Stockholm 2026-11-13

Regeringskansliet
Landsbyggds- och infrastukturdepartementet
Enheten för bostäder och byggande
Casper Eriksson
103 33 Stockholm

li.remissvar@regeringskansliet.se
li.bb@regeringskansliet.se

# Riksbyggens synpunkter på förslag till förordning om bostäder till överkomlig kostnad – Affordable Housing Act, COM(2026) 599 Diarienummer: LI2026/01654

**Riksbyggen avstyrker förslaget i dess nuvarande utformning**
Riksbyggen har beretts tillfälle att avge yttrande över rubricerat förslag och får därför anföra följande.

Riksbyggen välkomnar ambitionen att förbättra tillgången till bostäder till rimliga kostnader och ser positivt på att bostadsfrågan uppmärksammas på EU-nivå. Det är angeläget att bostäder används för boende och att det finns ändamålsenliga möjligheter att motverka en användning som tränger undan permanentboende. Riksbyggen delar ambitionen att öka rättssäkerheten och förutsebarheten för de myndigheter som överväger sådana åtgärder. Riksbyggen anser emellertid inte att detta motiverar den detaljeringsgrad och de bindande kriterier som föreslås. Ett regelverk som ska underlätta välgrundade åtgärder får inte i praktiken försvåra för nationella och lokala myndigheter att agera.

Riksbyggen avstyrker därför förslaget i dess nuvarande utformning, med nedanstående kommentarer.

**Nationellt och lokalt handlingsutrymme**
Enligt kommissionen syftar förslaget inte till att harmonisera bostadspolitiken eller ge myndigheter nya befogenheter att begränsa förvärv eller användning av bostäder. Samtidigt införs genom en direkt tillämplig förordning bindande villkor, metoder och definitioner för lokala bostadsrelaterade åtgärder. Dessa riskerar att begränsa det lokala handlingsutrymmet när det gäller såväl hur och när åtgärder får vidtas som hur mark får användas. Riksbyggen ifrågasätter om en så detaljerad reglering är ändamålsenlig och anser att kommissionen inte tillräckligt har visat att problemen för den inre marknaden motiverar denna grad av harmonisering. Ett eventuellt ramverk på EU-nivå bör i stället utformas med mer övergripande krav på exempelvis transparens och utvärdering.

Det är inte att glömma att bostadsmarknaderna ser olika ut, såväl mellan medlemsstaterna som inom ett och samma land. Bedömningen av vilka problem som föreligger och hur dessa bäst kan åtgärdas måste därför kunna göras med utgångspunkt i nationella och lokala förhållanden.



Riksbyggen ekonomisk förening
www.riksbyggen.se

Post: 106 18 Stockholm
Besök: Kungsbron 21
Växel: 0771-860 860

Org nr: 702001-7781
Styrelsens säte: Stockholm

För det fall ett gemensamt ramverk införs bör det i huvudsak begränsas till övergripande krav på transparens, likabehandling, proportionalitet och rättslig prövning. Riksbyggen anser att behovet av bindande gemensamma metoder och tröskelvärden behöver motiveras betydligt tydligare.

**Bedömningen av en särskilt ansträngd boendesituation – artikel 6**
Riksbyggen avstyrker den föreslagna utformningen av artikel 6.
Den föreslagna bedömningen utgår från en pris–inkomstkvot på minst åtta, en ökning av kvoten under den senaste tioårsperioden med tillgängliga data samt en framåtblickande bedömning. Vid en kvot på minst tio gäller inte kravet på historisk ökning.

Riksbyggen anser inte att en sådan metod ger ett tillräckligt underlag för att bedöma bostadssituationen. Möjligheten att köpa en bostad är en viktig fråga, men kan inte ensam vara avgörande för bedömningen av tillgången till bostäder till rimliga kostnader. Hänsyn måste även kunna tas till exempelvis boendekostnader i förhållande till hushållens inkomster, tillgången till hyresbostäder, kötider, trångboddhet och brist på bostäder för vissa grupper.

Kravet på en historisk ökning framstår vidare som alltför stelbent. Ett område bör inte falla utanför ramverket enbart därför att en redan ansträngd situation varit förhållandevis oförändrad. Undantaget vid en kvot på minst tio löser enligt Riksbyggens mening endast en del av problemet.

Riksbyggen efterfrågar i stället en öppnare uppsättning indikatorer som kan vägas samman utifrån förhållandena på den aktuella bostadsmarknaden. Bedömningen ska givetvis vara objektiv, transparent och möjlig att kontrollera, men bör inte vara beroende av ett enda unionsgemensamt tröskelvärde.

**Korttidsuthyrning och bostadsrättsföreningarnas ställning**
För Riksbyggen är det angeläget att värna bostadsrätten som kooperativ boendeform. Den enskildes önskemål om att hyra ut sin lägenhet måste vägas mot föreningens och övriga boendes intressen. Ett EU-rättsligt ramverk får inte försvåra möjligheterna att upprätthålla ordning, trygghet och en fungerande förvaltning.

Förslaget undantar korttidsuthyrning av värdens primära bostad från de begränsningar som får införas inom ramverket. Riksbyggen efterfrågar ett uttryckligt förtydligande av att detta inte innebär någon självständig rätt att hyra ut bostaden och inte inskränker tillämpliga nationella regler eller bostadsrättsföreningars och hyresvärdars befogenheter enligt dessa.

Riksbyggen anser vidare att det bör klargöras att en bostadsrättsförenings hantering av olovliga andrahandsupplåtelser inte förutsätter att området först har bedömts ha en särskilt ansträngd boendesituation. Föreningens möjligheter att agera får inte göras beroende av bostadspriserna i området eller tillgången till kommunal statistik.

**Nödvändighet och proportionalitet – artiklarna 7–10**
Riksbyggen tillstyrker principerna om att åtgärder ska vara geografiskt avgränsade, icke-diskriminerande, nödvändiga och proportionerliga.

Riksbyggen avstyrker emellertid kravet i artikel 9 på att en betydande negativ effekt ska kunna visas under minst tre år före beslutet. Ett sådant krav riskerar att fördröja välgrundade åtgärder när förhållandena förändras snabbt. Det framstår inte som ändamålsenligt att en myndighet ska behöva avvakta ytterligare försämringar enbart för att uppfylla ett krav på historiskt underlag.

Det måste finnas utrymme att bedöma behovet av åtgärder utifrån tillförlitliga aktuella uppgifter och väl underbyggda prognoser. Kraven på underlag bör stå i proportion till åtgärdens omfattning och ingripande karaktär.

Riksbyggen anser i och för sig att mindre ingripande alternativ ska övervägas. Kravet i artikel 10.1 b bör dock förtydligas så att det inte uppfattas som att myndigheten först måste pröva ett antal otillräckliga åtgärder. En välgrundad bedömning av alternativens förväntade effekt måste vara tillräcklig.

**Rättssäkerhet och översyn – artiklarna 11–14**
Riksbyggen har inget att erinra mot principerna om rättslig prövning, offentliggörande och regelbunden översyn. Det är positivt att åtgärder inte ska bestå längre än vad som är motiverat.

Riksbyggen anser samtidigt att omfattningen av återkommande analyser och dokumentation måste anpassas till åtgärdens art och de lokala förutsättningarna. En översyn bör kunna bygga vidare på tidigare underlag när förhållandena inte har förändrats i någon väsentlig utsträckning.

För befintliga åtgärder efterfrågar Riksbyggen tydliga regler om hur senare ändringar ska hanteras. Mindre justeringar bör inte utan vidare medföra att en sedan tidigare gällande ordning måste prövas på nytt mot samtliga krav i förordningen.

**Delegerade akter**
Riksbyggen är kritiskt till att centrala tröskelvärden och beräkningsmetoder föreslås kunna ändras genom delegerade akter. För det fall sådana kriterier alls ska införas bör förutsättningarna för att ändra dem vara tydligt avgränsade.

Ändringar som påverkar myndigheternas handlingsutrymme bör föregås av en analys av konsekvenserna för olika bostadsmarknader och upplåtelseformer samt samråd med berörda nationella, regionala och lokala aktörer.

**Administrativa konsekvenser och tillgång till uppgifter**
Riksbyggen efterfrågar en tydligare redovisning av vilka resurser som krävs för att tillämpa ramverket och hur tillgången till relevanta lokala uppgifter ska säkerställas. Kommissionens nämnd för lagstiftningskontroll har i sitt positiva yttrande med reservationer bland annat efterfrågat bättre analys av förslagets effektivitet och tillgången till robusta lokala data. Riksbyggen anser att dessa frågor är centrala för bedömningen av om regleringen är ändamålsenlig.

För det fall förslaget genomförs måste gemensamma verktyg, vägledning och användbara uppgifter finnas tillgängliga. Nya analys- och dokumentationskrav får inte bli ett praktiskt hinder mot de åtgärder som ramverket är avsett att möjliggöra. De får inte heller leda till att bostadsrättsföreningar eller fastighetsägare åläggs oproportionerliga krav på uppgiftslämnande.

**Förutsättningarna att bygga och förvalta bostäder**
Avslutningsvis vill Riksbyggen understryka att begränsningar av hur det befintliga bostadsbeståndet får användas inte kan ersätta åtgärder som förbättrar förutsättningarna att bygga och långsiktigt förvalta bostäder.

Riksbyggen anser att fokus bör ligga på kortare och mer förutsebara plan- och tillståndsprocesser, fungerande finansiering samt goda villkor för renovering, ombyggnad och underhåll. Åtgärderna behöver omfatta såväl bostadsrätter som hyresrätter och utformas så att fler hushåll får möjlighet att efterfråga en ändamålsenlig bostad.

## Frågor

Frågor med anledning av denna remiss kan ställas till:
Sofia Berg Horner, Chefsjurist, 08-6984253, sofia.berghorner@riksbyggen.se



Johanna Frelin
VD

Tfn: 08-6984106
e-post: Johanna.frelin@riksbyggen.se

*Riksbyggen är ett kooperativt företag som utvecklar bostäder i nyproduktion, både bostads- och hyresrätter. Riksbyggen är också en av Sveriges största fastighetsförvaltare med bostadsrättsföreningar samt kommersiella och offentliga fastighetsägare som kunder. Riksbyggens företagsidé är att skapa attraktiva och hållbara boenden för alla.*