Handläggare
Johan Mirtorp, förbundsjurist

Datum
2026-11-05

Diarienummer
LI2026/01654

Regeringskansliet
Landsbygds- och infrastrukturdepartementet
Enheten för bostäder och byggande

Remissyttrande över Europeiska kommissionens förslag till förordning om att fastställa ett ramverk för åtgärder i medlemsstater för att trygga bostäders överkomlighet och tillgänglighet COM(2026) 599

Hyresgästföreningen har beretts tillfälle att yttra sig över europeiska kommissionens förslag till förordning om att fastställa ett ramverk för åtgärder i medlemsstater för att trygga bostäders överkomlighet och tillgänglighet COM(2026) 599 (dnr. LI2026/01654), och får med anledning av detta anföra följande:

Sammanfattning

Beaktandesatserna

1–4 – *Hyresgästföreningen välkomnar problembeskrivningen i förslaget.*
13–14 – *Hyresgästföreningen välkomnar kommissionens uttalade respekt för subsidiaritetsprincipen.*
17–22 – *Hyresgästföreningen välkomnar ambitionen att skapa ökad rättslig tydlighet men anser att den föreslagna modellen för att identifiera bostadsstress är alltför snäv och riskerar att ge en missvisande bild av bostadsmarknadens utmaningar.*
29 – *Hyresgästföreningen delar uppfattningen att åtgärder som begränsar rättigheter eller den inre marknadens friheter bör bygga på objektiv och transparent bevisning, men anser att de föreslagna beviskraven riskerar att försvåra ett förebyggande bostadspolitiskt agerande.*
30–31 – *Hyresgästföreningen välkomnar kommissionens bedömning och anför följande.*

Artiklarna

2 – *Hyresgästföreningen välkomnar att hyresreglering faller utanför förordningens tillämpningsområde men anser att undantaget ska framgå av artikeltexten. Räckvidden av artikel 2.1 b bör förtydligas.*
6 – *Hyresgästföreningen välkomnar ambitionen att skapa gemensamma och transparenta kriterier för identifiering av bostadsstress men anser att de föreslagna kriterierna riskerar att ge en alltför snäv bild av bostadsstress. Hyresmarknaden bör ges större betydelse och Hyresgästföreningen motsätter sig att kommissionen ges befogenhet att ändra centrala tröskelvärden genom delegerade akter i stället för genom det ordinarie lagstiftningsförfarandet.*
9 – *Hyresgästföreningen delar uppfattningen att bostadspolitiska åtgärder bör vila på objektiv bevisning men anför följande anmärkningar.*
10 – *Hyresgästföreningen tillstyrker i huvudsak artikelns utformning men anför följande anmärkningar.*
12 – *Hyresgästföreningen delar uppfattningen att åtgärder bör kunna omprövas men anser att regelverket måste ge utrymme för långsiktiga bostadspolitiska åtgärder.*

Staff Working Document

Hyresgästföreningen - Riksförbundet
114 43 Stockholm
Besöksadress: Norrlandsgatan 7
Växel: 0771-443 443
E-post: johan.mirtorp@hyresgastforeningen.se
www.hyresgastforeningen.se

2.1, 3.1, 3.2 - *Hyresgästföreningen välkomnar ambitionen att skapa ökad rättslig tydlighet men framhåller att detta inte bör ske på ett sätt som begränsar det nationella handlingsutrymmet eller försvårar ett effektivt bostadspolitiskt agerande.*

Avslutande synpunkter – *Hyresgästföreningen välkomnar att EU uppmärksammar den europeiska bostadskrisen och erkänner bostadspolitikens betydelse för arbetsmarknad, social sammanhållning och ekonomisk utveckling. Samtidigt är det av central betydelse att bostadspolitiken även fortsättningsvis förblir en nationell, regional och lokal kompetens.*

Beaktandesatserna

Beaktandesats 1–4 – Bostadskrisens konsekvenser och betydelse

I förslaget konstateras att EU står inför betydande utmaningar rörande bostäders tillgänglighet och ekonomiska överkomlighet. Bostadskrisen påverkar inte enbart hushållens boendesituation utan även arbetsmarknadens funktion, den sociala sammanhållningen såväl som den ekonomiska utvecklingen. Fortsatt framhålls att utmaningarna inte längre är begränsade enbart till utsatta grupper utan i ökande utsträckning även hushåll med medelinkomster. Samtidigt konstateras att den grundläggande orsaken till problemen är den strukturella obalansen mellan tillgång och efterfrågan på bostäder.

Hyresgästföreningen välkomnar problembeskrivningen i förslaget.

Bostadsfrågan är inte endast en fråga om tillgång till en bostad utan har även direkt betydelse för arbetsmarknadens funktion, social sammanhållning och ekonomisk utveckling. Möjligheten att få tillgång till en trygg och ekonomiskt överkomlig bostad är en grundläggande förutsättning för att människor ska kunna etablera sig på arbetsmarknaden, delta i utbildning och fullt ut ta del av samhällslivet. Bostadsmarknadens funktion påverkar därmed även samhällets förmåga att motverka fattigdom, främja social inkludering och säkerställa arbetskraftens rörlighet.

Det är samtidigt viktigt att påpeka att bostadspolitikens betydelse inte enbart kan bedömas utifrån frågor om tillgänglighet och ekonomisk överkomlighet. Även trygghet och förutsägbarhet i boendet, långsiktigt hållbara boendekostnader och trygga upplåtelseformer är av central betydelse. Bedömningen av bostäders överkomlighet bör därför inte begränsas till enbart kostnadsnivåer utan även omfatta möjligheten till ett tryggt och långsiktigt boende.

Hyresgästföreningen delar bedömningen som framförs i förslaget om att bostadskrisens grundläggande orsaker i stor utsträckning är strukturella. Även om vissa former av användning av bostäder kan förstärka lokala obalanser på bostadsmarknaden är en långsiktigt hållbar utveckling ytterst beroende av att tillräckligt många bostäder produceras och tillgängliggörs för permanent boende. Denna fråga berörs närmare i anslutning till beaktandesatserna 30 och 31.

Det kan också konstateras att vissa former av kommersiell användning av bostäder kan bidra till att förstärka redan existerande obalanser på bostadsmarknaden. I synnerhet gäller detta när bostäder genom korttidsuthyrning på kommersiella plattformar i praktiken undandras från den ordinarie bostadsmarknaden. Sådana företeelser riskerar att minska tillgången på bostäder för permanent boende och därigenom försvåra möjligheterna för hushåll att efterfråga en bostad på rimliga villkor.

Beaktandesats 13–14 – Den unionsrättsliga ramen och nationellt handlingsutrymme

I förslaget anförs att förordningen inte syftar till att harmonisera medlemsstaternas bostadspolitik eller att kräva interventioner på bostadsmarknaden. Istället anförs att förslaget syftar till att skapa gemensamma unionsrättsliga procedurregler rörande bevisning, transparens, motivering och proportionalitet när nationella, regionala eller lokala myndigheter väljer att vidta åtgärder för att skydda bostäders tillgänglighet och ekonomiska överkomlighet. Kommissionen framhåller vidare att myndigheterna även fortsättningsvis ska kunna avgöra om åtgärder är nödvändiga samt vilka åtgärder som är lämpliga utifrån lokala förhållanden.

Hyresgästföreningen välkomnar kommissionens uttalade respekt för subsidiaritetsprincipen.

Hyresgästföreningen delar uppfattningen att bostadsmarknadernas förutsättningar skiljer sig betydligt mellan EU:s medlemsstater och att lokala förhållanden ofta är avgörande vid bedömningen av vilka åtgärder som är lämpliga för att möta bostadspolitiska utmaningar. Det är därför av stor betydelse att den nationella, regionala och lokala beslutanderätten på bostadsområdet värnas. Mot denna bakgrund välkomnar Hyresgästföreningen de uttryckliga uttalandena om att förordningen inte syftar till att harmonisera medlemsstaternas bostadspolitik eller införa någon självständig bostadspolitiskt unionskompetens.

Samtidigt är det värt att notera att även procedurregler kan få betydande effekter på det faktiska handlingsutrymmet för nationella, regionala och lokala myndigheter. Förordningens bestämmelser om bland annat definitionen av bostadsstress, beviskrav, proportionalitetsbedömningar och möjligheterna att vidta åtgärder kommer därför att vara av central betydelse vid bedömningen av om det lokala handlingsutrymme som kommissionen beskriver i praktiken består oförändrat. Dessa frågor behandlas närmare i anslutning till artikel 6, 9 och 10. En alltför komplex eller betungande prövningsmodell riskerar att förskjuta fokus från bostadspolitikens materiella mål till processuella och administrativa överväganden, vilket i förlängningen kan försvåra ett effektivt bostadspolitiskt agerande.

Beaktandesats 17–22 – Identifiering av områden under bostadsstress

I förslaget konstateras att medlemsstater och lokala myndigheter idag använder olika metoder för att identifiera områden med så kallad ”bostadsstress”. För att skapa ökad rättslig tydlighet och en mer enhetlig tillämpning föreslås därför en gemensam metod som i huvudsak bygger på pris-inkomst-kvoter (”*price-to-income ratio*”) kompletterade med uppgifter om befolkningsutveckling, bostadsutbud och bostadsefterfrågan.

Hyresgästföreningen välkomnar ambitionen att skapa ökad rättslig tydlighet men anför följande anmärkningar.

Bedömningar av bostadsstress bör vila på objektiva och transparenta kriterier.
Hyresgästföreningen avvisar uppfattningen att pris-inkomst-kvoten kan utgöra det huvudsakliga måttet på bostadsstress. En sådan ansats riskerar att systematiskt underskatta allvarliga problem på bostadsmarknaderna. Bostadsstress är ett komplext samhällsfenomen som kan ta sig uttryck på flera olika sätt. Trångboddhet, långa kötider till hyresbostäder, begränsade etableringsmöjligheter för unga hushåll, segregation och svårigheter att rekrytera arbetskraft kan vara tydliga uttryck för bostadsstress även i situationer där prisutvecklingen inte fullt ut speglar problemets omfattning.

Bostadsmarknader består oftast av såväl ägda som hyrda bostäder. En modell som huvudsakligen tar sin utgångspunkt i utvecklingen på marknaden för ägda bostäder

riskerar därför att ge en ofullständig bild av de utmaningar som föreligger på bostadsmarknaden som helhet. Bedömningen av bostadsstress bör så långt möjligt även beakta förhållanden som påverkar hyresmarknaden och hushållens faktiska boendeförhållanden. I sin nuvarande utformning riskerar förslaget att inte fånga bostadsstressens fulla omfattning, vilket bör beaktas i den fortsatta beredningen. Bostadspolitikens syfte kan inte reduceras till att endast hantera prisutvecklingen på bostäder. Minst lika betydelsefullt är möjligheten för hushåll att få tillgång till långsiktigt trygga och ekonomiskt hållbara boendelösningar.

Beaktandesats 29 – Kravet på att visa betydande negativ påverkan

Förekomsten av bostadsstress är enligt förslaget inte i sig tillräckligt för att motivera restriktiva åtgärder. En behörig myndighet ska dessutom kunna visa att den aktuella verksamheten under minst tre år haft en betydande negativ effekt på bostäders tillgänglighet eller ekonomiska överkomlighet inom det aktuella området.

Hyresgästföreningen delar uppfattningen att åtgärder som begränsar rättigheter eller den inre marknadens friheter bör bygga på objektiv och transparent bevisning, men anför följande.

Bostadspolitiska åtgärder bör vila på ett gediget faktaunderlag och att det måste finnas ett tydligt samband mellan det problem som identifierats och den åtgärd som vidtas. Krav på saklighet, transparens och proportionalitet bidrar till rättssäkerhet och förutsebarhet såväl för enskilda som för offentliga aktörer.

Det framstår dock som tveksamt om det föreslagna kravet på att kunna påvisa en betydande negativ påverkan under minst tre år är ändamålsenligt. Den föreslagna treårsperioden riskerar att leda till att politiska åtgärder baseras på redan etablerade problem snarare än på tidiga varningssignaler.

Bostadsmarknader kännetecknas ofta av långa anpassningstider. När en negativ utveckling väl fått genomslag i form av ökade bostadskostnader, minskad tillgänglighet eller ökad trångboddhet kan det ta lång tid att återställa balansen. Det är därför viktigt att förslaget säkerställer en rimlig avvägning mellan rättssäkerhet och möjligheten att vidta förebyggande bostadspolitiska åtgärder.

Beaktandesats 30–31 – Bostadsutbud och långsiktiga lösningar

I förslaget konstateras att restriktioner avseende korttidsuthyrning eller annan användning av bostäder utanför permanentboende inte kan lösa de strukturella orsakerna till bostadsbrist. EU-kommissionen anför att tillgången till bostäder i ett långsiktigt perspektiv förutsätter ett ökat bostadsutbud, inklusive fler prisvärda bostäder och sociala bostäder, samt ökade investeringar i bostadssektorn.

Hyresgästföreningen välkomnar kommissionens bedömning.

Långsiktigt hållbara lösningar på bostadskrisen måste tveklöst bygga på att fler bostäder tillkommer. Åtgärder som begränsar vissa former av användning av det befintliga bostadsbeståndet kan i vissa situationer bidra till att dämpa lokala obalanser på bostadsmarknaden, men de kan inte ersätta behovet av ett ökat och mer ändamålsenligt bostadsutbud.

Särskilt välkomnas vikten av att investeringar i prisvärda bostäder och sociala bostäder ökar. I den fortsatta europeiska diskussionen om bostadsfrågor bör hyresrättens betydelse vidare betonas. Ett väl utvecklat bestånd av hyresbostäder kan bidra till ökad geografisk rörlighet, förbättrade etableringsmöjligheter på arbetsmarknaden och minskad social utestängning. Detta gäller inte minst för unga människor och hushåll som saknar ekonomiska möjligheter att efterfråga ett ägt boende.

Artiklarna

Artikel 2 – Tillämpningsområde

Förordningen omfattar enligt artikel 2 dels begränsningar av korttidsuthyrning av bostäder, dels begränsningar av förvärv eller användning av bostäder som inte används som permanentbostad. Åtgärder som rör hyror inom ramen för hyresavtal faller enligt beaktandesats 33 och förslagets motivering utanför tillämpningsområdet.

Hyresgästföreningen välkomnar att hyresreglering faller utanför förordningens tillämpningsområde men anser att undantaget ska framgå av artikeltexten.

Avgränsningen mot hyresreglering är för Hyresgästföreningen förslagets mest betydelsefulla. Den svenska modellen, med kollektivt förhandlade hyror, bruksvärdessystem och ett starkt besittningsskydd, bygger på att hyressättningen är en fråga för medlemsstaterna och för parterna på hyresmarknaden. Beaktandesatser är emellertid inte rättsligt bindande, och avgränsningen kan komma att ifrågasättas under den fortsatta lagstiftningsprocessen. Hyresgästföreningen föreslår därför att artikel 2 kompletteras med en uttrycklig bestämmelse om att förordningen inte är tillämplig på åtgärder som rör hyressättning, hyresförhandlingar eller besittningsskydd i hyresförhållanden, oavsett om dessa grundas på lag eller kollektivförhandlade avtal.

Hyresgästföreningen anser vidare att räckvidden av artikel 2.1 b behöver förtydligas. Det bör klart framgå att åtgärder som rör ägande och förvaltning av bostäder som upplåts med hyresrätt för permanent boende, exempelvis regler om ombildning eller en kommunal förköpsrätt, inte omfattas av förordningens krav.

Artikel 6 – Bedömning av bostadsstress

Artikel 6 innehåller den metod genom vilken en behörig myndighet ska avgöra om ett område ska anses utgöra ett område under bostadsstress. Bedömningen utgår bland annat från pris-inkomst-kvoter, deras utveckling över tid samt en analys av befolkningsutveckling, bostadsutbud och bostadsefterfrågan.

Hyresgästföreningen välkomnar ambitionen att skapa gemensamma och transparenta kriterier för identifiering av bostadsstress men anför följande anmärkningar.

Objektiva och transparenta kriterier kan bidra till ökad rättslig tydlighet och förutsebarhet. Samtidigt riskerar de föreslagna pris-inkomst-kvoterna att ge en alltför snäv bild av bostadsstress. Bostadsstress kan ta sig uttryck även i andra former än stigande bostadspriser, exempelvis genom långa kötider, trångboddhet, bristande etableringsmöjligheter för unga hushåll eller svårigheter att rekrytera arbetskraft till vissa orter.

Hyresgästföreningen vill särskilt framhålla att en bedömning av bostadsstress bör beakta både ägda och hyrda bostäder. En modell som huvudsakligen utgår från utvecklingen på marknaden för ägda bostäder riskerar att underskatta bostadsstress på hyresmarknaden och därmed ge en missvisande bild av bostadsmarknadens samlade utmaningar. Utan ett tydligare beaktande av hyresmarknaden finns en risk att betydande bostadsstress inte identifieras.

Enligt artikel 6.5 ges kommissionen befogenhet att genom delegerade akter ändra tröskelvärdena för pris-inkomst-kvoten och beräkningsmetoden i bilagan. Tröskelvärdena avgör om en myndighet över huvud taget får vidta åtgärder. Det är en avvägning av politisk snarare än teknisk karaktär, som inte bör kunna ändras utan medverkan av Europaparlamentet och rådet i det ordinarie lagstiftningsförfarandet. Hyresgästföreningen avstyrker att befogenheten att ändra tröskelvärdena delegeras till kommissionen, eftersom sådana ändringar bör beslutas genom det ordinarie

lagstiftningsförfarandet för att säkerställa medlemsstaternas och Europaparlamentets inflytande över regelverkets utveckling.

Artikel 9 – Nödvändighet

Artikel 9 uppställer krav på att en behörig myndighet ska kunna visa att korttidsuthyrning eller användning av bostäder för andra ändamål än permanent boende haft en betydande negativ påverkan på bostäders tillgänglighet eller ekonomiska överkomlighet under minst tre år innan restriktiva åtgärder får vidtas.

Hyresgästföreningen delar uppfattningen att bostadspolitiska åtgärder bör vila på objektiv bevisning men anför följande anmärkningar.

Hyresgästföreningen delar uppfattningen att det måste finnas ett tydligt samband mellan det identifierade problemet och den åtgärd som vidtas. Samtidigt riskerar det föreslagna kravet på tre års dokumenterad negativ påverkan att försvåra ett förebyggande bostadspolitiskt agerande på marknader där tecken på en negativ utveckling redan kan identifieras.

Samtidigt finns en risk att de beviskrav som uppställs i artikeln begränsar möjligheten att agera förebyggande på bostadsmarknader där en negativ utveckling redan kan identifieras men ännu inte pågått under så lång tid som förordningen förutsätter. I vissa situationer kan ett tidigt ingripande vara mer effektivt än åtgärder som vidtas först efter flera års konstaterad försämring.

Hyresgästföreningen vill samtidigt framhålla att kommersiell korttidsuthyrning i vissa områden kan ha en påtaglig påverkan på bostäders tillgänglighet och ekonomiska överkomlighet. Det är därför viktigt att regelverket ger myndigheter reella möjligheter att ingripa när tillförlitlig bevisning visar att bostäder i betydande omfattning tas ur den ordinarie bostadsmarknaden.

Hyresgästföreningen föreslår därför att kravet på tre års dokumenterad negativ påverkan inte ska gälla när myndigheten kan visa att kriteriet i artikel 6.1 c är uppfyllt, det vill säga att bostadsstressen sannolikt inte kommer att avta under de kommande tre åren utan åtgärder. Förordningen kräver redan en framåtblickande bedömning av bostadsmarknadens utveckling. Det är svårt att se varför myndigheten därutöver ska behöva avvakta tre års konstaterad försämring innan den får agera.

Artikel 10 – Proportionalitet

Den föreslagna artikeln uppställer krav på att de åtgärder som vidtas ska vara lämpliga för att uppnå sitt syfte, inte gå utöver vad som är nödvändigt samt att mindre ingripande alternativ ska övervägas innan restriktiva åtgärder införs. Artikeln innehåller även bestämmelser om bland annat territoriell avgränsning, skydd för berättigade förväntningar och övergångsbestämmelser.

Hyresgästföreningen tillstyrker i huvudsak artikelns utformning men anför följande anmärkningar.

Hyresgästföreningen delar uppfattningen att åtgärder som påverkar enskilda eller begränsar den inre marknadens friheter ska vara proportionerliga. Krav på territoriell avgränsning, regelbunden prövning och övervägande av mindre ingripande alternativ bidrar till rättssäkerhet och förutsebarhet.

Samtidigt är det viktigt att proportionalitetsbedömningen inte utformas på ett sätt som i praktiken gör det orimligt svårt för medlemsstater, regioner eller kommuner att vidta åtgärder när bostadsmarknaden befinner sig under betydande press. Bostadsförsörjningen utgör ett samhällsintresse av mycket stor betydelse och

proportionalitetsbedömningen bör därför ge utrymme för att beakta de sociala och ekonomiska konsekvenser som en bristande tillgång till bostäder kan medföra för hushåll och lokalsamhällen.

Hyresgästföreningen välkomnar därför att förordningen erkänner skyddet av bostäders tillgänglighet och ekonomiska överkomlighet som ett legitimt allmänintresse. Vid den fortsatta beredningen av förslaget bör det dock säkerställas att proportionalitetsbedömningen utformas så att det finns ett reellt handlingsutrymme för offentliga aktörer att skydda bostadsförsörjningen i områden där betydande bostadsstress föreligger.

Enligt artikel 10.1 e förutsätter begränsningar av korttidsuthyrning att förordning (EU) 2024/1028 tillämpas aktivt i det aktuella området, bland annat genom registrering och genom att annonser som inte uppfyller kraven tas bort. Kommunernas möjligheter att använda förordningen är därmed beroende av hur förordning (EU) 2024/1028 genomförs i Sverige. Regeringen bör säkerställa att det svenska genomförandet ger kommunerna de verktyg som krävs.

Artikel 12 – Varaktighet och omprövning av åtgärder

Denna artikel innehåller bestämmelser om åtgärdernas varaktighet och omprövning. Enligt artikeln ska åtgärder som omfattas av förordningen som huvudregel inte gälla längre än fem år utan förnyad prövning. Artikeln innehåller även krav på regelbunden översyn samt att åtgärder ska upphävas när förutsättningarna för dem inte längre föreligger.

Hyresgästföreningen anser att regelbunden omprövning av åtgärder är rimlig men anför följande anmärkningar.

Hyresgästföreningen delar uppfattningen att offentliga åtgärder bör kunna utvärderas och anpassas när förutsättningarna förändras. Krav på tidsbegränsning och återkommande omprövning får dock inte innebära att nödvändiga bostadspolitiska åtgärder ifrågasätts trots att de bakomliggande problemen kvarstår. En effektiv bostadspolitik förutsätter långsiktighet, stabilitet och förutsebarhet.

Hyresgästföreningen noterar att artikel 12 endast avser åtgärder inom förordningens tillämpningsområde, det vill säga begränsningar av korttidsuthyrning och av förvärv eller användning av bostäder som inte används som permanentbostad. Kravet på tidsbegränsning och omprövning berör således inte långsiktiga bostadspolitiska institutioner som hyresreglering, vilket bör framgå av förordningens artikeltext (se ovan under artikel 2). Om bostadsstressen kvarstår får artikel 12 inte leda till att nödvändiga bostadspolitiska åtgärder avvecklas eller försvagas efter förnyad prövning.

Staff Working Document

Värt att notera i EU-kommissionens konsekvensanalys, särskilt avsnitt 2.1, 3.1 och 3.2 i *Staff Working Document SWD(2026) 606 final*, är att initiativet i huvudsak motiveras genom behovet av ökad rättslig tydlighet inom den inre marknaden (artikel 114 EUF-fördraget) när medlemsstater väljer att vidta bostadspolitiska åtgärder. Hyresgästföreningen har förståelse för detta syfte och delar uppfattningen att ökad förutsebarhet kan vara värdefull för såväl medlemsstater som lokala och regionala myndigheter. Det är samtidigt anmärkningsvärt att EU-kommissionens analys i stor utsträckning beskriver bostadsfrågan utifrån dess koppling till den inre marknadens funktion snarare än utifrån bostadspolitikens sociala och samhälleliga mål.

Hyresgästföreningen vill i detta sammanhang även framhålla att flera av de mekanismer som föreslås i förordningen, såsom detaljerade krav på identifiering av bostadsstress, omfattande beviskrav och långtgående proportionalitetsbedömningar, riskerar

att på ett orimligt sätt öka komplexiteten i det bostadspolitiska beslutsfattandet. Även om sådana krav kan främja rättssäkerhet och förutsebarhet finns samtidigt en risk att de försvårar möjligheterna för EU:s medlemsstater, regioner och kommuner att agera snabbt och effektivt för att möta uppkomna problem på bostadsmarknaden. Särskilt gäller detta när bostadspolitiska utmaningar kräver förebyggande åtgärder och inte enbart reaktioner på redan konstaterade marknadsstörningar.

Sett i ett bredare perspektiv illustrerar analysen hur bostadsfrågor i ökande utsträckning aktualiseras inom ramen för unionsrättens regler om den inre marknaden, trots att bostadspolitikens innehåll och utformning alltjämt utgör en nationell kompetens. Mot denna bakgrund är det särskilt viktigt att unionens fortsatta arbete på området inte leder till att bostadspolitiska avvägningar flyttas till unionsnivå genom den inre marknadens regler. Åtgärder som syftar till att stärka rättslig tydlighet bör inte leda till att medlemsstaternas handlingsutrymme gradvis begränsas mer än vad som är nödvändigt. EU:s engagemang inom bostadsfrågan bör inriktas på att stödja medlemsstaternas arbete med att möta bostadskrisen, inte på att gradvis flytta den bostadspolitiska avvägningen från nationell nivå till unionsnivå. Samtidigt bör unionens arbete rörande bostadsfrågan bidra till att skapa bättre förutsättningar för medlemsstaterna att investera i prisvärda bostäder och utveckla sina bostadspolitiska modeller utifrån nationella förutsättningar. Ett stärkt europeiskt engagemang bör därför handla om att skapa möjligheter för medlemsstaterna, inte om att begränsa deras handlingsutrymme.

Avslutande synpunkter

Hyresgästföreningen välkomnar att Europeiska kommissionen uppmärksammar den bostadskris som idag präglar stora delar av Europa och erkänner de negativa konsekvenser som bristande bostadsöverkomlighet och bostadstillgänglighet kan få för såväl enskilda hushåll som för arbetsmarknad, social sammanhållning och ekonomisk utveckling. Förordningsförslaget utgår dessutom från att skyddet av bostadsförsörjningen kan utgöra ett legitimt allmänintresse som i vissa situationer motiverar inskränkningar i den inre marknadens friheter. Detta är enligt Hyresgästföreningen en viktig utgångspunkt.

Bostadsfrågan är inte endast en social fråga utan också en fråga om konkurrenskraft, arbetsmarknadens funktion och samhällsekonomisk stabilitet. En väl fungerande bostadsmarknad utgör en grundläggande förutsättning för att människor ska kunna utbilda sig, ta arbete, byta arbete och delta fullt ut i samhällslivet. Bostadspolitik är därför även av strategisk betydelse för uppfyllandet av de mål som följer av Europeiska unionens sociala agenda.

Samtidigt är det viktigt att understryka att bostadspolitik även fortsättningsvis bör förbli en nationell, regional och lokal angelägenhet. De bostadspolitiska modeller som utvecklats i medlemsstaterna är nära knutna till respektive lands ekonomiska, sociala och rättsliga förutsättningar. Detta gäller inte minst den svenska modellen med kollektiva hyresförhandlingar, starkt besittningsskydd och en omfattande allmännyttig sektor.

Hyresgästföreningen noterar därför såsom positivt att EU-kommissionen uttryckligen framhåller att det föreliggande förslaget till en förordning inte syftar till att harmonisera medlemsstaternas bostadspolitik eller skapa någon ny unionskompetens på bostadsområdet. Istället grundas förslaget på reglerna om den inre marknaden och syftar enligt EU-kommissionen till att skapa ökad rättslig tydlighet när medlemsstater och lokala myndigheter väljer att vidta åtgärder för att skydda bostadsförsörjningen.

Att förordningsförslaget grundas på bestämmelserna om den inre marknaden ligger i linje med den nuvarande kompetensfördelningen mellan unionen och medlemsstaterna. Samtidigt är de problem som förordningen är avsedd att hantera huvudsakligen av social och bostadspolitisk natur. Att dessa frågor nu aktualiseras inom ramen för den

inre marknadens regler förändrar dock inte det grundläggande förhållandet att bostadspolitikens innehåll och utformning ytterst är en nationell angelägenhet.

Därför är det särskilt viktigt att unionens engagemang på bostadsområdet även fortsättningsvis utformas med full respekt för subsidiaritetsprincipen och medlemsstaternas ansvar för bostadspolitikens innehåll och utformning. Initiativ som stärker medlemsstaternas möjligheter att ta sig an bostadskrisen är positiva, men den pågående europeiska bostadskrisen bör inte uppfattas som ett argument för en överföring av bostadspolitisk kompetens till unionsnivå.

EU:s roll på bostadsområdet bör därför fortsatt vara att stödja medlemsstaternas arbete, bidra till kunskapsutveckling, skapa rättslig förutsebarhet och underlätta investeringar i prisvärda bostäder. EU bör hjälpa medlemsstaterna att hantera de utmaningar som följer av bostadskrisen, dock utan att överta nationellt, regionalt och lokalt ansvar för bostadspolitikens utformning.

Mot denna bakgrund är det särskilt viktigt att de avgränsningar som anges i förordningsförslaget, däribland undantaget för nationella system för hyressättning, hyresförhandlingar och besittningsskydd, kommer till tydligt uttryck även i den bindande artikeltexten. Respekten för medlemsstaternas bostadspolitiska modeller måste omfatta såväl deras materiella innehåll som deras rättsliga utformning.

Ett avgörande steg i EU:s bostadspolitiska arbete har dock redan tagits. Genom kommissionens reviderade beslut om statligt stöd för tjänster av allmänt ekonomiskt intresse, som antogs i december 2025, är stöd på bostadsområdet inte längre begränsat till socialt mindre gynnade grupper utan kan även avse prisvärda bostäder för hushåll med medelinkomster som marknaden inte förmår försörja. Det var mot bakgrund av den tidigare snävare avgränsningen, efter klagomål till kommissionen från fastighetsägarintressen, som Sverige 2011 införde krav på affärsmässiga principer för de allmännyttiga bostadsföretagen. Hyresgästföreningen anser att regeringen bör pröva hur det vidgade handlingsutrymmet kan användas i Sverige, inte minst för att möjliggöra stöd till nyproduktion av hyresbostäder med rimliga hyror, oavsett om de uppförs av allmännyttiga eller privata aktörer. Den nu aktuella förordningen bör inte utformas eller tillämpas på ett sätt som snävar in det utrymme som statsstödsreglerna har öppnat. Respekten för medlemsstaternas bostadspolitiska modeller bör innebära ett vidgat, inte ett begränsat, handlingsutrymme.

Det är därför på sin plats att framhålla att den svenska bostadsmodellen inte bör betraktas som ett undantag från de mål som EU eftersträvar på det sociala området. Erfarenheterna visar snarare att medlemsstaternas egna bostadspolitiska lösningar kan utgöra viktiga verktyg för att uppnå dessa mål. Långsiktigt stabila och förutsägbara boendekostnader, kollektivt framförhandlade hyror och en stark hyresrätt utgör exempel på institutioner som kan bidra till att motverka bostadsinstabilitet, social utestängning och ekonomisk utsatthet. Erfarenheterna från medlemsstaternas olika bostadsmodeller bör därför ses som en tillgång i det fortsatta europeiska arbetet med bostadsfrågor.

Stockholm som ovan



Marie Linder
Förbundsordförande



Johan Mirtorp
Förbundsjurist