qasa

## Qasas remissyttrande över Europeiska kommissionens förslag till förordning om bostäders överkomlighet och tillgänglighet

**Diarienummer:** LI2026/01654
**Avser:** COM(2026) 599

**Sammanfattning**
Qasa välkomnar kommissionens ambition att skapa ett tydligare och mer enhetligt ramverk för nationella, regionala och lokala åtgärder som påverkar den inre marknaden. Förslaget innehåller viktiga krav på lokal evidens, proportionalitet, transparens och regelbunden prövning. Det är särskilt positivt att förslaget inte harmoniserar bostadspolitiken eller ger myndigheter nya materiella befogenheter.
Förslaget innebär alltså inte att EU inför nya begränsningar av korttidsuthyrning, vakanta bostäder eller annan användning av bostäder. Det anger i stället vilka krav en nationell, regional eller lokal myndighet måste uppfylla om den med stöd av nationell rätt vill införa sådana åtgärder. Samtidigt behöver ramverket tydligare spegla att bristande bostadsutbud är den strukturella huvudorsaken till bostadsproblemen. Åtgärder som begränsar användningen av bostäder kan på vissa lokala marknader vara motiverade, men de bör vara sista steget efter att mindre ingripande och utbudsökande alternativ har prövats. För privatägda bostäder är tydliga regler, ekonomiska incitament och trygghet ofta avgörande för att en bostad eller del av en bostad som annars skulle stå tom eller vara underutnyttjad över huvud taget ska tillgängliggöras för mer långvarigt boende.

**Qasa rekommenderar därför att förslaget justeras och förtydligas så att följande framgår:**

- Kompetenta myndigheter ska uttryckligen pröva om utbudsökande åtgärder och incitament kan nå samma mål innan restriktioner införs.
- Korttidsuthyrning ska definieras tydligt och enhetligt på EU-nivå och avgränsas från vanlig bostadsuthyrning där bostaden fungerar som hyresgästens hem.
- Bedömningen av korttidsuthyrning ska skilja mellan tillfällig uthyrning av den egna permanentbostaden och verksamhet som genom omfattning, frekvens eller kommersiell karaktär tränger undan bostäder för mer långvarigt boende.
- Åtgärder mot vakans ska utformas så att de inte träffar tillfälligt eller sakligt motiverat tomma bostäder och inte skapar nya hinder för privatpersoner att tillgängliggöra bostäder för mer långvarigt boende.
- Beslut ska bygga på lokal, aktuell och segmenterad marknadsdata. Ett statistiskt samband ska inte ensamt räcka för att visa en betydande negativ effekt.
- Åtgärder ska följas upp löpande och omprövas när marknadsförhållandena förändras.

**Qasas övergripande bedömning**

Qasa delar kommissionens bedömning att Europas bostadsproblem inte kan lösas enbart genom nyproduktion. Det befintliga beståndet behöver användas bättre samtidigt som byggandet ökar. En del av denna potential finns i bostäder och bostadsytor som i dag inte når marknaden: en bostad kan stå tom under en utlandsvistelse, två personer som flyttar ihop kan under en tid förfoga över två bostäder eller en villa kan innehålla en separat del som inte används.

När privatpersoner hyr ut sådan yta för mer långvarigt boende flyttas inte bara en bostad mellan olika upplåtelseformer. Privatägda bostäder och bostadsytor som annars skulle stå tomma eller vara underutnyttjade blir tillgängliga på hyresmarknaden. I en undersökning som Qasa och FINN genomfört bland närmare 2 500 norska uthyrare uppgav 47 procent att de hyr ut en del av den egna bostaden. Vidare uppgav 54 procent att de planerar att fortsätta hyra ut i mer än fem år. Resultaten visar att privatuthyrning kan vara ett stabilt tillskott till bostadsförsörjningen.

Qasa tillstyrker därför förslagets grundläggande inriktning men anser att balansen mellan restriktioner och åtgärder som ökar utbudet behöver stärkas. Ett EU-ramverk bör inte bara säkerställa att ingripanden är lagliga. Det bör också styra myndigheter mot den åtgärd som med minsta möjliga ingrepp ger störst faktisk ökning av utbudet av bostäder för mer långvarigt boende.

**Synpunkter på förslagets bestämmelser**

**Definitionen av korttidsuthyrning och skyddet för bostadsuthyrning enligt artiklarna 2 och 5**

Förslaget definierar korttidsuthyrning genom en hänvisning till förordning (EU) 2024/1028. Den förordningen innehåller ingen gemensam tidsgräns, utan lämnar utrymme för nationella definitioner och anger att korttidsuthyrning typiskt kan avse perioder kortare än ett år. Det skapar en risk för att vanlig bostadsuthyrning behandlas olika i olika medlemsstater och i vissa fall omfattas av regler som är avsedda för kortvarig inkvartering.

Qasa anser därför att regelverket tydligt och enhetligt bör skilja mellan kortvarig inkvartering och vanlig bostadsuthyrning där bostaden fungerar som hyresgästens hem. En gemensam tidsmässig avgränsning, exempelvis uthyrning under 30 sammanhängande dagar eller ett harmoniserat högsta antal uthyrningsdagar per år, bör övervägas för att skapa större förutsebarhet inom unionen. Tidsgränsen bör kombineras med en bedömning av uthyrningens ändamål, så att legitim bostadsuthyrning inte klassificeras som korttidsuthyrning enbart på grund av kontraktets längd.

Det bör samtidigt klargöras att en privatägd bostad som hyrs ut för att fungera som hyresgästens hem utgör legitim användning för bostadsändamål, även när bostaden inte är ägarens permanentbostad. Sådan uthyrning bör inte likställas med korttidsuthyrning, kommersiell inkvarteringsverksamhet eller vakans.

Qasa välkomnar att begränsningar av korttidsuthyrning som enbart motiveras av bostäders överkomlighet och tillgänglighet endast ska kunna omfatta bostäder som inte är värdens permanentbostad. Tillfällig uthyrning av den egna bostaden och uthyrning där bostaden fungerar som hyresgästens hem har en annan effekt på bostadsmarknaden än återkommande kortvarig eller kommersiell användning som tränger undan bostäder för mer långvarigt boende.

Denna gränsdragning bör behållas och förtydligas genom den fortsatta lagstiftningsprocessen. Begreppet permanentbostad bör samtidigt kunna preciseras i

nationell rätt på ett sätt som ger privatpersoner förutsebarhet vid exempelvis tillfälligt arbete, studier eller familjesituation i en annan region eller medlemsstat.

**Bedömning av bostadsstress enligt artiklarna 6 och 7**

Qasa välkomnar ambitionen att skapa en gemensam, objektiv och transparent grund för bedömningen av bostadsstress. Kvoten mellan bostadspris och inkomst ger dock inte ensam en tillräcklig bild av förhållandena på en lokal bostadsmarknad, särskilt inte på hyresmarknaden. Bedömningen bör därför även väga in relevant lokal information om bland annat hyresnivåer, tillgängligt utbud, söktryck, vakanser, nyproduktion och befolkningsutveckling.
Det bör också tydligt framgå hur olika former av användning av bostäder faktiskt påverkar tillgången till bostäder för mer långvarigt boende. Att ett område har bostadsstress bör inte i sig vara tillräckligt för att motivera begränsningar. Det måste även finnas ett tydligt och belagt samband mellan den verksamhet som regleras och problemen på den lokala bostadsmarknaden.
Qasa ser positivt på att artikel 7 kräver att det geografiska området inte får vara större än vad som är nödvändigt. Förhållandena kan skilja sig betydligt mellan stadsdelar och andra delar av samma kommun eller storstadsområde. Den geografiska avgränsningen bör därför följa den marknad där bostadsstressen och den berörda verksamhetens påverkan faktiskt kan beläggas, i stället för att automatiskt utgå från administrativa gränser.

**Kravet på visad effekt enligt artikel 9**
Qasa stödjer kravet att en myndighet måste visa att den berörda användningen har haft en betydande negativ effekt på tillgänglighet eller överkomlighet under minst tre år. Kravet bör tillämpas som ett verkligt orsakskrav. Att korttidsuthyrning eller icke permanent användning förekommer samtidigt som priser och hyror stiger är inte i sig tillräckligt. Analysen behöver kontrollera för andra faktorer, såsom befolkningstillväxt, byggande, räntor, inkomstutveckling och förändringar i hushållens storlek.
Data bör så långt möjligt delas upp mellan uthyrning av permanentbostäder, annan privatuthyrning av enstaka bostäder eller bostadsytor och verksamhet som bedrivs i större eller professionell omfattning. Utan denna segmentering finns risk att åtgärder träffar privatpersoner som tillgängliggör bostäder eller bostadsytor som annars skulle stå tomma eller vara underutnyttjade, trots att denna uthyrning inte har visats minska utbudet för mer långvarigt boende.
Data och konsekvensanalyser bör också tydligt skilja mellan kortvarig inkvartering och uthyrning där bostaden fungerar som hyresgästens hem. Kontraktets längd eller det förhållandet att ägaren inte själv bor i bostaden bör inte ensamt avgöra hur uthyrningen klassificeras.

**Mindre ingripande alternativ enligt artikel 10**
Artikel 10.1 b kräver en bedömning av om en mindre ingripande åtgärd kan förbättra bostäders tillgänglighet och överkomlighet lika effektivt inom rimlig tid. Qasa anser att bestämmelsen bör förtydligas så att denna prövning uttryckligen omfattar utbudsökande åtgärder.
För privatpersoner påverkas beslutet att hyra ut av om reglerna är begripliga, om uthyrningen är ekonomiskt rimlig, hur risken för utebliven hyra eller skador hanteras och om

bostaden kan återtas när den behövs igen. Förenklade regler, ändamålsenlig beskattning, tydliga avtal, säkra betalningslösningar samt försäkrings- och garantilösningar kan därför frigöra bostäder utan att begränsa laglig användning eller äganderätt.
Qasa föreslår att artikel 10.1 b eller ett anslutande skäl uttryckligen anger att myndigheten ska bedöma om målet kan nås genom åtgärder som ökar utbudet av bostäder för mer långvarigt boende. Det bör bland annat omfatta incitament för privatpersoner att tillgängliggöra privatägda bostäder eller bostadsytor som annars skulle stå tomma eller vara underutnyttjade.

**Långvarig vakans enligt artiklarna 9 och 10**
Undantagen i artikel 9.4 för bland annat tillfällig frånvaro på grund av arbete, utbildning och hälsa är viktiga och bör behållas. De motsvarar situationer där frånvaron är legitim och tidsbegränsad. Även praktiska övergångssituationer, exempelvis flytt, renovering eller pågående försök till försäljning eller uthyrning för mer långvarigt boende, bör kunna beaktas när vakans bedöms.
Åtgärder mot vakans måste utformas så att de inte gör privatpersoner mer tveksamma till att erbjuda sina bostäder för mer långvarigt boende. En privatägd bostad som aktivt erbjuds för uthyrning till rimliga villkor bör inte behandlas som en bostad som hålls borta från marknaden. Proportionalitetsbedömningen bör även väga in om ägaren bara förfogar över en enstaka bostad eller bedriver verksamhet i större skala, i linje med artikel 10.1 g.

**Transparens och uppföljning enligt artiklarna 12 och 13**
Qasa välkomnar att åtgärder ska vara tidsbegränsade, omprövas regelbundet och motiveras genom ett offentligt underlag innan de träder i kraft. För att kraven ska få praktisk betydelse bör underlaget vara tillräckligt detaljerat för att berörda privatpersoner och företag ska kunna förstå vilka data och antaganden bedömningen bygger på samt varför mindre ingripande alternativ inte har ansetts tillräckliga.
Förslaget anger att den första omprövningen ska ske inom fem år. På snabbt föränderliga lokala bostadsmarknader riskerar det att vara ett alltför långt intervall. Qasa anser därför att centrala indikatorer bör följas årligen och att en tidigare omprövning ska göras om bostadsstressen, den berörda verksamhetens påverkan på marknaden eller förutsättningarna för mindre ingripande åtgärder förändras väsentligt.

**Erfarenheter från Sverige**
Sverige ändrade reglerna för privatuthyrning den 1 juli 2026. De första observationerna på Qasa visar att utbudet av annonserade hyresbostäder ökade med 11 procent från juni till juli och med ytterligare 10,7 procent från juli till augusti. Sammantaget var ökningen från juni till augusti 23 procent. Under motsvarande period 2025 var ökningen 15,5 procent.
Det är för tidigt att fastställa hur stor del av utvecklingen som beror på regeländringen eller om effekten blir bestående. Utvecklingen illustrerar ändå varför myndigheter bör analysera effekten av mindre ingripande reformer innan nya restriktioner övervägs. När osäkerhet minskar kan fler privatpersoner välja att hyra ut bostäder som annars inte hade nått marknaden.

**Avslutande synpunkter**
Privatuthyrning löser inte Europas bostadsbrist. Det behövs mer byggande, större investeringar och snabbare processer för nya bostäder. Samtidigt bör den bostadsreserv som redan finns användas bättre. Kommissionens förslag kan bidra med rättssäkerhet när lokala åtgärder är nödvändiga, men ramverket bör tydligare säkerställa att restriktioner inte blir förstahandsvalet.

Qasa tillstyrker förslagets huvudsakliga inriktning och rekommenderar att den fortsatta behandlingen stärker kravet på att pröva utbudsökande och mindre ingripande alternativ. Målet bör vara att både skydda tillgången till bostäder för mer långvarigt boende där det finns belagda problem och göra det tryggare och mer attraktivt för privatpersoner att tillgängliggöra privatägda bostäder eller bostadsytor som annars inte hade funnits på hyresmarknaden.

**Maria Björkander,**
vd Qasa

**Om Qasa**
Qasa är en digital tjänst för bostadsuthyrning och är verksam i Sverige, Finland och Norge. Plattformen sammanför privata uthyrare med bostadssökande och erbjuder trygghet genom hela uthyrningsprocessen. Genom verksamheten har Qasa löpande insyn i utbud, efterfrågan och de praktiska trösklar som påverkar privatpersoners vilja att hyra ut.