Lantbruks- och infrastrukturdepartementet
li.remissvar@regeringskansliet.se

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

Er beteckning: LI2026/01654

Sammanfattning

Länsstyrelsen i Gotlands län är positiv till att det aktuella problemet uppmärksammas och att åtgärder vidtas. Samtidigt anser länsstyrelsen att det är osäkert vilken effekt förslaget skulle ha på möjligheten att genomföra åtgärder på nationell nivå.

Länsstyrelsen är positiva till att EU-regelverket förtydligas för att underlätta införandet av åtgärder för att motverka att bostäder omvandlas till fritidshus eller tillfällig vistelse. De problem som förslaget belyser är tydligt förekommande på Gotland. Både korttidsuthyrning och omvandling av permanentbostäder till fritidshus bedöms ha en betydande påverkan på bostadsmarknaden och i förlängningen länets utveckling vad gäller till exempel kompetensförsörjning både inom näringsliv och offentlig sektor. Länsstyrelsens bedömning är att det krävs nya verktyg om det från den offentliga sektorn ska vara möjligt att angripa problemen på ett effektfullt sätt. Det aktuella förslaget syftar till att möjliggöra några sådana verktyg. Länsstyrelsen i Gotlands län är positiva till att vara en del av att utveckla sådana verktyg och ett mer aktivt bostadsförsörjningsarbete inom länet.

Länsstyrelsen bedömer att flera av de begränsningar och kriterier som föreslås riskerar att begränsa åtgärdernas effektivitet. På grund av den underliggande osäkerheten kring det rådande rättsläget vill länsstyrelsen uppmärksamma att förslaget i princip skulle kunna innebära en större begränsning att införa åtgärder utifrån EU-regelverket jämfört med idag. Länsstyrelsen kan inte bedöma förslagets påverkan på gällande regleringar i svensk lagstiftning,

exempelvis plan- och bygglagen, men anser att det är av stor vikt att sådana effekter analyseras.

Länsstyrelsens synpunkter

Problembild

Både att permanentbostäder köps upp för att användas som fritidshus och att bostäder hyrs ut på korta kontrakt är fenomen som har en stor påverkan på Gotlands bostadsmarknad. Det gäller både hyres- och köpemarknaden och påverkar både länsinvånarnas möjligheter att ha råd med en bostad, och den totala tillgången av bostäder som upplåts för permanent boende. Bostadssituationen inom länet bedöms i förlängningen ha en negativ påverkan på länets utveckling och innebär bland annat svårigheter för både näringsliv och offentlig sektor att rekrytera och behålla personal.

Länsstyrelsen bedömer att det krävs regeländringar eller andra insatser från offentlig sektor om man vill motverka dessa effekter. Det finns i nuläget få verktyg för kommuner och statliga myndigheter att hantera problemet på ett direkt och effektivt sätt. Länsstyrelsen ska i sin verksamhet verka för att behovet av bostäder tillgodoses, men erfar att det finns begränsade möjligheter att påverka i frågan på ett betydande sätt. Länsstyrelsen är därför positiva till att ta en roll i att hitta metoder och strategier för att hantera de problem som Kommissionens förslag gäller.

Förslaget syftar till att ensa bedömningen kring när regleringar kan genomföras med hänsyn till EU:s interna marknad. Rättsläget beskrivs i nuläget som osäkert. Eftersom rättsläget är osäkert anser länsstyrelsen att det är oklart om förslaget innebär en ökad möjlighet eller en skärpning av möjligheterna att införa de aktuella regleringarna inom medlemsstaterna. Det är också oklart om förslaget innebär en ökad eller minskad administrativ börda att genomföra regleringar i förhållande till EU. Förslaget innebär minskat behov av granskning och kontroll från Kommissionen, men inför samtidigt nya krav på administration.

Kriterier för särskilt utsatt boendesituation

Förslaget innehåller kriterier för att avgöra när det råder en särskilt utsatt boendesituation (”housing stress”) i sådan grad att åtgärder får sättas in. Ett av kriterierna rör förhållandet mellan medelinkomst

per person och bostadspriserna inom ett visst område. Länsstyrelsen bedömer att bostadsmarknaden på länsnivå faller inom förslagets kriterier för särskilt utsatt boendesituation, men inte med stor marginal.

Gotland har en relativt jämlik lönefördelning med få personer som tjänar betydligt mer än medel. Om länet fick fler höginkomsttagare skulle det kunna innebära att medellönen ökade i sådan grad att kriteriet inte längre var uppfyllt. Bostadssituationen skulle däremot inte nödvändigtvis förbättras. Ett fast mått riskerar med andra ord att slå på ett ojämnt sätt beroende på hur fördelning av inkomstnivåer i befolkningen ser ut inom ett visst område. Detsamma gäller spridningen av fastighetspriser. Det förhållande att vissa har betydligt högre inkomster än andra inom samma område kan på så vis motverka möjligheten att införa regleringar enligt förslaget, samtidigt som det dessutom kan bidra till att förvärra problemen genom att öka bostadspriserna. Det kvantitativa sättet att fastställa särskilt utsatt boendesituation medför utöver detta att resultatet kommer att se olika ut beroende på hur den exakta avgränsningen görs för det område som undersöks och följaktligen där regleringar kan införas. Det i sin tur kan medföra oönskade begränsningar men även möjligheter att styra resultatet på ett oönskat sätt.

Tidsaspekten

Enligt förslaget ska åtgärder inte få sättas in under längre tid än fem år, med möjlighet till förlängning om kriterierna för särskilt utsatt boendesituation kan konstateras vara fortsatt uppfyllda. Det finns förstås ett berättigat syfte att löpande utvärdera det fortsatta behovet av åtgärderna. Länsstyrelsen bedömer dock att en femårsperiod är en kort tid för att åstadkomma några betydande och bestående förändringar på bostadsmarknaden. Vissa förändringar kan gå fort, men den övergripande utvecklingen inom bostadsbeståndet är något som generellt sett märks över långa tidsperioder; decennier snarare än år. Länsstyrelsen befarar också att sådana problem som kan avhjälpas på kort tid även skulle återkomma på kort tid när åtgärderna dras tillbaka.

De som medverkat i beslutet

Beslut i detta yttrande har fattats av landshövding Charlotte Petri Gornitzka med samhällsplanerare Hamlet Mirjamsdotter som föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia till:

li.bb@regeringskansliet.se