företagarna

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet
Enheten för bostäder och byggande
Casper Eriksson

Stockholm	Vår referens	Dnr
2026-11-13	André Nilsson	LI2026/01654

Remissyttrande

Europeiska kommissionens förslag till förordning om att fastställa ett ramverk för åtgärder i medlemsstater för att trygga bostäders överkomlighet och tillgänglighet, COM(2026) 599

Företagarna har beretts möjlighet att avge synpunkter på Europeiska kommissionens förslag till förordning om ett ramverk för åtgärder som ska trygga tillgången till bostäder till överkomlig kostnad. Här följer våra synpunkter.

Sammanfattning av förslagen

Kommissionen föreslår ett gemensamt ramverk för bedömning av vissa bostadsrelaterade åtgärder som påverkar den inre marknaden. Ramverket omfattar bland annat begränsningar av korttidsuthyrning utanför uthyrarens primärbostad samt av förvärv eller användning av mark och bostäder för andra ändamål än permanent boende. Förslaget inför inte i sig några sådana begränsningar och ger inte myndigheter befogenheter som saknas i nationell rätt.

För att en åtgärd ska kunna vidtas enligt förslaget ska myndigheten bland annat bedöma om området har en särskilt ansträngd boendesituation. Bedömningen ska utgå från bostadspriser i förhållande till inkomster samt från utvecklingen av befolkning, bostadsutbud och efterfrågan. Åtgärderna ska bland annat vara nödvändiga, proportionerliga och tidsbegränsade. Berörda ska ha tillgång till domstolsprövning.

Företagarnas synpunkter

Företagarna delar målet om en bättre fungerande bostadsmarknad och ser värdet av att åtgärder som påverkar företag är tydliga, proportionerliga och möjliga att pröva.

Vi avstyrker emellertid förslaget. Konsekvenserna för svenska förhållanden, företagens verksamhet och arbetsmarknadens rörlighet behöver analyseras närmare. Sverige bör i förhandlingarna verka för att regleringen avgränsas och att rättssäkerheten för berörda företag stärks.

Värna det nationella handlingsutrymmet och den inre marknaden

Bostadsmarknadernas förutsättningar skiljer sig mellan medlemsstater och mellan lokala marknader. Företagarna anser inte att ett gemensamt EU-ramverk för begränsningar av bostäders användning är ett ändamålsenligt svar på de olika problem som finns i de olika länderna och respektive marknaderna.

Företag och fastighetsägare behöver goda och långsiktigt förutsebara villkor för att kunna investera, hyra ut och utveckla bostäder. Regler som begränsar hur bostäder och mark får användas riskerar att försämra dessa villkor och minska incitamenten att tillgängliggöra bostäder.

företagarna

Korttidsuthyrning är en förutsättning för arbete i andra medlemsländer
Företagarna är negativa till att myndigheter ska begränsa marknaden för korttidsuthyrning. Den som inte redan äger en bostad eller är etablerad på hyresmarknaden måste förlita sig på det begränsade utbud som finns på andrahandsmarknaden. Tillfälligt boende kan därför vara en avgörande väg in för den som flyttar till en annan ort för arbete eller studier.

Möjligheten att ordna ett tillfälligt boende är i vissa fall avgörande när företag rekryterar från andra delar av Sverige eller från andra EU-länder. Ett sådant boende kan behövas medan en mer permanent bostad ordnas, eller för tillfällig lokalisering. Begränsningar av korttidsuthyrning riskerar därför att försvåra företagens kompetensförsörjning, försvaga arbetskraftens rörlighet och göra det svårare för företag att rekrytera. Det gäller inte minst mindre företag, som kan ha begränsade möjligheter att själva ordna bostäder åt nya medarbetare. Den risken bör ses i ljuset av att bristande kompetensförsörjning är ett av de största hindren som företagare upplever för att expandera.

Analysera konsekvenserna för mindre företag och kompetensförsörjningen
Kommissionen bedömer att förslaget inte medför direkta skyldigheter för företag, men att företag kan påverkas indirekt av nationella eller lokala åtgärder. Många av Företagarnas medlemmar är fastighetsägare eller beroende av att arbetskraft kan flytta dit där den efterfrågas. Mot den bakgrunden är det svårt att dela kommissionens bedömning. I regeringens fortsatta analys bör särskild vikt läggas vid effekterna för små och medelstora företag. Analysen bör omfatta företag som erbjuder tillfälliga bostäder, fastighetsägare och företag som är beroende av sådana bostäder för sin rekrytering. Regeringen bör också särskilt bedöma hur begränsningar påverkar möjligheten att attrahera kompetens från andra EU-länder, arbetskraftens rörlighet och tillgången till boende vid tidsbegränsade uppdrag. Konsekvenserna för kostnader, administration, investeringar och förutsebarhet bör redovisas.

Öka bostadsutbudet i stället för att begränsa användningen
Ett gemensamt problem på de platser i EU där det råder bostadsbrist är omfattande hinder för att bygga nya bostäder. I många fall begränsas även hyresmarknaden och transaktioner med ägda bostäder genom skatter och prisregleringar som i vissa fall gör att det inte är lönsamt att investera i de bostäder som efterfrågas. Där byggande tillåts på attraktiva platser krävs ofta långa och osäkra godkännandeprocesser. Även därefter kan möjligheten att bygga vara kraftigt begränsad genom krav på högsta byggnadsvolym, förutbestämda upplåtelseformer eller hårda krav om hur fastigheten får användas.

För att lösa dessa problem bör medlemsländerna prioritera enklare och mer förutsebara regler, bättre förutsättningar för byggande och investeringar samt ett effektivare nyttjande av befintliga bostäder. Det bör vara enklare, inte svårare, att hyra ut bostäder som annars riskerar att stå tomma.

André Nilsson
Näringspolitisk expert
Företagarna

Pernilla Norlin
Samhällspolitisk chef
Företagarna