BÅSTADS KOMMUN

Båstad 2026-11-11
Vårt dnr: B 2026–000662
Handläggare: Tim Ödfalk

LI2026/01654 - Yttrande över Europeiska kommissionens förslag till förordning om fastställande av en ram för åtgärder i medlemsstaterna som tryggar tillgången till bostäder till överkomlig kostnad och bostadsutbudet (förordning om bostäder till överkomlig kostnad)

Båstads kommun tackar för att ha beretts möjlighet att yttra sig över Europeiska kommissionens förslag till förordning om bostäder till överkomlig kostnad. Båstads kommun ser positivt på förslagets ambition om att skapa en gemensam ram för hur åtgärder som innebär begränsningar i bostadsmarknaden ska bedömas. Ett väl genomtänkt förslag kan bidra till ökad enhetlighet och rättssäkerhet bland bostadsmarknaderna i Europeiska unionens medlemsländer.

Båstads kommun kännetecknas av en besöksnäring med hög omsättning och en hög andel fritidsbostäder. Kommunen har idag medelpriser för småhus samt medelårshyror för hyreslägenheter som ligger över rikssnittet, och inom vissa tätorter råder mycket höga bostadspriser. Kommunen har i jämförelse med rikssnittet få hushåll med en ansträngd boendeekonomi, beräknat på hur stor del av hushållens inkomst som behövs för att täcka en baskonsumtion. Kommunen bedömer att de höga bostadspriserna inom kommunen ger upphov till en lokal bostadsmarknad som i vissa kommundelar är ansträngd för låg- och medelinkomsttagare.

Kriterier för hur en särskilt ansträngd boendesituation definieras redogörs för i artikel 6. Båstads kommun bedömer att det finns en risk att kriterierna för en särskilt ansträngd boendesituation kan vara för generella. Bedömningen riskerar att missa ekonomiska förutsättningar som har betydelse för hur ansträngd bostadsmarknaden faktiskt är. Hur stor andel av hushållens inkomst som behöver läggas på andra kostnader än boende, vilket skiljer sig både mellan medlemsstater och mellan regioner inom medlemsstaterna, påverkar vilken möjlighet varje

Vångavägen 2
269 80 Båstad
0431-770 00
bastads.kommun@bastad.se

bastad.se

hushåll har för att finansiera sitt boende. Möjligheterna för hushåll att erhålla och betala för bolån har stor betydelse för hur stor andel av bostadsbeståndet som hushållen har möjlighet att efterfråga.

Det är inte tydligt vilka samhällsgrupper de åtgärder som presenteras i artikel 5 syftar till att underlätta för. Dels verkar kriterierna för en särskilt ansträngd boendesituation i artikel 6 lägga större vikt på samhällsgrupper som köper bostad i stället för att hyra. Vid bedömningen av en särskilt ansträngd boendesituation är det enbart priset för att köpa en bostad som används för att kvantifiera de ekonomiska förutsättningarna inom bostadsmarknaden. Samtidigt kan hyror ha stor betydelse för hur ansträngd boendesituationen är. Ofta har låginkomsthushåll och unga personer inte möjlighet att köpa bostad, utan har enbart tillräckliga ekonomiska förutsättningar för att hyra bostad. Det kan finnas geografiska områden där de ekonomiska förutsättningarna för att hyra en bostad respektive köpa en bostad inte överensstämmer. Denna diskrepans kan förstärkas av hur det svenska systemet med bruksvärdeshyressättning främjar låga hyror i områden med annars höga fastighetspriser. Samtidigt finns också en risk att överkomliga hyresbostäder omvandlas till oöverkomliga bostads- eller äganderätter då fastighetsägaren vill få ersättning för det lokala marknadsläget. Att inte ta hänsyn till hyror vid bedömningen av en särskilt ansträngd boendesituation riskerar därmed att ge en skev kvantifiering av bostadsmarknaden som inte matchar den ekonomiska verklighet som en stor del av de socioekonomiskt utsatta hushållen lever i.

Dels är kriterierna i artikel 6 otydliga gällande vilka geografiska dimensioner som ska bedömas. Förslaget anger att pris/inkomstkvoten ska beräknas som kvoten mellan bostadspriser i ett område och den disponibla inkomsten per capita. Det framgår emellertid inte tydligt om inkomsten ska avse lokal eller nationell disponibel inkomst. De geografiska omfång som indikatorerna ges påverkar vilka samhällsgruppers boendesituationer som bedöms. Exempelvis, om pris/inkomstkvoten beräknas med nationell inkomst kan områden där bostadsbrist för lokalbefolkningen råder till följd av lokalt låga inkomster bedömas vara ej särskilt ansträngda, trots att de som bor och arbetar i området har svårt att hitta överkomliga bostäder inom området. Å andra sidan kan en pris/inkomstkvot beräknad med nationell inkomst identifiera lokala bostadsmarknader som är svåra att flytta till för invånare utanför området, i de fall den lokala disponibla inkomsten är betydligt högre än den nationella samtidigt som lokala bostadspriser också är höga. Det råder därmed en otydlighet gällande hur pris/inkomstkvoten ska beräknas, vilket har konsekvenser för vilka grupper inom bostadsmarknaden som kan dra nytta av de åtgärder som förordningen möjliggör. Europeiska kommissionen bör tydliggöra vägledningen kring beräkningsmetoden för att undvika godtycklighet.

Artikel 9.2 och 9.3 anger att den myndighet som avser vidta åtgärder som avses i artikel 5.1a respektive 5.1b måste påvisa att utbudet av korttidsuthyrning respektive förvärvet och användningen av mark och bostadsfastigheter för annat än primärt boende har haft en betydande negativ inverkan på bostadsutbudet eller tillgången till bostäder till överkomlig kostnad. Konstaterandet av att en särskilt ansträngd boendesituation råder är därmed inte

tillräckligt för att en kommun ska kunna införa dessa åtgärder. Medan bedömningen av en särskilt ansträngd boendesituation har kriterier angivna så saknas kriterier för hur en offentlig aktör ska definiera negativ inverkan på bostadsutbudet respektive negativ inverkan på tillgången till bostäder till överkomlig kostnad. Detta innebär att det finns en viss godtycklighet gällande när en åtgärd kan vidtas, vilket inte är i linje med Europeiska kommissionens ambition om att skapa enhetlighet gällande de villkor som råder vid åtgärder om begränsningar av bostadsmarknader.

Kommunen bedömer att användningen av befolkningsutveckling i artikel 6.1.a.i som indikator för att operationalisera bostadsbehov kan vara missvisande. Det är hushåll som efterfrågar bostäder, och hur många individer ett hushåll kan bestå av varierar bland unionens medlemsländer. Det är viktigt att använda hushållsutveckling och inte befolkningsutveckling som indikator på det faktiska behovet av bostäder.

Sammanfattningsvis bör förslaget till förordning förtydligas med tydligare beskrivningar av vilka socioekonomiska och geografiska grupper som förordningen riktar sig mot, samt utökad vägledning kring hur särskilt ansträngda boendesituationer ska bedömas respektive hur åtgärder om begränsningar av bostadsmarknader bör motiveras.

Enligt delegation från kommunstyrelsen

Roger Larsson
Samhällsbyggnadschef

Vångavägen 2
269 80 Båstad
0431-770 00
bastads.kommun@bastad.se

bastad.se