Datum: 2026-11-11

Diarienummer: LI2026/01654

Till: Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

Från: Västsvenska Handelskammaren

Kontaktperson: Christina Heikel, christina.heikel@vasthk.se

VÄSTSVENSKA HANDELSKAMMARENS REMISSVAR OM EU-KOMMISSIONENS FÖRSLAG TILL AFFORDABLE HOUSING ACT

SAMMANFATTANDE SYNPUNKTER

Västsvenska Handelskammaren välkomnar EU-kommissionens ambition att förbättra bostadsmarknadens funktion. Tillgången till bostäder är viktig för företagens kompetensförsörjning, arbetskraftens rörlighet och Europas konkurrenskraft. En väl fungerande inre marknad förutsätter att människor kan flytta dit arbete och utbildning finns och att företag kan rekrytera den kompetens de behöver.

Västsvenska Handelskammaren (härefter Handelskammaren) delar EU-kommissionens ambition att skapa rättssäkerhet och förutsägbarhet när medlemsstater och lokala myndigheter tar till åtgärder som påverkar den inre marknadens friheter.

Begränsningar av fastighetsägande, användning och uthyrning måste vara väl motiverade, proportionerliga och förenliga med EU-rätten. Handelskammaren avstyrker dock förslaget i dess nuvarande utformning. Vi stödjer principerna om rättssäkerhet, likabehandling och proportionalitet, men anser inte att kommissionen tillräckligt har visat behovet av en ny, bindande EU-förordning. Förslaget behöver också ta större hänsyn till medlemsstaternas skilda bostadsmarknader och konsekvenserna för investeringar och arbetskraftens rörlighet.

Bostadsmarknadernas förutsättningar skiljer sig väsentligt mellan medlemsstaterna. De svenska utmaningarna handlar i stor utsträckning om tillgången till rätt bostäder på rätt platser, bristande rörlighet i det befintliga beståndet, höga byggkostnader och långa plan- och byggprocesser. Korttidsuthyrning och bostäder som inte används för permanentboende är inte orsaker till dessa problem.

Handelskammaren anser därför att förslaget behöver omarbetas och kommissionen tydligare visa dess mervärde. EU:s bostadspolitiska arbete bör i första hand bidra till ett ökat bostadsutbud, effektivare nyttjande av befintliga bostäder och bättre förutsättningar för investeringar och arbetskraftsrörlighet.

SUBSIDIARITET OCH DEN INRE MARKNADENS FRIHETER

Bostadspolitiken är i huvudsak ett nationellt och lokalt ansvar. Handelskammaren delar regeringens uppfattning att EU:s regler måste respektera medlemsstaternas ansvar och ta hänsyn till skillnaderna mellan bostadsmarknaderna.

EU har en viktig roll i att säkerställa att nationella och lokala begränsningar följer den inre marknadens regler. Handelskammaren ser därför ett värde i gemensamma principer för rättssäkerhet och proportionalitet. Kommissionen behöver dock tydligare förklara varför befintliga EU-regler och vägledning inte räcker och varför det behövs en ny, bindande förordning.

Begränsningar av fastighetsägande och uthyrning måste bygga på dokumenterade behov och vara proportionerliga. De får inte i onödan hindra den fria rörligheten eller företagens möjligheter att investera och bedriva verksamhet.

EU:s tjänstedirektiv ska underlätta för företag att erbjuda tjänster inom den inre marknaden och skydda dem mot omotiverade begränsningar. Kommissionens förslag innebär att vissa begränsningar av korttidsuthyrning i stället ska prövas enligt den nya förordningen.

Handelskammaren delar regeringens uppfattning att detta undantag måste vara tydligt avgränsat och väl motiverat. Den nya regleringen måste ge företagen ett motsvarande skydd mot omotiverade begränsningar och säkerställa tydliga och förutsägbara villkor. Förordningen får inte heller medföra onödiga administrativa krav eller kostnader för företagen.

ÅTGÄRDERNA MÅSTE UTGÅ FRÅN BOSTADSMARKNADENS PROBLEM

Kommissionen konstaterar att ett otillräckligt bostadsutbud är en viktig orsak till problemen med höga bostadskostnader. Handelskammaren delar den bedömningen.

I Sverige är problemen särskilt stora för unga, hushåll som ska etablera sig på bostadsmarknaden och personer som behöver flytta för att arbeta. Det handlar både om bostadspriser, brist på lämpliga bostäder och låg rörlighet i det befintliga beståndet. När människor inte hittar en bostad som passar deras behov blir det också svårare för företag att rekrytera kompetens.

Hur hyresmarknaden fungerar, höga byggkostnader och långa plan- och tillståndsprocesser bidrar till problemen. Åtgärderna måste därför anpassas till förhållandena på respektive bostadsmarknad.

Handelskammaren välkomnar att förslagets artikel 6 kräver en bred bedömning av den lokala bostadsmarknaden. Att jämföra bostadspriser med inkomster är relevant, särskilt för att bedöma hushållens möjligheter att köpa en bostad. Analysen behöver dock också omfatta tillgången till hyresbostäder och rörligheten i bostadsbeståndet. I Sverige bestäms hyrorna till stor del genom partsförhandlingar inom bruksvärdessystemet. Bostadspriserna ger därför inte en fullständig bild av hur hyresmarknaden fungerar. Långa bostadsköer och begränsad tillgång till hyresbostäder kan vara betydande problem även där hyrorna är relativt låga.

Kriterierna för att bedöma en ansträngd bostadsmarknad behöver ta hänsyn till skillnader mellan medlemsstaternas bostadssystem. Bedömningen bör omfatta både hushållens bostadskostnader och tillgången till bostäder. Det är viktigt för att kunna identifiera problemen och bedöma vilka åtgärder som är motiverade.

Handelskammaren välkomnar också kravet i artikel 9 på att myndigheterna ska visa att den verksamhet som begränsas har haft en betydande negativ påverkan på bostadsmarknaden. Det är viktigt att skilja mellan problem som orsakas av korttidsuthyrning eller annan tillfällig bostadsanvändning och problem som beror på att det byggs för få bostäder.

Införda begränsningar behöver också följas upp. Det gäller både effekterna på bostadsmarknaden och konsekvenserna för investeringar och arbetskraftens rörlighet. Begränsningar av korttidsuthyrning kan exempelvis minska tillgången till tillfälliga bostäder för personer som behöver flytta för att arbeta.

VÄRNA INVESTERINGAR, ÄGANDERÄTT OCH LÅNGSIKTIGA SPELREGLER

Privata investeringar är avgörande för att öka bostadsutbudet, utveckla befintliga fastigheter och möta förändrade behov. Regler som begränsar möjligheterna att äga, använda och hyra ut bostäder måste därför ta hänsyn till företagens investeringsförutsättningar och behov av rättssäkerhet.

Handelskammaren välkomnar förslagets krav på att eventuella begränsningar ska vara proportionerliga, geografiskt avgränsade och tidsbegränsade. Det är också positivt att förslaget innehåller regler om övergångsperioder och möjlighet till rättslig prövning.

Enligt artikel 10 kan ägande genom juridiska personer, exempelvis fastighetsbolag, beaktas vid utformningen av åtgärder mot bostäder som står tomma under längre tid. Handelskammaren anser dock att ägarformen i sig inte bör ligga till grund för begränsningar av fastighetsförvärv eller användning. Professionella fastighetsägare och institutionella investerare har en viktig roll i bostadsförsörjningen och ett intresse av att bostäder används effektivt.

Bedömningen bör i stället utgå från hur bostäderna faktiskt används och vilken dokumenterad påverkan användningen har på den lokala bostadsmarknaden.

Innan begränsningar införs behöver även konsekvenserna för investeringar, finansiering, nyproduktion och ombyggnad bedömas. Åtgärder som på kort sikt kan frigöra bostäder för permanentboende får inte samtidigt försämra förutsättningarna för ett ökat bostadsutbud på längre sikt.

SÄKERSTÄLL TILLGÅNGEN TILL FÖRETAGSBOSTÄDER OCH FLEXIBLA BOENDEFORMER

Tillgången till bostäder är viktig för företagens kompetensförsörjning. Det gäller både permanenta bostäder för medarbetare som flyttar till en ny arbetsort och tillfälliga bostäder för internationella specialister, forskare, konsulter och personal vid större industri- och infrastrukturprojekt. För Västsverige, med ett internationellt näringsliv och stora industriinvesteringar, är tillgången till tillfälliga och flexibla bostadslösningar särskilt viktig.

Begränsningar av korttidsuthyrning som syftar till att öka tillgången till permanentbostäder kan samtidigt försvåra företagens rekrytering, internationell rörlighet och genomförandet av tidsbegränsade projekt. Det är därför viktigt att regelverket skiljer mellan turistuthyrning och tillfälliga bostäder för arbete och studier, så att begränsningar inte i onödan försvårar företagens rekrytering och arbetskraftens rörlighet.

Sverige har nyligen ändrat reglerna för blockhyra för att underlätta bland annat företagsbostäder och delningsboenden. Syftet är att skapa större flexibilitet och bättre möjligheter att använda det befintliga bostadsbeståndet.

EU:s regelverk behöver säkerställa att sådana boendeformer inte begränsas utan belägg för att de har en betydande negativ påverkan på tillgången till permanentbostäder.

Artikel 10 ställer krav på att begränsningar ska vara nödvändiga och proportionerliga i förhållande till problemen på den lokala bostadsmarknaden. Handelskammaren anser att bedömningen också uttryckligen ska omfatta konsekvenserna för arbetskraftens rörlighet, företagens kompetensförsörjning och behovet av tillfälligt arbetsrelaterat boende.

PRIORITERA ETT ÖKAT BOSTADSUTBUD OCH EN MER EFFEKTIV BYGGSEKTOR

För att förbättra tillgången till bostäder till rimliga kostnader behövs fler bostäder och effektivare byggprocesser. Handelskammaren välkomnar därför kommissionens planerade *Housing Simplification Package*, som ska presenteras 2027 och syftar till att förenkla regler och minska kostnader och ledtider i bostadsbyggandet.

Arbetet bör prioritera EU-regler som fördyrar eller fördröjer bostadsinvesteringar och uppmärksamma hinder i den nationella tillämpningen. Sverige bör aktivt bidra till arbetet och genomföra motsvarande förenklingar i nationella regelverk.

EU:s bostadspolitiska arbete behöver också beakta sambandet mellan bostadsförsörjning, arbetsmarknad och transportinfrastruktur. Bättre pendlingsmöjligheter och större arbetsmarknadsregioner ger människor fler alternativ när de väljer bostadsort och underlättar företagens rekrytering.

AVSLUTANDE STÄLLNINGSTAGANDE

Handelskammaren delar kommissionens ambition att förbättra tillgången till bostäder och värna den inre marknadens funktion. Vi ser ett värde i gemensamma krav på rättssäkerhet och proportionalitet, men anser att kommissionen inte tillräckligt har visat behovet av en ny, bindande förordning.

Förslaget behöver ta större hänsyn till skillnaderna mellan medlemsstaternas bostadsmarknader och konsekvenserna för företag, investeringar och arbetskraftens rörlighet. Eventuella begränsningar måste bygga på dokumenterade behov och får inte i onödan försvåra bostadsinvesteringar eller företagens kompetensförsörjning.

EU:s fortsatta bostadspolitiska arbete bör prioritera ett ökat bostadsutbud, effektivare byggprocesser och bättre förutsättningar för investeringar.

Handelskammaren avstyrker således förslaget i dess nuvarande utformning.