Regionledningskontoret
Oskari Pärssinen

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2026-10-19

RS 2026-0903

Regionstyrelsen

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

Regionledningskontorets förslag till beslut

Regionrådsberedningen föreslår att regionstyrelsen beslutar följande.

1. Regiondirektörens tjänsteutlåtande utgör Region Stockholms yttrande till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet 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

2. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet har remitterat Europeiska kommissionens förslag till förordningen om att fastställa ett ramverk för åtgärder i medlemsstater för att trygga bostäders överkomlighet och tillgänglighet COM(2026) 599 (Affordable Housing Act) till Region Stockholm för yttrande. Förslaget syftar framför allt till att skapa rättslig tydlighet kring under vilka förutsättningar medlemsstater, regioner och kommuner kan införa åtgärder bland annat i form av regleringar av korttidsuthyrning av bostäder.

Region Stockholm välkomnar förslagets övergripande syfte och delar bedömningen att bostadsfrågan är av stor betydelse för social sammanhållning, arbetsmarknadens funktion och Europas konkurrenskraft. Samtidigt behöver förordningen ge större utrymme för lokala och regionala förutsättningar samt beakta att bostadsmarknadens utmaningar varierar mellan olika delar av Europa.

Region Stockholm bedömer att den föreslagna definitionen av bostadsstress är för snävt utformad. Region Stockholm anser att medlemsstater och regionala myndigheter bör ges möjlighet att komplettera de gemensamma indikatorerna med nationella och regionala mått som bättre fångar exempelvis bostadsbrist, trångboddhet, långa kötider och svårigheter för

unga och samhällsviktiga yrkesgrupper att etablera sig på bostadsmarknaden. Region Stockholm framhåller vidare att bostadsmarknaden i många storstadsområden är regional till sin karaktär. Analyser av bostadsstress bör därför inte enbart utgå från administrativa gränser utan även beakta funktionella bostads- och arbetsmarknadsregioner. Region Stockholm välkomnar att förordningen slår fast att bostadspolitiken även fortsättningsvis är en nationell, regional och lokal kompetens.

När det gäller korttidsuthyrning delar Region Stockholm Europeiska kommissionens bedömning att omfattande kommersiell korttidsuthyrning i vissa fall kan minska utbudet av permanenta bostäder. Samtidigt kan korttidsuthyrning bidra till lokal utveckling, stärka besöksnäringen och skapa inkomster för enskilda hushåll. Region Stockholm anser därför att eventuella åtgärder bör utformas utifrån lokala och regionala förhållanden, riktas mot professionell och storskalig kommersiell verksamhet samt baseras på förbättrad statistik och kunskap om marknadens faktiska påverkan.

Bakgrund
Landsbygds- och infrastrukturdepartementet har remitterat Europeiska kommissionens förslag till förordning om att fastställa ett ramverk för åtgärder i medlemsstater för att trygga bostäders överkomlighet och tillgänglighet COM(2026) 599 (Affordable Housing Act) till Region Stockholm för yttrande.

Europeiska kommissionen har tagit fram förslaget på grund av ett växande problem med brist på överkomliga bostäder i många städer, storstadsregioner, kustområden och turistdestinationer. På många platser överstiger efterfrågan utbudet och särskilt unga, låg- och medelinkomsttagare samt samhällsviktiga yrkesgrupper har allt svårare att efterfråga de bostäder som finns. Bostadsbristen försvagar den sociala sammanhållningen, hämmar arbetskraftens rörlighet, försvårar tillgången till arbete och utbildning samt riskerar att påverka Europas konkurrenskraft.

Särskilt fokus i förslaget till förordning ligger på korttidsuthyrning av bostäder. Korttidsuthyrning kan bidra till ett minskat utbud av permanentbostäder i vissa områden där bostadsmarknaden redan är ansträngd. Samtidigt betonar kommissionen att effekterna varierar mellan olika lokala marknader och att korttidsuthyrning även kan ge ekonomiska fördelar. I många medlemsstater har det under de senaste åren införts olika

regleringar och krav som har haft till syfte att begränsa korttidsuthyrning av bostäder. Det rättsliga läget för sådana åtgärder har varit otydligt och har behövt prövas EU-rättsligt.

Syftet med förordningen är att skapa ett gemensamt rättsligt ramverk för åtgärder som syftar till att stärka bostäders överkomlighet och tillgänglighet. Förordningen anger under vilka förutsättningar medlemsstater och behöriga myndigheter får införa åtgärder för att hantera bostadsstress samtidigt som EU:s regler om den inre marknaden respekteras. För att ett område ska kunna klassificeras som ett område med bostadsstress föreslås gemensamma kriterier baserade på en kvot mellan bostadspriser och disponibla inkomster samt på deras utveckling över tid. Som huvudregel ska bostadsprisernas nivå i förhållande till inkomsterna vara hög, ha ökat under en tioårsperiod och bedömas bestå under de kommande tre åren.

Region Stockholms yttrande
En väl fungerande bostadsförsörjning är en grundläggande förutsättning för Stockholmsregionens utveckling. Tillgången till bostäder påverkar möjligheterna att attrahera arbetskraft, etablera företag och skapa förutsättningar för social sammanhållning och ekonomisk tillväxt.

Region Stockholm välkomnar därför att EU i ökad utsträckning uppmärksammar bostadsfrågornas betydelse. Vidare anser Region Stockholm att bostadspolitikens utformning även fortsättningsvis måste ta hänsyn till lokala och regionala förutsättningar samt präglas av subsidiaritetsprincipen. Ett europeiskt ramverk bör skapa rättslig tydlighet utan att leda till en alltför standardiserad tillämpning på bostadsmarknader som skiljer sig väsentligt åt mellan olika delar av Europa.

Definitionen av bostadsstress
Region Stockholm anser att de föreslagna kriterierna för att identifiera områden med bostadsstress är för snävt utformade. Förordningen tar i huvudsak sin utgångspunkt i relationen mellan bostadspriser och inkomster. Även om detta är en relevant indikator ger den inte en fullständig bild av bostadsmarknadens funktionssätt.

I Stockholmsregionen tar sig bostadsmarknadens utmaningar flera uttryck. Bostadsbrist, långa kötider till hyresbostäder, begränsad rörlighet på bostadsmarknaden, trångboddhet samt svårigheter för unga och samhällsviktiga yrkesgrupper att etablera sig på bostadsmarknaden är exempel på förhållanden som påverkar tillgången till överkomliga bostäder. Enligt Region Stockholms rapport *När jobbet finns men bostaden saknas*

(KRN 2026-0071) tar det i genomsnitt fem år för de studerade samhällsviktiga yrkesgrupperna att spara ihop till en kontantinsats för att kunna köpa en bostad. Samtidigt innebär långa kötider för överkomliga hyresrätter att särskilt unga och nyinflyttade inom samhällsviktiga yrken har begränsade möjligheter att etablera sig på hyresmarknaden, vilket försvårar både rekrytering och rörlighet på arbetsmarknaden.

Region Stockholm anser därför att en alltför snäv europeisk definition riskerar att inte fånga de lokala och regionala förutsättningarna. Medlemsstater och regionala myndigheter bör ges möjlighet att komplettera de gemensamma indikatorerna med nationella och regionala indikatorer som bättre speglar respektive bostadsmarknads förutsättningar.

Funktionella bostads- och arbetsmarknadsregioner
Stockholmsregionen utgör en sammanhängande funktionell bostads- och arbetsmarknadsregion där invånarnas boende, arbete och vardagsliv i stor utsträckning sker över kommungränserna. Region Stockholm anser därför att analyser av bostadsstress inte enbart bör utgå från lokala administrativa geografiska avgränsningar. I många storstadsregioner är bostadsmarknaden regional till sin karaktär. Åtgärder och obalanser i en kommun påverkar ofta bostadsmarknader i angränsande kommuner.

Förordningen bör därför tydligare möjliggöra analyser och uppföljning på regional nivå samt uppmärksamma funktionella bostads- och arbetsmarknadsregioner som relevanta geografiska nivåer för bedömning av bostadsstress och bostadsbehov.

Korttidsuthyrning
Region Stockholm delar Europeiska kommissionens bedömning att omfattande korttidsuthyrning i vissa situationer kan påverka bostadsmarknaden negativt genom att minska utbudet av permanenta bostäder. Samtidigt kan korttidsuthyrning också bidra positivt till lokal utveckling genom att skapa fler boendealternativ för besökare, stärka besöksnäringen och generera inkomster för hushåll. Region Stockholm anser därför att korttidsuthyrning behöver bedömas utifrån lokala och regionala förutsättningar. Effekterna skiljer sig väsentligt mellan turistintensiva storstäder och områden där besöksnäringen är en viktig del av den lokala ekonomin.

Region Stockholm vill samtidigt framhålla att korttidsuthyrning sällan utgör den huvudsakliga orsaken till bostadsbrist i Stockholmsregionen. Faktorer såsom bostadsbyggandets omfattning, fysisk planering och demografiska förändringar har ofta större betydelse. Region Stockholm

anser därför att eventuella åtgärder i första hand bör riktas mot professionell och storskalig kommersiell korttidsuthyrning som påvisbart påverkar bostadsutbudet. Privatpersoners tillfälliga uthyrning av den egna bostaden bör behandlas annorlunda än kommersiell verksamhet.

Vidare finns behov av bättre statistik, ökad transparens och förbättrat kunskapsunderlag om korttidsuthyrningens omfattning och effekter. Sådan kunskap är en förutsättning för att kunna utforma proportionerliga och väl avvägda åtgärder. Region Stockholm ser därför behovet av flexibla och platsanpassade lösningar snarare än generella regleringar.

Regionalt och lokalt handlingsutrymme måste värnas
Region Stockholm välkomnar Europeiska kommissionens ambition att trygga tillgången till överkomliga bostäder samtidigt som förordningen tydligt fastslår att bostadspolitiken fortsättningsvis är en nationell, regional och lokal kompetens. Region Stockholm vill understryka att de krav på analyser, dokumentation och motiveringar som följer av förordningen inte bör utformas på ett sätt som försvårar för medlemsstater, regioner och kommuner att agera när bostadsmarknaden står inför betydande utmaningar. Sådana krav bör inte heller medföra några administrativt betungande uppgifter för ansvariga myndigheter.

Region Stockholm anser att förordningen bör fungera som ett stödjande ramverk som stärker den rättsliga tydligheten och möjligheterna att agera, snarare än att begränsa handlingsutrymmet genom alltför detaljerade regler.

Ekonomiska konsekvenser
Beslutet bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser för Region Stockholm.

Emma Lennartsson
Regiondirektör

Johanna Barane
Enhetschef

Beslutsunderlag

1. Proposal for a REGULATION OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL establishing a framework for measures in Member States to safeguard housing affordability and availability (Affordable Housing Act) COM(2026) 599 final

2. Regulatory Scrutiny Board Opinion Affordable Housing Act
3. COMMISSION STAFF WORKING DOCUMENT IMPACT ASSESSMENT REPORT Affordable Housing Act Accompanying the document Proposal for a Regulation establishing a framework for measures in Member States to safeguard housing affordability and availability

Beslutsexpediering

1. Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

Godkänd av Emma Lennartsson, 2026-10-19