaterede investeringer	38
3.2.6.	Forenelighed med indeværende flerårige finansielle ramme	39
3.2.7.	Bidrag fra tredjemand	39
3.3.	Anslåede virkninger for indtægterne.....	39
4.	Digitale dimensioner	42
4.1.	Krav af digital relevans	42
4.2.	Data	42
4.3.	Digital løsninger.....	44
4.4.	Vurdering af interoperabilitet.....	45
4.5.	Foranstaltninger til støtte for digital gennemførelse	46

1. FORSLAGETS/INITIATIVETS RAMME

1.1. Forslagets/initiativets betegnelse

Europa-Parlamentets og Rådets forordning om fastlæggelse af en ramme for foranstaltninger i medlemsstaterne til sikring af prisoverkommelige og tilgængelige boliger (forordningen om prisoverkommelige boliger)

1.2. Berørt(e) politikområde(r)

Økonomisk overkommelige boliger

Det indre marked

Bedre regulering og evidensbaseret politikudformning

Data og overvågning

1.3. Mål

1.3.1. Generelt/generelle mål

Generelt mål nr. 1: At forbedre retssikkerheden, gennemsigtigheden og forudsigeligheden med hensyn til, om boligrelaterede foranstaltninger, der påvirker det indre marked, er forenelige med EU-retten.

Generelt mål nr. 2: At sikre, at restriktioner på det indre marked er forholdsmæssige og kun anvendes som sidste udvej gennem en fælles metodisk tilgang, der tilskynder offentlige myndigheder til at tage hensyn til både foranstaltninger på efterspørgselssiden og boligudbuddet, inden for rammerne af EU's kompetence.

1.3.2. Specifikt/specifikke mål

Specifikt mål nr.

Specifikt mål nr. 1.1: Sikre, at områder med pres på boligmarkedet identificeres ved hjælp af fælles, evidensbaserede og gennemsigtige kriterier til at fastslå, hvornår boligens prisoverkommelighed og tilgængelighed kan begrunde offentlig indgriben.

Specifikt mål nr. 1.2: Fastlægge fælles proceduremæssige krav vedrørende proportionaliteten af specifikke boligrelaterede indgreb, der påvirker det indre marked.

Specifikt mål nr. 2.1: Støtte de kompetente myndigheder i at identificere passende foranstaltninger til at øge boligudbuddet i og omkring områder med pres på boligmarkedet.

1.3.3. Forventet/forventede resultat(er) og virkning(er)

Angiv, hvilke virkninger forslaget/initiativet forventes at få for modtagerne/målgrupperne.

De vigtigste direkte fordele ved forslaget er øget retssikkerhed, gennemsigtighed, forudsigelighed og konsekvens i anvendelsen af EU-retten. En fælles metode, proceduremæssige garantier, krav om offentliggørelse og periodisk gennemgang vil støtte de kompetente myndigheder i at identificere områder med pres på boligmarkedet og skabe et klarere og mere struktureret grundlag for at vurdere, om boligrelaterede restriktioner, der påvirker frihederne på det indre marked, er begrundede og forholdsmæssige. Dette forventes at mindske den

lovgivningsmæssige usikkerhed, den administrative byrde, efterlevelsomkostningerne og undgåelige retssager for kompetente myndigheder, borgere og økonomiske aktører. Data, der stilles til rådighed i henhold til forordning (EU) 2024/1028, vil, hvor det er relevant, yderligere styrke det evidensgrundlag, der er til rådighed for at vurdere korttidsudlejningsaktivitetens bidrag til lokalt pres på boligmarkedet. Virkningerne for boligens prisoverkommelighed og tilgængelighed vil være indirekte og lokale og afhænge af de kompetente myndigheders valg ved gennemførelsen og af de bredere forhold på boligmarkedet. Beboere i områder med pres på boligmarkedet kan få gavn heraf, hvis der vedtages mere målrettede foranstaltninger sammen med tiltag til at afhjælpe begrænsninger i boligudbuddet.

1.3.4. Resultatindikatorer

Angiv indikatorerne til overvågning af fremskridt og resultater.

Overvågningen vil fokusere på, hvordan forvaltningsrammen fungerer, herunder anvendelsen og gennemgangen af kriterierne for vurdering af pres på boligmarkedet, tilgængeligheden og anvendelsen af dokumentation, der underbygger identifikationen af områder med pres på boligmarkedet og de vedtagne foranstaltninger, udviklingen i antallet af retlige anfægtelser og begrundelserne herfor, herunder anfægtelser, der tages til følge, vedrørende bevismæssige eller proceduremæssige mangler, som forordningen afhjælper, og hvorvidt hensyn vedrørende udbudssiden afspejles i lokale indsatser som reaktion på pres på boligmarkedet.

Indikator	Målsætning	Reference	Mål	Datakilde
KPI 1: Andel af kompetente myndigheder, der vurderer pres på boligmarkedet ved hjælp af de fælles kriterier	Effektivitet – om initiativet lykkes med at få lokale myndigheder til at basere vurderingen på de foreslåede kriterier	0 % Eksisterende områder med pres på boligmarkedet kan ikke anses for at udgøre en basislinje for denne KPI, da de alle anvender en anden tilgang end den foreslåede	100 %	Offentliggørelse foretaget af medlemsstater/kompetente myndigheder, national eller lokal offentliggørelse af foranstaltninger
KPI 2: Andel af foranstaltninger, der fornyes eller bringes til ophør i	Virkning og effektivitet – om initiativet lykkes med kun at opretholde foranstaltninger, hvis de er	Antal områder med pres på boligmarkedet, der er identificeret ved hjælp af de fælles	75 %	Offentliggørelse foretaget af medlemsstater/kompetente myndigheder, national eller lokal offentliggørelse af foranstaltninger

overensstemmelse med rammen	begrundet i pres på boligmarkedet	kriterier, som er fastsat i det nye initiativ		
KPI 3: Reduktion i retssager og retlige anfægtelser, der tages til følge (Absolut antal og i %)	Virkning og effektivitet – initiativet mindsker retlig usikkerhed, risikoen for retssager og de dermed forbundne administrative byrder	ikke relevant	En målbar reduktion i evalueringsperioden i antallet af retlige anfægtelser, der tages til følge på grundlag af utilstrækkelig begrundelse, forskelsbehandling eller manglende proportionalitet	Nationale domstolsdatabaser, administrative klageorganer, Kommissionens klagebehandling
KPI 4: Andel af foranstaltninger, der ledsages af foranstaltninger vedrørende boligudbuddet (i absolutte tal og i %)	Virkning og effektivitet Initiativet yder effektiv støtte til de kompetente myndigheds udvælgelse af indgreb, der er passende i forhold til de lokale boligmarkeds forhold og effektivt og forholdsmeæssigt bidrager til at afhjælpe det konstaterede pres på boligmarkedet	0 % Eksisterende områder med pres på boligmarkedet kan ikke anses for at udgøre en basislinje for denne KPI, da de alle anvender en anden tilgang end den foreslåede	Antallet af planer for prisoverkommelige boliger eller tilsvarende foranstaltninger til at øge boligudbuddet i områder med pres på boligmarkedet stiger over tid	Offentliggørelse foretaget af medlemsstater/kompetente myndigheder, national eller lokal offentliggørelse af foranstaltninger

1.4. Forslaget/initiativet vedrører

☒ en ny foranstaltning

“ en ny foranstaltning som opfølgning på et pilotprojekt/en forberedende foranstaltning¹⁹

“ en forlængelse af en eksisterende foranstaltning

“ en sammenlægning eller en omlægning af en eller flere foranstaltninger til en anden/en ny foranstaltning

1.5. Begrundelse for forslaget/initiativet

1.5.1. *Behov, der skal opfyldes på kort eller lang sigt, herunder en detaljeret tidsplan for iværksættelsen af initiativet*

Forslaget fastlægger en fælles EU-ramme for vurdering efter EU-retten af foranstaltninger, som de kompetente myndigheder har vedtaget for at sikre boligernes prisoverkommelighed og tilgængelighed, hvor sådanne foranstaltninger påvirker det indre marked. Det fastlægger en fælles metode til vurdering af pres på boligmarkedet og fælles proceduremæssige krav vedrørende begrundelsen, proportionaliteten, gennemsigtigheden og gennemgangen af disse foranstaltninger.

Efter forordningens ikrafttræden er medlemsstaternes myndigheder ansvarlige for dens anvendelse og for overholdelsen af kravene om offentliggørelse og gennemgang, der er fastsat i forordningen. Kommissionen støtter gennemførelsen ved at stille relevante data til rådighed, herunder, hvor det er relevant, via Mapadomo-databasen, ved at yde vejledning og ved at lette udvekslinger med medlemsstaterne og interessenterne.

Når forordningen finder anvendelse, kan de kompetente myndigheder vedtage, ændre eller gennemgå foranstaltninger i overensstemmelse med den fælles ramme, der er fastsat ved forordningen. Kommissionen overvåger gennemførelsen og anvendelsen af forordningen og evaluerer dens effektivitet i overensstemmelse med revisionsklausulen.

1.5.2. *Merværdien af et EU-tiltag (f.eks. som følge af koordineringsfordele, retssikkerhed, større effekt eller komplementaritet). Ved "merværdien af et EU-tiltag" forstås her merværdien af en indsats på EU-plan i forhold til den værdi, som medlemsstaterne ville have skabt enkeltvis*

Begrundelse for en indsats på EU-plan (forudgående)

Behovet for en indsats på EU-plan skyldes, at boligpolitikken fortsat primært er en national, regional og lokal kompetence, mens foreneligheden med EU-retten af boligrelaterede foranstaltninger, der påvirker det indre marked, reguleres af EU-regler og fortolkes af Den Europæiske Unions Domstol.

EU-Domstolens retspraksis er fortsat begrænset og sagsspecifik og fastlægger derfor ikke fælles metoder til at identificere pres på boligmarkedet, vurdere årsagsforbindelser, fastlægge territorielt anvendelsesområde, bestemme varighed eller evaluere effektivitet. Den fastlægger ikke og kan ikke fastlægge en fælles metode eller proceduremæssig ramme for vurdering af pres på boligmarkedet eller for at dokumentere, at boligrelaterede foranstaltninger, der påvirker det indre

¹⁹ Jf. finansforordningens artikel 58, stk. 2, litra a) hhv. b).

marked, er begrundede. De enkelte medlemsstater kan heller ikke på egen hånd sikre en sammenhængende og ensartet tilgang.

Forventet merværdi på EU-plan (efterfølgende)

Merværdien af en indsats på EU-plan er derfor at etablere en fælles proceduremæssig ramme, der forener lokal fleksibilitet med fælles garantier, som sikrer sammenhæng med EU-retten. Initiativet skaber ikke et nyt område for Unionens kompetence eller en ny forpligtelse til at vurdere boligrelaterede foranstaltninger. Derimod fastlægger det en fælles metode og proceduremæssig ramme for anvendelsen af eksisterende krav i EU-retten. Initiativet fastsætter fælles betingelser for at identificere pres på boligmarkedet og for at vurdere begrundelsen for og proportionaliteten af boligrelaterede foranstaltninger, samtidig med at de kompetente myndigheders skønsmæssige til at afgøre, om indgriben er nødvendig, hvilke foranstaltninger der skal vedtages, og hvordan de skal udformes, bevares. Det forbedrer retssikkerheden, gennemsigtigheden og forudsigeligheden uden at harmonisere de materielle boligpolitikker eller erstatte nationale, regionale eller lokale kompetencer.

1.5.3. *Erfaringer fra tidligere foranstaltninger af lignende art*

Erfaringerne fra gennemførelsen af lovgivningen om det indre marked har vist, at fælles retlige rammer er mest effektive, når de ledsages af rettidig vejledning, struktureret dialog med medlemsstaterne og konsekvent overvågning af gennemførelsen. Disse aktiviteter mindsker retlig usikkerhed, letter overholdelsen og bidrager til at forebygge unødvendige traktatbrudssager. Forslaget kræver derfor tilstrækkelige menneskelige og finansielle ressourcer til at støtte gennemførelsen, idet der i videst muligt omfang trækkes på Kommissionens eksisterende ekspertise og digitale værktøjer.

1.5.4. *Forenelighed med den flerårige finansielle ramme og mulige synergivirkninger med andre relevante instrumenter*

Forslaget er foreneligt med den flerårige finansielle ramme.

Udgifterne vedrører:

- datainfrastruktur og datastyring
- gennemførelse, overvågning og evaluering
- lovgivningsmæssig opfølgning
- inddragelse af interessenter.

Omkostningerne er sammenlignelige med omkostningerne ved andre EU-initiativer, hvorved der etableres fælles rammer og evidensinfrastrukturer, såsom europæiske statistikker, datastyring og interoperabilitetsrammer.

De aktiviteter, der skal finansieres til støtte for gennemførelsen af dette forslag, vil drage fordel af synergier med andre horisontale aktiviteter inden for økonomisk modellering.

1.5.5. *Vurdering af de forskellige finansieringsmuligheder, der er til rådighed, herunder muligheden for omfordeling*

Efter vurderingen af de forskellige tilgængelige finansieringsmuligheder konkluderede Kommissionen, at ressourcerne kunne tilvejebringes gennem

omfordeling fra relevante finansieringsprogrammer på boligområdet under den nuværende FFR og fra den andel af udgiftsområde 7, der er tildelt andre finansieringsprogrammer. Der findes ingen specifik budgetpost eller noget udgiftsprogram, der er afsat til boliger i den nuværende FFR.

1.6. Varigheden af forslaget/initiativet og af dets finansielle virkninger

☐ Begrænset varighed

– ☐ gældende fra [DD/MM]ÅÅÅÅ til [DD/MM]ÅÅÅÅ

– “ finansielle virkninger fra ÅÅÅÅ til ÅÅÅÅ for forpligtelsesbevillinger og fra ÅÅÅÅ til ÅÅÅÅ for betalingsbevillinger.

☒ Ubegrænset varighed efter 20 dage fra offentliggørelse af forslaget i EU-Tidende

– Gennemførelse

– derefter gennemførelse i fuldt omfang.

1.7. Planlagt(e) budgetgennemførelsesmetode(r)²⁰

☒ Direkte forvaltning ved Kommissionen

– ☒ i dens tjenestegrene, herunder ved dens personale i EU's delegationer

– “ i forvaltningsorganerne

“ Delt forvaltning i samarbejde med medlemsstaterne

“ Indirekte forvaltning ved at overdrage budgetgennemførelsesopgaver til:

– “ tredjelande eller organer, som tredjelande har udpeget

– “ internationale organisationer og deres agenturer (angives nærmere)

– “ Den Europæiske Investeringsbank og Den Europæiske Investeringsfond

– “ de organer, der er omhandlet i finansforordningens artikel 70 og 71

– “ offentligretlige organer

– “ privatretlige organer, der har fået overdraget offentlige tjenesteydelsesopgaver, i det omfang de har fået stillet tilstrækkelige finansielle garantier

– “ privatretlige organer, undergivet lovgivningen i en medlemsstat, som har fået overdraget gennemførelsen af et offentlig-privat partnerskab, og som har fået stillet tilstrækkelige finansielle garantier

– “ organer eller personer, der har fået overdraget gennemførelsen af specifikke aktioner i den fælles udenrigs- og sikkerhedspolitik i henhold til afsnit V i traktaten om Den Europæiske Union, og som er anført i den relevante basisretsakt

– “ organer, der er etableret i en medlemsstat og undergivet lovgivningen i en medlemsstat eller EU-lovgivningen, og som i overensstemmelse med sektorspecifikke regler kan få overdraget gennemførelsen af EU-midler eller budgetgarantier, i det omfang de kontrolleres af offentligretlige organer eller af privatretlige organer, der har fået overdraget offentlige tjenesteydelsesopgaver, og har fået stillet tilstrækkelige finansielle garantier i form af kontrolorganernes

²⁰

Forklaringer vedrørende budgetgennemførelsesmetoder og henvisninger til finansforordningen findes på webstedet BUDGpedia: <https://myintracomm.ec.europa.eu/corp/budget/financial-rules/budget-implementation/Pages/implementation-methods.aspx>.

solidariske hæftelse eller ækvivalente finansielle garantier, som for hver foranstaltning kan begrænses til EU-støttens maksimale beløb.

Bemærkninger

Ikke relevant

2. FORVALTNINGSFORANSTALTNINGER

2.1. Bestemmelser om overvågning og rapportering

De opgaver vedrørende overvågning af forslagens gennemførelse og anvendelse, som gennemføres direkte af Task Force Housing, vil følge den årlige planlægnings- og overvågningscyklus, som anvendes i Kommissionen, herunder rapportering gennem GD ENER's årlige aktivitetsrapport.

2.2. Forvaltnings- og kontrolsystem(er)

2.2.1. *Begrundelse for den/de foreslåede budgetgennemførelsesmetode(r), finansieringsmekanisme(r), betalingsvilkår og kontrolstrategi*

Gennemførelsen af forordningen vil primært være de kompetente myndigheders ansvar, når de beslutter at vedtage boligrelaterede foranstaltninger, der er omfattet af dens anvendelsesområde. Forordningen kræver ikke etablering af nye nationale administrative strukturer eller EU-organer, men fastsætter fælles proceduremæssige krav vedrørende vurderingen, begrundelsen, proportionaliteten, gennemsigtigheden og gennemgangen af sådanne foranstaltninger.

For Kommissionen vil forslaget medføre opgaver vedrørende støtte til gennemførelsen, herunder udarbejdelse af vejledning, dialog med interessenter, overvågning og evaluering af anvendelsen af forordningen og, hvor det er relevant, håndhævelse af EU-retten. Disse aktiviteter vil blive gennemført af Task Force Housing og andre relevante tjenestegrene i Kommissionen, idet der, hvor det er muligt, gøres brug af eksisterende administrative strukturer og digitale værktøjer. Den foreslåede gennemførelsesmetode udgør derfor det mest effektive og forholdsmæssige middel til at nå initiativets mål, samtidig med at yderligere administrative omkostninger begrænses.

2.2.2. *Oplysninger om de konstaterede risici og det/de interne kontrolsystem(er), der etableres for at afbøde dem*

Den væsentligste gennemførelsesrisiko er de kompetente myndigheders uensartede anvendelse af forordningen, hvilket kan mindske retssikkerheden og forudsigeligheden i hele Unionen. En yderligere operationel risiko er, at de referencedata, der stilles til rådighed via Mapadomo, muligvis ikke forbliver tilstrækkeligt ajourførte til at understøtte vurderingen af pres på boligmarkedet, hvor sådanne data anvendes.

Disse risici vil blive afbødet gennem udarbejdelse af vejledning fra Kommissionen, regelmæssige udvekslinger med medlemsstaterne og interessenterne, overvågning af anvendelsen af forordningen og, hvor det er relevant, anvendelse af Kommissionens håndhævelsesbeføjelser i henhold til traktaterne. Kommissionen vil også sikre vedligeholdelse og periodisk ajourføring af de relevante værktøjer ved hjælp af tilgængelige datakilder og eksisterende administrative ressourcer.

2.2.3. *Vurdering af og begrundelse for kontrolforanstaltningernes omkostningseffektivitet (forholdet mellem kontrolomkostningerne og værdien af de forvaltede midler) samt vurdering af den forventede risiko for fejl (ved betaling og ved afslutning)*

Initiativet kræver, at Kommissionens tjenestegren forvalter de midler, der er nødvendige for at vedligeholde og forvalte databasen og sikre dens korrekte anvendelse, men omkostningseffektiviteten af kontrollerne kan ikke anslås på nuværende tidspunkt.

Den opgave, der er tildelt Task Force Housing, vil blive gennemført i overensstemmelse med det allerede eksisterende kontrolsystem, og kontrolomkostningerne forventes fortsat at være minimale.

2.3. **Foranstaltninger til forebyggelse af svig og uregelmæssigheder**

Initiativet omfatter begrænsede midler, som gennemføres ved direkte forvaltning. Der forventes ingen offentlige udbudsprocedurer på nuværende tidspunkt (f.eks. med henblik på overvågning eller evaluering).

GD ENER har vedtaget en strategi for bekæmpelse af svig og en handlingsplan, der bygger på Kommissionens strategi for bekæmpelse af svig. Der foretages hvert år en intern risikovurdering for at identificere de områder, der er mest sårbare over for svig, den kontrol, der er indført, og de foranstaltninger, der er nødvendige for at forbedre GD ENER's og Task Force Housings kapacitet til at forebygge, opdage og korrigere svig.

3. FORSLAGETS/INITIATIVETS ANSLÅEDE FINANSIELLE VIRKNINGER

Den anslåede virkning på udgifter og personale i 2028 og derefter er angivet til illustration og foregriber ikke den næste flerårige finansielle ramme. Finansieringskilden og omfanget af Unionens finansielle forpligtelser i perioden efter 2027 afhænger af resultatet af de interinstitutionelle forhandlinger om FFR 2028-2034 og fastsættes derefter gennem den årlige budgetprocedure. Alle bevillinger og personaletildelinger fra og med 2028 er vejledende.

3.1. Berørt(e) udgiftsområde(r) i den flerårige finansielle ramme og udgiftspost(er) på budgettet

Forslaget og den korrekte gennemførelse heraf vil basere sig på Kommissionens eksisterende boligdatabase Mapadomo, der er udviklet i fællesskab af ECFIN og JRC, som indeholder detaljerede NUTS 3- og LAU-data om boligmasse og transaktionspriser og understøtter den pris-indkomstindikator, der anvendes til at identificere områder med pres på boligmarkedet.

Denne database er derfor et centralt digitalt aktiv, der gør det muligt for de kompetente myndigheder at genbruge sammenlignelige data, som Kommissionen er i besiddelse af, og understøtter en konsekvent, evidensbaseret gennemførelse uden oprettelse af en særskilt database for retsaken om økonomisk overkommelige boliger. Databasen kræver, at Kommissionens personale fortsat vedligeholder og ajourfører den. Disse ressourcebehov er angivet i tabellerne nedenfor.

Desuden vil de foreslåede udgifter være nødvendige for at støtte gennemførelsen af dette forslag gennem inddragelse af interessenter (møder med lokale og nationale myndigheder, ekspertarbejdsgrupper), undersøgelser og evalueringer.

- Eksisterende budgetposter

I samme rækkefølge som udgiftsområderne i den flerårige finansielle ramme og budgetposterne

Udgiftsområde i den flerårige finansielle ramme	Budgetpost	Udgiften s art	Bidrag			
	Nummer	OB/IOB ²¹	fra EFTA-lande ²²	fra kandidatlande og potentielle kandidatlande ²³	fra andre tredjelande	andre formålsbestemte indtægter
	Flere budgetposter, herunder budgetpost 03.0202 – Forbedring af virksomhedernes konkurrenceevne, navnlig SMV'ers, og støtte til deres adgang til markeder ²⁴	OB og IOB	NEJ	NEJ	NEJ	NEJ

²¹ OB = opdelte bevillinger/IOB = ikke-opdelte bevillinger.

²² EFTA: Den Europæiske Frihandelssammenslutning.

²³ Kandidatlande og, hvis det er relevant, potentielle kandidater på Vestbalkan.

²⁴ De nødvendige bevillinger i 2027 vil blive finansieret fuldt ud ved omfordeling inden for relevante eksisterende programmer under udgiftsområde 1, 2 og 3 i den flerårige finansielle ramme. De anslåede

3.2. Forslagets anslåede finansielle virkninger for bevillingerne

3.2.1. Sammenfatning af de anslåede virkninger for aktionsbevillingerne

- " Forslaget/initiativet medfører ikke anvendelse af aktionsbevillinger
- ☒ Forslaget/initiativet medfører anvendelse af aktionsbevillinger som anført herunder:

3.2.1.1. Bevillinger fra vedtaget budget

i mio. EUR (tre decimaler)

Udgiftsområde i den flerårige finansielle ramme	Nummer	
---	--------	--

GD: ENER				År	År	År	År	År	År	År	År	I ALT FFR 2028- 2034
				2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
	Aktionsbevillinger											
Budgetpost ²⁵	Forpligtelse r	(1a)	0,68	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	7,000
	Betalinger	(2a)	0,68	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	7,000
Budgetpost 03.0202 – Forbedring af virksomheders konkurrenceevne, navnlig SMV'ers, og støtte til deres adgang til markeder	Forpligtelse r	(1b)	0,32									0
	Betalinger	(2b)	0,32									0

²⁵ De nødvendige bevillinger i 2027 vil blive finansieret fuldt ud gennem omfordeling inden for relevante eksisterende programmer under udgiftsområde 1, 2 og 3 i den flerårige finansielle ramme, navnlig under kapitel 03.02 (programmet for det indre marked) til Mapadomo og budgetpost 06.200401 til vedligeholdelse af Mapadomo. De anslåede bevillinger fra 2028 er vejledende, og finansieringskilden og omfanget afhænger fortsat af resultatet af de interinstitutionelle forhandlinger om FFR 2028-2034.

Administrationsbevillinger finansieret over bevillingsrammen for særprogrammer ²⁶											
Budgetpost		(3)									0
Bevillinger I ALT	Forpligtelse r	=1 a+ 1b +3	1,000	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	7,000
til GD ENER	Betalinger	=2 a+ 2b +3	1,000	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	7,000

			År	År	År	År	År	År	År	År	I ALT FFR 2028- 2034
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
Aktionsbevillinger I ALT	Forpligtelser	(4)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
	Betalinger	(5)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
Administrationsbevillinger finansieret over bevillingsrammen for særprogrammer I ALT		(6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bevillinger I ALT under UDGIFTSOMRÅDER	Forpligtelser	=4+6	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000

²⁶ Teknisk og/eller administrativ bistand og udgifter til støtte for gennemførelsen af EU's programmer og/eller foranstaltninger (tidligere BA-poster), indirekte forskning og direkte forskning.

i den flerårige finansielle ramme	Betalinger	=5+6	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
-----------------------------------	------------	------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

			År	År	År	År	År	År	År	År	I ALT FFR 2028-2034
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
Aktionsbevillinger I ALT	Forpligtelser	(4)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
	Betalinger	(5)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
Administrationsbevillinger finansieret over bevillingsrammen for særprogrammer I ALT		(6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bevillinger I ALT under UDGIFTSOMRÅDE 1-3	Betalinger	=4+6	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
i den flerårige finansielle ramme		=5+6	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
Udgiftsområde i den flerårige finansielle ramme			4	"Administrationsudgifter" ²⁷							

GD: ENER	År 2027	År 2028	År 2029	År 2030	År 2031	År 2032	År 2033	År 2034	I ALT FFR 2028-2034
ÿ Menneskelige ressourcer	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	4,07
ÿ Andre administrationsudgifter	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,13

²⁷

De nødvendige bevillinger bør fastsættes på grundlag af de årlige gennemsnitlige omkostninger, der er tilgængelige på det relevante BUDGpedia-websted.

I ALT GD ENER	Bevillinger	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	4,20
------------------	-------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	------

i mio. EUR (tre decimaler)

		År 2027	År 2028	År 2029	År 2030	År 2031	År 2032	År 2033	År 2034	I ALT FFR 2028- 2034
Bevillinger I ALT under UDGIFTSOMRÅDE 1-4 ²⁸	Forpligtelser	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	11,20
i den flerårige finansielle ramme	Betalinger	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	11,20

Den anslåede virkning på udgifter og personale i 2028 og derefter er angivet til illustration og foregriber ikke den næste flerårige finansielle ramme. Finansieringskilden og omfanget af Unionens finansielle forpligtelser i perioden efter 2027 afhænger af resultatet af de interinstitutionelle forhandlinger om FFR 2028-2034 og fastsættes derefter gennem den årlige budgetprocedure. Alle bevillinger og personaletildelinger fra og med 2028 er vejledende.

3.2.2. Anslåede resultater finansieret med aktionsbevillinger (skal ikke udfyldes for decentrale agenturer)

Forpligtelsesbevillinger i mio. EUR (tre decimaler)

Angiv mål og resultater			År 2028	År 2029	År 2030	År 2031	Indsæt så mange år som nødvendigt for at vise virkningernes varighed (jf. afsnit 1.6)	I ALT
RESULTATER								

²⁸ Udgiftsområde 1-7 i 2027

ò	Type ²⁹	Gns ntl. omk ostni nger	Antal	Omk ostni nger	Antal	Omk ostni nger	Antal	Omk ostni nger	Antal	Om kost nin ger	Antal	Om kost ning er	Antal	Omk ostni nger	Antal	Omk ostni nger	Anta l resul tater i alt	Omko stning er i alt
SPECIFIKT MÅL NR. 1 ³⁰																		
- Resultat																		
- Resultat																		
- Resultat																		
Subtotal for specifikt mål nr. 1																		
SPECIFIKT MÅL NR. 2																		
- Resultat																		
Subtotal for specifikt mål nr. 2																		
I ALT																		

²⁹ Resultater er de produkter og tjenesteydelser, der skal leveres (f.eks.: antal finansierede studenterudvekslinger, antal km bygget vej osv.).
³⁰ Som beskrevet i afsnit 1.3.2. "Specifikt/specifikke mål".

3.2.3. Sammenfatning af de anslåede virkninger for administrationsbevillingerne

- ☐ Forslaget/initiativet medfører ikke anvendelse af administrationsbevillinger
- ☒ Forslaget/initiativet medfører anvendelse af administrationsbevillinger som anført herunder:

3.2.3.1. Bevillinger fra vedtaget budget

VEDTAGNE BEVILLINGER		År	År	År	År	År	År	År	År	I ALT 2028- 2034
		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
	UDGIFTSOMRÅDE 4									
Menneskelige ressourcer		0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	4,074
Andre administrationsudgifter		0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,126
Subtotal UDGIFTSOMRÅDE 4		0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	4,200
	Uden for UDGIFTSOMRÅDE 4									
Menneskelige ressourcer		0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Andre administrationsudgifter		0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Subtotal uden for UDGIFTSOMRÅDE 4		0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
I ALT		0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	4,200

Bevillingerne til menneskelige ressourcer og andre administrationsudgifter vil blive dækket ved hjælp af de bevillinger, som generaldirektoratet allerede har afsat til forvaltning af foranstaltningen, og/eller ved intern omfordeling i generaldirektoratet, eventuelt suppleret med yderligere bevillinger, som det ansvarlige generaldirektorat tildeles i forbindelse med den årlige tildelingsprocedure og under hensyntagen til de budgetmæssige begrænsninger.

3.2.4. Anslået behov for menneskelige ressourcer

- " Forslaget/initiativet medfører ikke anvendelse af menneskelige ressourcer
- ☒ Forslaget/initiativet medfører anvendelse af menneskelige ressourcer som anført herunder:

3.2.4.1. Finansieret over vedtaget budget

Overslag angives i årsværk³¹

VEDTAGNE BEVILLINGER		Å r	Å r	Å r	Å r	Å r	Å r	Å r
	2	2	2	2	2	2	2	2

³¹ Angiv nedenfor, hvor mange årsværk inden for det angivne antal der allerede er afsat til forvaltning af foranstaltningen og/eller kan omfordeles inden for dit generaldirektorat, og hvilke nettobehov du har.

		0	0	0	0	0	0	0
		2	2	2	3	3	3	3
		7	8	9	0	1	2	4
	Stillinger i stillingsfortegnelsen (tjenestemænd og midlertidigt ansatte)							
20 01 02 01 (i hovedsædet og i Kommissionens repræsentationskontorer)		3	3	3	3	3	3	3
20 01 02 03 (i EU-delegationerne)		0	0	0	0	0	0	0
(Indirekte forskning)		0	0	0	0	0	0	0
(Direkte forskning)		0	0	0	0	0	0	0
Andre budgetposter (angiv nærmere)		0	0	0	0	0	0	0
	Eksternt personale (i årsværk)							
20 02 01 (KA og UNE under den samlede bevillingsramme)		0	0	0	0	0	0	0
20 02 03 (KA, LA, UNE og JMD i EU-delegationerne)		0	0	0	0	0	0	0
Budgetpost for administrativ støtte	i hovedsædet	0	0	0	0	0	0	0
[XX.01.Y Y.YY]	i EU-delegationerne	0	0	0	0	0	0	0
(KA og UNE – indirekte forskning)		0	0	0	0	0	0	0
(KA og UNE – direkte forskning)		0	0	0	0	0	0	0
Andre budgetposter (angiv nærmere) – Udgiftsområde 4		0	0	0	0	0	0	0
Andre budgetposter (angiv nærmere) – Uden for udgiftsområde 4		0	0	0	0	0	0	0
I ALT		3	3	3	3	3	3	3

Personalebehov til gennemførelse af forslaget (i årsværk):

		Ekstraordinært personalebehov*		
	Skal dækkes af det nuværende personale i Kommissionens tjenestegrene	Skal finansieres under udgiftsområde 4 eller Forskning	Skal finansieres over BA-posten	Skal finansieres af gebyrer

Stillinger i stillingsfortegnelsen	3		Ikke relevant	
Eksternt personale (KA, SNE og V)				

Beskrivelse af opgaver, der skal udføres af:

Tjenestemænd og midlertidigt ansatte	Gennemførelsen af forslagens bestemmelser vil give anledning til en række nye opgaver for Kommissionen og kræve særskilte ressourcer for at sikre en effektiv og rettidig gennemførelse heraf. Disse opgaver er af tværgående karakter og kombinerer politikkoordination, overvågning og evaluering, lovgivningsmæssig opfølgning, inddragelse af interessenter og datastyring på områderne boligens prisoverkommelighed, det indre marked og evidensbaseret politikudformning. Tildelingen af tre årsværk til fastansatte tjenestemænd (AD) i GD ENER er nødvendig for at sikre langsigtet forvaltning, koordinering og lovgivningsmæssigt tilsyn med den nye ramme, der er fastlagt ved forslaget. Dette omfatter støtte til gennemførelsen af forordningen, overvågning af dens anvendelse i medlemsstaterne, sikring af sammenhæng med Unionens bredere retlige ramme (herunder traktaterne, tjensteydelsesdirektivet og forordning (EU) 2024/1028) og opfølgning på gennemførelsen af Kommissionens henstilling om boligens prisoverkommelighed i områder med pres på boligmarkedet. Disse ressourcer vil navnlig dække: 1. overvågning, gennemførelse og evaluering (1,5 årsværk) - koordinering af den samlede gennemførelse i medlemsstaterne foretaget af de kompetente myndigheder og andre relevante interessenter - overvågning af forordningens gennemførelse og udarbejdelse af en evalueringsrapport senest i 2031 - sikring af sammenhæng med den bredere lovgivning om det indre marked (TEUF, tjensteydelsesdirektivet og forordningen om korttidsudlejning) - koordinering med GD GROW, FISMA, SJ, JRC, ECFIN osv. - opfølgning på gennemførelsen af Kommissionens henstilling om boligens prisoverkommelighed i områder med pres på boligmarkedet 2. retlig gennemførelse og håndhævelse (1 årsværk) - besvarelse af spørgsmål om gennemførelsen - udarbejdelse af vejledning fra Kommissionen - udarbejdelse af en delegeret retsakt (hvis det er berettiget) - vurdering af klager - arbejde med traktatbrudssager, hvor det er nødvendigt 3. inddragelse af interessenter (0,5 årsværk) - gennemførelsesdialog - workshopper
--------------------------------------	--

	- udveksling med medlemsstaterne - drøftelser i boligalliancen - websted og offentliggørelse - formidling af vejledning.
Eksternt personale	

Den anslåede virkning på udgifter og personale i 2028 og derefter er angivet til illustration og foregriber ikke den næste flerårige finansielle ramme. Finansieringskilden og omfanget af Unionens finansielle forpligtelser i perioden efter 2027 afhænger af resultatet af de interinstitutionelle forhandlinger om FFR 2028-2034 og fastsættes derefter gennem den årlige budgetprocedure. Alle bevillinger og personaletildelinger fra og med 2028 er vejledende.

3.2.5. Oversigt over de anslåede virkninger for de digitale teknologirelaterede investeringer

Obligatoriske: det bedste skøn over de investeringer i digital teknologi, som forslaget/initiativet medfører, bør medtages i nedenstående tabel.

Når det er nødvendigt for gennemførelsen af forslaget/initiativet, bør bevillingerne under udgiftsområde 4 undtagelsesvis opføres under den pågældende budgetpost.

Bevillingerne under udgiftsområde 1-3 bør afspejles som "Policy-IT-udgifter til operationelle programmer". Disse udgifter vedrører det driftsbudget, der skal anvendes til at genbruge/købe/udvikle IT-platforme/værktøjer, der er direkte knyttet til gennemførelsen af initiativet og de dertil knyttede investeringer (f.eks. licenser, undersøgelser, datalagring osv.). Oplysningerne i denne tabel skal være i overensstemmelse med oplysningerne i afsnit 4 "Digitale dimensioner".

Digitale bevillinger og IT-bevillinger I ALT	År	År	År	År	År	År	År	År	I ALT FFR 2028 - 2034
	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
UDGIFTSOMRÅDE 4									
IT-udgifter (organisationen/institution en)		0	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal UDGIFTSOMRÅDE 4		0	0	0	0	0	0	0	0
Uden for UDGIFTSOMRÅDE 4									
Policy-IT-udgifter til operationelle programmer	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	3,50 0

Subtotal uden for UDGIFTSOMRÅDE 4	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	3,50 0
I ALT	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	3,50 0

3.2.6. Forenelighed med indeværende flerårige finansielle ramme

Forslaget/initiativet:

- ☒ kan finansieres fuldt ud gennem omfordeling inden for det relevante udgiftsområde i den flerårige finansielle ramme (FFR)

Der vil være behov for omfordeling inden for budgetposten for programmet for det indre marked for at finansiere Mapadomo-databasen i 2027.

- Der vil være behov for omfordeling på tværs af generaldirektoraterne for at tilvejebringe den støtte, der er anmodet om til GD ENER med henblik på at udføre opgaverne under det krav, der er beskrevet i afsnit 1.5.1." kræver anvendelse af den uudnyttede margin under det relevante udgiftsområde i FFR og/eller anvendelse af særlige instrumenter som fastlagt i FFR-forordningen

Ikke relevant

- " kræver en revision af FFR

Ikke relevant

3.2.7. Bidrag fra tredjemand

Forslaget/initiativet:

- ☒ indeholder ikke bestemmelser om samfinansiering med tredjemand
- " indeholder bestemmelser om samfinansiering med tredjemand, jf. følgende overslag:

Bevillinger i mio. EUR (tre decimaler)

	År 2028	År 2029	År 2030	År 2031	År 2032	År 2033	År 2034	I alt
Angiv det organ, der deltager i samfinansieringen								
Samfinansierede bevillinger I ALT								

3.3. Anslåede virkninger for indtægterne

- ☒ Forslaget/initiativet har ingen finansielle virkninger for indtægterne
- " Forslaget/initiativet har følgende finansielle virkninger:

- “ for egne indtægter
- “ for andre indtægter
- “ Angiv, om indtægterne er formålsbestemte

i mio. EUR (tre decimaler)

Indtægtspost på budgettet:	Bevillinger til rådighed i indeværende regnskabsår	Forslagets/initiativets virkninger ³²						
		År 2028	År 2029	År 2030	År 2031	År 2032	År 2033	År 2034
Artikel								

For formålsbestemte indtægter angives det, hvilke af budgettets udgiftsposter der berøres.

Andre bemærkninger (f.eks. om, hvilken metode der er benyttet til at beregne virkningerne for indtægterne).

Ikke relevant

³² Med hensyn til EU's traditionelle egne indtægter (told og sukkerafgifter) opgives beløbene netto, dvs. bruttobeløb, hvorfra der er trukket opkrævningsomkostninger på 10 %, jf. COM(2025) 574.

4. DIGITALE DIMENSIONER

4.1. Krav af digital relevans

Henvisning til kravet	Beskrivelse af kravet	Aktører, der er berørt eller omfattet af kravet	Processer på højt plan	Kategorier
Artikel 6, 9, 10 og 12	Dokumentation til støtte for foranstaltninger. Krav om, at kompetente myndigheder, der vælger at vedtage boligrelaterede foranstaltninger, som er omfattet af forordningens anvendelsesområde, behandler, analyserer og regelmæssigt revurderer de oplysninger, der er nødvendige for at påvise pres på boligmarkedet og begrunde og gennemgå disse foranstaltninger. Hvor det er relevant, skal en kompetent myndighed genbruge digitalt tilgængelige data om korttidsudlejning, der er genereret i henhold til forordning (EU) 2024/1028, i forbindelse med de foranstaltninger, der er beskrevet i artikel 5, stk. 1, litra a).	De kompetente myndigheder	Databehandling, videreanvendelse af data	Data
Artikel 13	Offentliggørelse af vedtagne foranstaltning(er) Kompetente myndigheder skal offentliggøre de vurderinger og afgørelser, der ligger til grund for boligrelaterede foranstaltninger, herunder deres territoriale anvendelsesområde og varighed.	Kompetente myndigheder, offentligheden	Databehandling, datadeling	Data

--	--	--	--	--

4.2. Data

Type af data	Henvisning til kravet eller kravene	Standard og/eller specifikation (hvis relevant)
Dokumentation til støtte for foranstaltninger.	Artikel 6 og 9, artikel 10, stk. 1, artikel 12	Objektive, gennemsigtige og verificerbare data
Offentliggørelse af vedtagne foranstaltning(er)	Artikel 13	Ikke relevant
Kommissionens overvågning og evaluering	Artikel 16	Ikke relevant

Tilpasning til den europæiske datastrategi

Initiativet er i overensstemmelse med den europæiske datastrategi, fordi det prioriterer anvendelse, genbrug og offentlig tilgængelighed af eksisterende data til støtte for evidensbaseret offentlig beslutningstagning frem for at skabe en særskilt dataindsamlingsarkitektur.

Tilpasning til engangsprincippet

Engangsprincippet er blevet fulgt. Forslaget indfører ingen nye forpligtelser til indsendelse af data for borgere, udlejere, platforme eller andre økonomiske aktører, hvis de relevante oplysninger allerede er indsamlet i henhold til forordning (EU) 2024/1028. Kompetente myndigheder kan basere sig på eksisterende statistiske og administrative data på EU-plan (f.eks. Mapadomo) samt på nationalt, regionalt og lokalt plan, inden de foretager yderligere dataindsamling.

Forslaget opretter ikke en ny digital tjeneste, platform, database, rapporteringsordning eller registreringsmekanisme. Det indfører heller ikke automatiseret beslutningstagning eller algoritmisk vurdering. Kompetente myndigheder har fortsat ansvaret for at foretage de vurderinger, der kræves i henhold til forordningen.

Datastrømme

Type af data	Henvisning(er) til kravet eller kravene	Aktører, der leverer dataene	Aktører, der modtager dataene	Udløsende faktor for dataudvekslingen	Hyppighed (hvis relevant)
Dokumentation til støtte for foranstaltninger, som omfatter vurdering af pres på boligmarkedet, påvisning af den pågældende aktivitets bidrag til presset på boligmarkedet og vurdering af foranstaltningens proportionalitet. Kompetente myndigheder skal regelmæssigt gennemgå de vedtagne foranstaltninger ved hjælp af ajourførte data for at kontrollere, at de betingelser, der begrunder foranstaltningerne, fortsat er opfyldt, og at foranstaltningerne fortsat er nødvendige og forholdsmæssige. Ved vurderingen skal der, hvor det er relevant, genbruges data, der er genereret i henhold til forordning (EU) 2024/1028, i forbindelse med foranstaltninger vedrørende korttidsudlejning.	Artikel 6 og 9, artikel 10, stk. 1, artikel 12	Den kompetente myndighed	Offentligheden	Afgørelse om restriktive foranstaltninger	Mindst hvert femte år
Offentliggørelse af vedtagne foranstaltning(er), som omfatter den vurdering, der kræves for at vedtage foranstaltninger, herunder deres territoriale anvendelsesområde og varighed.	Artikel 13	Den kompetente myndighed	Offentligheden	Vedtagelse, fornyelse, ændring eller tilbagetrækning af foranstaltning	Mindst hvert femte år
Kommissionen overvåger gennemførelsen og anvendelsen af	Artikel 16	Europa-	Europa-Parlamentet,	20. maj 2031	Ingen tilbagevendende

forordningen.		Kommissionen	Rådet, Det Europæiske Økonomiske og Sociale Udvalg og Regionsudvalget		evalueringscyklus
---------------	--	--------------	---	--	-------------------

4.3. Digitale løsninger

Digital løsning	Henvisning(er) til kravet eller kravene	Vigtigste foreskrevne funktioner	Ansvarligt organ	Hvordan sikres tilgængelighed?	Hvordan overvejes muligheden for videreanvendelse?	Brug af AI-teknologier (hvis relevant)
Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Digital løsning nr. 1

Digital politik og/eller sektorspecifik politik (hvis relevant)	Beskrivelse af overensstemmelse
AI-forordningen	Ikke relevant
EU's cybersikkerhedsramme	Ikke relevant
eIDAS	Ikke relevant
Den fælles digitale portal og IMI	Ikke relevant
Andre	Ikke relevant

4.4. Vurdering af interoperabilitet

Digital offentlig tjeneste eller kategori af digitale offentlige tjenester	Beskrivelse	Henvi sning(er) til kravet eller kravene	Løsning(er) for et interoperabelt Europa	Andre interoperabilitetsløsninger
Digital offentlig tjeneste nr. 1	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Kategori af digitale offentlige tjenester i overensstemmelse med COFOG nr. 1	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Digital offentlig tjeneste nr. 1

Vurdering	Foranstaltning(er)	Potentielle tilbageværende hindringer (hvis relevant)
Tilpasning til eksisterende digitale og sektorspecifikke politikker Angiv de relevante digitale og sektorspecifikke politikker, der er identificeret	Ikke relevant	Ikke relevant
Organisatoriske foranstaltninger med henblik på en gnidningsløs levering af digitale offentlige tjenester på tværs af grænserne Angiv de planlagte styringsforanstaltninger	Ikke relevant	Ikke relevant
Foranstaltninger, der er truffet for at sikre en fælles forståelse af	Ikke relevant	Ikke relevant

dataene Angiv sådanne foranstaltninger		
Anvendelse af i fællesskab aftalte åbne tekniske specifikationer og standarder Angiv sådanne foranstaltninger	Ikke relevant	Ikke relevant

4.5. Foranstaltninger til støtte for digital gennemførelse

Beskrivelse af foranstaltningen	Henvisning(er) til kravet eller kravene	Kommissionens rolle (hvis relevant)	Aktører, der skal inddrages (hvis relevant)	Forventet tidsplan (hvis relevant)
Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant