Landsbygds- och
infrastrukturdepartementet
li.remissvar@regeringskansliet.se
med kopia till
li.bb@regeringskansliet.se.
LI2026/01654

Remissyttrande

Yttrande 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

Sveriges Allmännytta är bransch- och intresseorganisationen för 325 allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretag, med tillsammans över 994 000 lägenheter. Vi bistår våra medlemmar så att de kan vara långsiktiga och konkurrenskraftiga aktörer på bostadsmarknaden. På så sätt bidrar vi gemensamt till en hållbar utveckling – ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

Sveriges Allmännyttas synpunkter

Sveriges Allmännytta avstyrker förslaget.

Sveriges Allmännytta välkomnar ambitionen att öka rättssäkerheten för offentliga aktörer som vill motverka en lokalt ansträngd bostadsmarknad. Ramverket kan vara till nytta i medlemsstater där korttidsuthyrning och annan icke-permanent användning har stor påverkan på bostadsmarknaden. Sverige har redan ett rättsligt ramverk som hanterar dessa frågor förhållandevis väl.

Sveriges Allmännytta anser att kommissionen inte tillräckligt visat att ett bindande och direkt tillämpligt regelverk är nödvändigt eller att förslaget är förenligt med subsidiaritetsprincipen.

SVERIGES ALLMÄNNYTTA

Besöksadress Hornsgatan 15
Box 474, 101 29 Stockholm
Tel 08-406 55 00

Org. nr 802000-1189, Styrelsens säte Stockholm
Plusgiro 92 84 72-0, Bankgiro 5887-5444
info@sverigesallmannytta.se, sverigesallmannytta.se

Artiklarna 1–5 om förslagets inriktning

Sveriges Allmännytta välkomnar att bostadsfrågan har fått en tydligare plats på EU:s dagordning. Det är positivt att öka förutsebarheten när åtgärder mot korttidsuthyrning och annan icke-permanent användning av bostäder berör den inre marknadens friheter.

Sveriges Allmännytta menar att det inte existerar samma problem i Sverige som i flera andra medlemsstater och att den svenska rättsordningen redan hanterar frågor om hur bostäder får upplåtas och användas förhållandevis väl.

Förordningen ska enligt kommissionen inte harmonisera bostadspolitiken och skapar inte någon ny nationell eller lokal befogenhet att begränsa användningen av bostäder. Men förslaget innebär samtidigt att en gemensam metod och gemensamma materiella villkor blir direkt bindande. Det kan i praktiken begränsa vilka bostadspolitiska problem som får motivera lokala åtgärder och när åtgärder får sättas in.

Sveriges Allmännytta anser att kommissionen inte tillräckligt visat att de konstaterade skillnaderna mellan nationella och lokala regelverk orsakar sådana hinder för den inre marknaden att denna grad av harmonisering är nödvändig.

Sveriges Allmännytta framhåller därför att förslagets förenlighet med subsidiaritets- och proportionalitetsprinciperna behöver prövas ytterligare.

Sveriges Allmännytta anser att ett eventuellt EU-ramverk bör begränsas till övergripande processuella krav på transparens, likabehandling och rättslig prövning. Bedömningen av om att en ansträngd bostadsmarknad föreligger och vilka åtgärder som är lämpliga, bör i huvudsak göras utifrån nationella och lokala förutsättningar.

Artikel 6 om bedömning av en ansträngd bostadsmarknad (housing stress)

Sveriges Allmännytta avstyrker den föreslagna utformningen av artikel 6. Pris–inkomstkvoten mäter möjligheten att köpa en genomsnittlig bostad. Den fångar inte flera centrala aspekter av vad som kan utgöra en ansträngd bostadsmarknad, såsom hyreskostnader i förhållande till hushållens inkomster, kötider, trångboddhet, hemlöshet, vakanser eller brist på bostäder för vissa grupper.

Sveriges Allmännytta anser att metoden riskerar att ge en missvisande bild i områden med stor hyressektor och i mindre kommuner där få försäljningar gör statistiken osäker.

Sveriges Allmännytta menar att kravet på att kvoten ska ha ökat under tio år kan ge orimliga resultat. Ett område med varaktigt mycket ansträngd bostadsmarknad kan falla

utanför ramverket om nivån varit stabil, medan snabba lokala förändringar kan kräva åtgärder innan en lång tidsserie finns. Undantaget vid en kvot på minst tio löser endast en del av problemet.

Sveriges Allmännytta föreslår att artikel 6 i stället anger en öppen uppsättning relevanta indikatorer. Medlemsstaterna och behöriga lokala myndigheter bör kunna väga samman bland annat boendekostnadsandel, utbud och efterfrågan på hyresbostäder, kötider, trångboddhet, hemlöshet, demografi och lokal användning av bostadsbeståndet. Metoden bör vara transparent och verifierbar, men inte bygga på ett enda unionsgemensamt tröskelvärde.

Artiklarna 7–10 om nödvändighet och proportionalitet

Sveriges Allmännytta tillstyrker att åtgärder ska vara geografiskt avgränsade, icke-diskriminerande och proportionerliga. Det är också rimligt att korttidsuthyrning eller annan icke-permanent användning ska ha ett relevant samband med den ansträngda bostadsmarknad (bostadstress) som åtgärden ska motverka.

Sveriges Allmännytta avstyrker däremot kravet i artikel 9 på att en betydande negativ effekt alltid ska visas för minst tre år före beslutet. Ett sådant krav kan hindra förebyggande åtgärder vid en snabb förändring av en lokal bostadsmarknad. Det kan också vara omöjligt att uppfylla när jämförbara data saknas eller när nya rapporteringssystem nyligen har införts.

Sveriges Allmännytta anser att kravet i artikel 10.1 b, att visa att ingen mindre ingripande åtgärd skulle vara lika effektiv, bör preciseras. Bedömningen måste kunna göras utifrån rimligt tillgängligt underlag och får inte innebära att en kommun först måste pröva ett stort antal otillräckliga åtgärder.

Artiklarna 11–14 om rättssäkerhet och översyn

Sveriges Allmännytta har inget att erinra mot kraven på rättslig prövning och offentliggörande. Regelbunden översyn är motiverad, men frekvensen och omfattningen bör stå i proportion till åtgärdens art och den lokala myndighetens resurser.

Sveriges Allmännytta välkomnar att förordningen enligt artikel 14 inte ska tillämpas på åtgärder som beslutats före ikraftträdandet. Det bör förtydligas att mindre justeringar av sådana åtgärder inte medför att hela regelverket blir tillämpligt på nytt.

Artikel 15 om delegerade akter

Sveriges Allmännytta avstyrker att centrala tröskelvärden och beräkningsmetoder ska kunna ändras genom delegerade akter utan ett tydligare krav på konsekvensanalys och nationellt inflytande. Sådana ändringar kan avgöra om en kommun över huvud taget får använda ramverket.

Sveriges Allmännytta framhåller att om befogenheten behålls bör förordningen kräva samråd med nationella, regionala och lokala aktörer samt en analys av konsekvenserna för olika upplåtelseformer och bostadsmarknadsmodeller.

Administrativa och ekonomiska konsekvenser

Sveriges Allmännytta konstaterar att förslaget inte medför direkta skyldigheter för allmännyttiga bostadsföretag. Det ändrar inte heller bruksvärdessystemet eller de kollektiva hyresförhandlingarna och innehåller inga generella regler om bostadshyror, bostadsbidrag, byggkrav, beskattning eller fysisk planering. Förordningen ger inte kommunerna nya befogenheter; sådana befogenheter måste följa av svensk rätt.

För kommuner uppstår kostnader för statistik, analyser, dokumentation, offentliggörande och återkommande prövning. Underlaget beskriver dessa kostnader som måttliga, men visar inte tillräckligt hur robusta och geografiskt detaljerade data ska säkerställas i samtliga medlemsstater.

Sveriges Allmännytta anser därför att regeringen bör verka för att kommissionen kompletterar konsekvensbedömningen och säkerställer att eventuella nya skyldigheter kan fullgöras med tillgängliga data och utan oproportionerliga administrativa kostnader. EU bör även tillhandahålla gemensamma verktyg och tekniskt stöd om ett bindande ramverk införs.

Sveriges Allmännytta framhåller att för svensk del bör fokus ligga på reformer som förbättrar förutsättningarna att bygga och renovera bostäder som fler hushåll har råd att efterfråga.

Stockholm den 23 oktober 2026

Cathrine Holgersson
Vd