Regeringskansliet
li.bb@regeringskansliet.se

Yttrande över EU-kommissionens förslag om ett ramverk för att trygga bostäders överkomlighet och tillgänglighet

Er beteckning: LI2026/01654

Sammanfattning

Länsstyrelsen Västra Götaland lämnar detta yttrande till Regeringskansliet över EU-kommissionens förslag om ett ramverk för att trygga bostäders överkomlighet och tillgänglighet.

- Länsstyrelsen välkomnar att EU-kommissionen uppmärksammar bostadsfrågans betydelse för arbetsmarknad, kompetensförsörjning och regional utveckling.
- Förordningen behöver ge medlemsstaterna utrymme att anpassa bedömningar och åtgärder till nationella, regionala och lokala förutsättningar.
- Definitionen av särskilt ansträngd bostadssituation och de föreslagna kriterierna behöver bättre spegla den svenska bostadsmarknadens förutsättningar, särskilt hyresmarknaden.
- Förordningen bör möjliggöra kompletterande indikatorer som fångar etableringshinder, hyresnivåer och tillgång till olika upplåtelseformer.
- Krav på kartläggning, dokumentation och uppföljning måste vara proportionerliga och inte medföra orimliga administrativa kostnader för kommunerna.

Ärendet

EU-kommissionens förslag om ett ramverk för att trygga bostäders överkomlighet och tillgänglighet, också kallat *Affordable Housing Act*, innehåller två delar: dels ett förslag till förordning, dels en rekommendation från kommissionen till medlemsstaterna.

Länsstyrelsens synpunkter

Generella synpunkter på förslaget till förordning

Länsstyrelsen är positiv till att EU-kommissionen uppmärksammar utmaningar på bostadsområdet. Kommissionens förslag syftar till att skapa en gemensam rättslig ram för vissa bostadsrelaterade åtgärder som påverkar den inre marknadens funktionssätt. Att EU-kommissionen överväger att möjliggöra viss påverkan på den inre marknaden är en tydlig signal att tillgången till bostäder är en viktig fråga för unionen och dess medlemsstater.

Länsstyrelsen håller med om att tillgången till bostäder till överkomliga kostnader är en viktig förutsättning för en fungerande arbetsmarknad, kompetensförsörjning och hållbar regional utveckling. Bostadsbrist och svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden kan begränsa möjligheterna att flytta till arbete och utbildning och försvåra näringslivets kompetensförsörjning. Länsstyrelsens regionala bostadsmarknadsanalys har redovisat detta under flera års tid. Problem med korttidsuthyrning som begränsar tillgången till bostäder för permanentboende är främst aktuella i turistintensiva kommuner, kustkommuner och vissa storstadsområden, där konkurrensen om bostäder är stor. Sådana områden finns också i Västra Götaland.

Länsstyrelsen bedömer att förordningen kan få positiva effekter i områden med särskilt ansträngd bostadssituation. Det finns dock utmaningar med förordningen utifrån svensk kontext.

Sverige har en generell bostadsmarknad, där alla hushåll förväntas kunna tillgodose sina behov. Ansvaret för bostadsförsörjningen är decentraliserat och ligger i huvudsak hos kommunerna. Därför behöver kriterier, bedömningar och åtgärder kunna anpassas till nationella, men framför allt regionala och lokala förutsättningar.

Västra Götalands län rymmer flera bostadsmarknader med stora skillnader i behov, efterfrågan, demografi, bostadspriser och upplåtelseformer. Länsstyrelsen välkomnar att förordningen betonar lokala och regionala förutsättningar kring bostadsförsörjningen och att bostadspolitiska åtgärder fortsatt ska fattas inom ramen för medlemsstaternas befogenheter. Det är angeläget att förordningen ger utrymme för åtgärder som är anpassade till lokala behov och samtidigt tar hänsyn till bostadsförsörjningens betydelse för arbetsmarknad, kompetensförsörjning och näringslivets utveckling.

Länsstyrelsen anser att begreppet *särskild ansträngd bostadssituation* (*housing stress*), så som det beskrivs och definieras i förordningen, behöver kunna anpassas efter svenska förhållanden, se vidare under synpunkterna på förordningens artiklar.

Länsstyrelsen anser också att förordningen saknar flera viktiga bostadsförsörjningsperspektiv, framför allt ett jämställdhetsperspektiv. För att förslaget ska förbättra situationen för utsatta grupper på bostadsmarknaden, särskilt våldsutsatta kvinnor, behöver jämställdhetsperspektivet stärkas.

För att insatser ska kunna införas, behöver staten, regionerna och kommunerna troligen öka sin kartläggnings- och analysförmåga, med fokus på de aspekter som förordningen omfattar. Den svenska bostadsförsörjningslagstiftningen har förändrats flera gånger på kort tid i just den riktningen. Det är i grunden positivt, men kraven som ställs på olika aktörers analysförmåga, framför allt kommunerna, är höga. I den vidare behandlingen av förordningen bör större hänsyn tas till detta och de eventuellt ökade kostnader det kan innebära.

Även om kommunerna i Sverige har det yttersta ansvaret för bostadsförsörjningen, behöver samverkan fortsatt ske mellan olika nivåer och aktörer. Det finns redan underlag och analyser som kan användas vid framtida bedömningar av särskilt ansträngda bostadssituationer. Flera statliga myndigheter, såsom Boverket, Socialstyrelsen, Lantmäteriet och länsstyrelserna, har bostadsförsörjningsuppdrag som omfattar flera av de aspekter som förordningen tar upp. En stark samverkan på nationell, regional och lokal nivå är viktig för att bostadsförsörjningsarbetet ska vara framgångsrikt.

I den fortsatta behandlingen bör särskild vikt läggas vid att bedömningskriterierna blir tillämpbara inom ramen för den svenska bostadsmarknadens förutsättningar, att den svenska hyresmodellen respekteras och att kraven på underlag och uppföljning inte medför oproportionerliga administrativa kostnader för kommunerna.

Synpunkter på artiklar i förslaget till förordning

Artikel 4: Definitioner av centrala begrepp

Artikeln innehåller definitioner av centrala begrepp. Grundtanken i förslaget är att områden med särskilt ansträngd bostadssituation ska definieras på samma sätt inom EU, utifrån samma kriterier. Den

svenska bostadsmarknaden skiljer sig i flera avseenden från bostadsmarknaderna i många andra medlemsstater. Sverige bör därför ges möjlighet att anpassa tillämpningen till nationella, regionala och lokala förutsättningar.

Artikel 5: Krav på åtgärder som införs

Artikeln ställer upp krav på de åtgärder som möjliggörs utifrån förordningen. Kraven omfattar att bland annat begränsningar av korttidsuthyrning och användning av bostadsfastigheter för annat än primärt boende.

Länsstyrelsen bedömer att kraven i huvudsak är rimliga. Samtidigt har besöksnäringen stor betydelse för sysselsättningen och den lokala ekonomin i Västra Götalands län. Det är därför angeläget att åtgärder enligt förordningen grundas på dokumenterade lokala förhållanden och att konsekvenserna för det lokala näringslivet vägs in i proportionalitetsbedömningen.

Artikel 6: Bedömning av en särskilt ansträngd boendesituation

Artikeln anger gemensamma kriterier för när ett område ska bedömas ha en särskilt ansträngd boendesituation. De kriterier som föreslås baseras på *pris/inkomstkvot*, där *pris* motsvarar priset för en genomsnittlig bostad och *inkomst* motsvarar disponibel inkomst per capita.

Länsstyrelsen anser att dessa kriterier inte är tillräckligt ändamålsenliga för den svenska bostadsmarknaden. *Pris/inkomstkvoten* återspeglar inte förhållandena på den svenska hyresmarknaden, där hyressättningen bygger på bruksvärdessystemet och i stor utsträckning bygger på kollektivt förhandlade hyror. Prisutvecklingen på ägda bostäder ger därför inte en rättvisande bild av möjligheterna att få en hyresbostad eller av hyreshushållens faktiska boendekostnader.

Det finns andra typer av hinder för etablering på den svenska bostadsmarknaden, exempelvis långa kötider, höga inkomstkrav eller brist på bostäder med rimliga hyror, utan att detta fullt ut återspeglas i *pris/inkomstkvoten*. Omvänt kan höga priser på fritidsbostäder påverka indikatorn utan att dessa förhållanden är generellt tillämpbara på den lokala bostadsmarknaden.

Förordningen bör därför möjliggöra kompletterande indikatorer som beaktar hyresnivåer i förhållande till inkomster, tillgången till olika upplåtelseformer och möjligheterna att etablera sig på bostadsmarknaden. Sådana indikatorer skulle göra förordningen mer tillämpbar i Sverige. Boverkets mått på behovsbaserad bostadsbrist kan utgöra ett sådant komplement, men även andra indikatorer kan behöva användas.

Artikel 7: Territoriell räckvidd

Artikeln ger möjlighet att avgränsa områden med särskilt ansträngd boendesituation utifrån olika geografiska förutsättningar, exempelvis kommuner, funktionella stadsområden och landsbygdsområden. Ur ett regionalt utvecklingsperspektiv är det viktigt att områdesavgränsningarna kan utgå från funktionella bostads- och arbetsmarknader och inte enbart administrativa gränser. Samtidigt finns det risk att olika åtgärder i olika områden inom samma kommun kan försvåra kommunens administration och strategiska arbete. Tillämpningen bör kunna anpassas till svenska nationella, regionala och lokala förhållanden.

Artikel 9–10: Åtgärdernas nödvändighet och proportionalitet

Länsstyrelsen anser att det är rimligt att ställa krav på åtgärdernas nödvändighet och proportionalitet. Länsstyrelsen bedömer dock att dokumentationskraven bör utformas så att de står i bättre proportion till kommunernas administrativa förutsättningar och till den nytta som åtgärderna ska åstadkomma. Detta bör beaktas i den fortsatta behandlingen.

Artikel 11–13: Genomförande och uppföljning

Artiklarna innehåller krav på bedömningar, dokumentation, offentliggörande och regelbunden översyn av åtgärder. Exempelvis ska fysiska eller juridiska personer kunna bestrida de bedömningar som behöriga myndigheter gjort vid införandet av åtgärderna.

Kraven bidrar till transparens och rättssäkerhet, men innebär samtidigt ökad administration. Det behöver klargöras hur ansvar och befogenheter ska fördelas mellan nationella, regionala och kommunala instanser, särskilt i fråga om datainsamling, tillsyn och uppföljning.

De som medverkat i beslutet

Beslut i detta yttrande har fattats av avdelningschefen Sandra Brantebäck med bostadsstrategen Christian Jönsson Hammenfors som föredragande. I den slutliga handläggningen har också länsarkitekten Andreas Lidholm medverkat.

I beredningen av ärendet har Jacob Hellström, Pernilla Irewährn, Khaled Saibi Tanderup, Danijela Mitric och Jakob Lindahl deltagit.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.