



En europeisk plan för bostäder till överkomlig kostnad

Landsbyggs- och infrastrukturdepartementet

Dokumentbeteckning

COM(2025) 1025 Celexnummer 52025DC1025

MEDDELANDE FRÅN KOMMISSIONEN TILL
EUROPAPARLAMENTET, RÅDET, EUROPEISKA EKONOMISKA
OCH SOCIALA KOMMITTÉN SAMT REGIONKOMMITTÉN
EU-plan för bostäder till överkomlig kostnad

Sammanfattning

Den första europeiska planen för bostäder till överkomlig kostnad ger uttryck för kommissionens bostadspolitiska analys och ambitioner. Den innehåller flera aviseringar av åtgärder i syfte att öka byggandet och finansieringen av bostäder till överkomlig kostnad samt erbjuda och möjliggöra stöd till de områden och grupper som är i störst behov av det. Kommissionen bekräftar att befogenheten över bostadspolitiken först och främst vilar hos medlemsstaterna, men understryker samtidigt att EU avser bistå till fullo för att komma till rätta med utmaningarna på området.

Regeringen välkomnar sammantaget kommissionens plan, särskilt givet dess utgångspunkt i befogenhetsfördelningen. Regeringen välkomnar även kommissionens ambitioner om att stärka byggbranschens konkurrenskraft, att minska regelbördan för företag och att göra det enklare och billigare att bygga bostäder.

1. Förslaget

1.1 Ärendets bakgrund

Energi- och bostadskommissionär Dan Jørgensen har sedan den 17 september 2024 haft i uppdrag att ta fram den första europeiska planen för bostäder till överkomlig kostnad. Det danska ordförandeskapet presenterade den 1 december 2025, med stöd av 25 medlemsstater, ordförandeskapsslutsatser om planen (15709/25). Kommissionen presenterade planen, som är den första av sitt slag, i form av ett meddelande den 16 december 2025.

1.2 Förslagets innehåll

Kommissionens plan tar sin utgångspunkt i vad som beskrivs som en pågående bostadskris i Europa, som hotar unionens konkurrenskraft och försvagar dess sammanhållning.

Kommissionen pekar på att arbetskraften blir trögrörlig när bostäder till överkomlig kostnad inte finns inom rimligt avstånd till arbetet och att unga européer nödgas välja bort jobb, högre

utbildning och skjuta familjebildning på framtiden som konsekvens. Det anges vidare att poliser, vårdpersonal och lärare inte har råd att bo där de verkar samtidigt som trångboddhet, utestängning från bostadsmarknaden och risken för hemlöshet ökar.

Problemformuleringen tar stöd i att prisutvecklingen på ägt boende ökat mer än de europeiska hushållens inkomster under perioden 2013–2024 samtidigt som hyror - särskilt i nyproducerade bostäder - stigit kraftigt, samt att bostadsbyggandet inte hållit jämn takt med behovsutvecklingen till följd av höga byggkostnader, bristande innovation, brist på kompetent arbetskraft och inte minst en allt för stor regelbörda och byråkratiskt krångel. Antalet bygglov i unionen uppges ha minskat med en femtedel sedan 2021 och användningen av det befintliga bostadsbeståndet beskrivs som ineffektivt med en stor andel tomställda bostäder.

Kommissionen bekräftar att befogenheten över bostadspolitiken först och främst vilar hos medlemsstaterna, men understryker samtidigt att EU avser bistå till fullo då det krävs gemensamma ansträngningar på alla nivåer för att komma till rätta med utmaningarna på området.

1.2.1 Åtgärder för att öka utbudet av överkomliga bostäder

För att öka utbudet av bostäder anser kommissionen att byggindustrin behöver stärkas och att regler som idag försvårar och fördyrar bostadsbyggandet behöver förenklas, samtidigt som både nya och renoverade bostäder fortsatt behöver hålla hög kvalitet. Kommissionen presenterar i detta syfte en europeisk byggstrategi och hänvisar till kommande förslag till byggtjänstlagstiftning. Lansering av storskaliga utbildnings- och lärlingsprogram inom bland annat Erasmus+ och akademien för det nya europeiska Bauhaus aviserar, jämte förstärkt övervakning och åtgärdande av konkurrenshämmande metoder inom byggsektorn. Vidare aviserar ett förenklingspaket på bostadsområdet, kunskapsutbyte för att främja effektiv nationell implementering av EU-regelverk, flera åtgärder för att öka möjligheter till energieffektiviserande renoveringar, samt ett intensifierat arbete inom nya europeiska Bauhaus.

1.2.2 Åtgärder för att öka bostadsinvesteringar

Kommissionen påpekar att investeringar i bostäder, från både privat och offentligt håll, i flera medlemsstater har minskat till en nivå som är otillräcklig för att möta behovet av att öka utbudet av bostäder. Kommissionen redogör för åtgärder som den redan vidtagit inom ramen för nuvarande långtidsbudget och som ger medlemsstater möjlighet att öka sina investeringar i bostäder, samt för bakgrunden till och syftet med den förändring i statsstödsregelverket som beslutades av kommissionen samtidigt

som planen (Kommissionens beslut 2025/2630), som förtydligar när statsstöd till bostäder till överkomlig kostnad inte behöver anmälas till kommissionen.

För att generera de ytterligare investeringar som kommissionen anser är nödvändiga är avsikten att, tillsammans med Europeiska investeringsbanken och andra aktörer, etablera en europeisk plattform för investeringar i hållbara bostäder till överkomlig kostnad under 2026. Plattformen ska stötta privat-offentlig samverkan och möjliggöra för aktörer att samarbeta kring projekt, samt erbjuda tillgång till information om finansieringsmöjligheter, goda exempel, fallstudier och exempel på innovationer inom unionen.

Kommissionen avser även att i nästa långtidsbudget erbjuda nya sätt för medlemsstaterna att öka sina investeringar i bostäder, särskilt inom ramen för de nationella och regionala partnerskapsplanerna. Därutöver kommer kommissionen att hjälpa medlemsstater att utveckla skalbara och innovativa finansieringsmodeller till bostäder genom bland annat kunskapsutbyte och tekniskt stöd.

1.2.3 Åtgärder för ansträngda bostadsmarknader och nationella reformer

Kommissionen anför att situationen på vissa särskilt ansträngda bostadsmarknader, framför allt i städer och på andra orter med

mycket turism, motiverar särskilda åtgärder för att tillförsäkra invånarna möjligheter att bo och verka på sina hemorter.

Kommissionen avser att genom en kommande akt om överkomliga bostäder ge medlemsstater möjligheter att vidta lämpliga åtgärder för att hantera problem kopplade till korttidsuthyrning, särskilt på ansträngda bostadsmarknader. Kommissionen avser även ge medlemsstater ytterligare möjligheter att på sådana bostadsmarknader vidta åtgärder för att skydda och främja ett bestånd av bostäder till överkomlig kostnad, bland annat genom förenklade lov- och tillståndsprocesser.

Kommissionen aviserar även flera åtgärder i syfte att kartlägga kortsiktig och marknadsstörande spekulation på bostadsmarknaden. En analys av utvecklingen av bostadspriser ska klargöra förekomsten av spekulation och ligga till grund för att identifiera lämpliga åtgärder. Kommissionen avser även att främja ökad transparens på fastighetsmarknaden, genom samarbete med medlemsstaterna, samt att underlätta kunskapsutbyte.

Kommissionen anför även att det krävs strukturella nationella reformer inom en rad områden för att tillgången på bostäder till överkomlig kostnad ska öka, bland annat inom regelförenkling, digitalisering, skatter samt stöd till nybyggnad och renovering.

Kommissionen avser också hjälpa medlemsstaterna utforma effektiva nationella bostadspolitiska reformer genom stärkt

övervakning och riktade rekommendationer inom ramen för den europeiska planeringsterminen. Kommissionen vill även främja framväxten av samlad europeisk statistik kring bostäder för att öka möjligheterna till evidensbaserat beslutsfattande samt, i samverkan med medlemsstaterna, identifiera inom vilka områden som framtida EU-initiativ och EU-medel kan göra störst nytta. Slutligen avser kommissionen kartlägga hur skatter kopplade till bostäder påverkar olika bostadsmarknader och utifrån det ge konkreta råd och underlätta kunskapsutbyte om hur skattepolitik kan utformas för att främja tillskapandet av bostäder till överkomlig kostnad.

1.2.4 Åtgärder för att stötta de mest drabbade

Kommissionen menar att bostadssituationen för många unga, studenter, arbetande inom välfärdsyrken, låginkomsttagare, personer med funktionsnedsättning, hyresgäster och hemlösa motiverar särskilda åtgärder. Kommissionen kommer därför att utreda möjligheten att erbjuda studenter en garanti för att minska eller undanröja behovet av en hyresdeposition. Kommissionen vill också identifiera och sprida innovativa boendelösningar för unga och studenter, lansera ett pilotprogram inom Erasmus+ för att öka tillgången till bostäder till överkomlig kostnad för socialt missgynnade studenter, samt bidra till att fler studentbostäder byggs.

Kommissionen anser även att investeringar i sociala bostadssektorer behöver öka inom unionen som helhet för att motverka hemlöshet. Kommissionen kommer också att föreslå en ny rådsrekommendation för att bekämpa utestängning från bostadsmarknaden inom ramen för den kommande europeiska strategin för fattigdomsbekämpning. Vidare avser kommissionen identifiera och dela goda exempel på modeller som kombinerar ett skydd av äganderätten med skydd av hyresgästers rättigheter och stötta forskning på området. Slutligen kommer kommissionen stötta hushåll som är drabbade av energifattigdom genom det kommande paketet för alla invånares tillgång till energi.

1.2.5 Ett närmare europeiskt samarbete

Kommissionen konstaterar att samarbetet inom EU i bostadspolitiska frågor hittills varit begränsat och att det finns en stor outnyttjad potential till ömsesidigt lärande och koordinerade åtgärder mot gemensamma mål. Kommissionen avser att organisera det första högnivåmötet om bostadspolitik samt etablera en europeisk bostadsallians under 2026 för att underlätta samarbete mellan medlemsstaternas lokala, regionala och nationella nivåer, andra berörda aktörer och EU:s institutioner.

1.3 Gällande svenska regler och förslagets effekt på dessa

Meddelandet är inte bindande och medför därför ingen effekt på svenska regler.

1.4 Budgetära konsekvenser och konsekvensanalys

Meddelandet medför inga budgetära konsekvenser för statsbudgeten eller EU-budgeten.

2. Ståndpunkter

2.1 Preliminär svensk ståndpunkt

Regeringen välkomnar sammantaget kommissionens plan, särskilt givet dess utgångspunkt att bostadspolitik först och främst är en fråga för medlemsstaterna att hantera. Regeringen välkomnar även kommissionens ambitioner om att stärka byggbranschens konkurrenskraft, att minska regelbördan för företag och att göra det enklare och billigare att bygga bostäder.

Det är positivt att kommissionen vill underlätta och främja kunskapsutbyte om bostadspolitiska frågor. Regeringen anser att det är medlemsstaterna själva som är bäst lämpade att avgöra inriktningen för och utformningen av den nationella bostadspolitiken, och att kommissionens fortsatta arbete enligt planen inte ska rubba befogenhetsfördelningen inom unionen. Regeringen kommer utifrån denna utgångspunkt bevaka framtagandet av de rättsakter och övriga åtgärder som aviseras i planen.

Regeringens utgångspunkt är att utgiftsdrivande åtgärder för EU-budgeten behöver finansieras genom omprioriteringar i den

fleråriga budgetramen och att direkta stöd till bostadsbyggande inte bör prioriteras. Regeringen anser att kommissionen bör undvika kostnadsdrivande förslag inom det bostadspolitiska området. Eventuella kostnader som förslagen kan leda till för den nationella budgeten ska finansieras i linje med de principer om neutralitet för statens budget som riksdagen beslutat om (prop. 1994/95:40, bet. 1994/95:FiU5, rskr. 1994/95:67).

Användningen av medel inom befintliga program, så som för de aviserade åtgärderna inom Erasmus+ och det nya europeiska Bauhaus, bör endast ske i den mån det överensstämmer med programmets huvudsakliga syften och då på ett kostnadseffektivt sätt som främjar synergier och tar hänsyn till integriteten i pågående processer.

Regeringen förespråkar en återgång till ett strikt regelverk för och kontroll av statsstöd och har en restriktiv hållning till utvidgningar av detta regelverk. Det bör vara evidensbaserat, målinriktat och proportionerligt. Det är enligt regeringens mening effektiv konkurrens som gör företag konkurrenskraftiga och inte subventioner. Vidare anser regeringen att stöd till företag inte är en generellt eller långsiktigt hållbar lösning. Stöd kan dock i stället vara motiverat om det hanterar ett tydligt marknadsmisslyckande som inte kan åtgärdas på ett mer effektivt sätt. Regeringen ser behov av en försiktig och evidensbaserad ansats när det gäller förändringar i EU:s statsstödsramverk.

Regeringen välkomnar dock kommissionens ambition att främja ökade privata investeringar för att öka utbudet av bostäder till överkomlig kostnad. Regeringen har inga invändningar mot att Europeiska investeringsbanken ges en roll i att stödja genomförandet av planen, bland annat genom finansiering, rådgivning och medverkan i den kommande europeiska plattformen för investeringar.

Regeringen ser vidare positivt på kommissionens ansats att, i samråd med medlemsstaterna, arbeta för att identifiera inom vilka områden som initiativ och finansiering från EU kan göra mest nytta på bostadsområdet.

Regeringen välkomnar kommissionens målsättning att stärka byggindustrin (se faktagrupp *Europeisk byggstrategi – en mer konkurrenskraftig och produktiv byggsektor*). Regeringen välkomnar även att kommissionen kommer bevaka konkurrenshämmande metoder i byggbranschen och vidta åtgärder där det behövs.

Regeringen ser positivt på kommissionens avsikt att kartlägga relevanta EU-regelverks påverkan på förutsättningarna för bostadsbyggandet i syfte att förenkla dem. Samtidigt bör all revidering av lagstiftning föregås av noggrann utvärdering och konsekvensanalys som tydliggör hur ändringar kan påverka situationen på medlemsstaternas bostadsmarknader samt

nationella regelverk. Framtida förslag behöver även värderas i ljuset av branschens behov av långsiktiga och stabila spelregler. Det är vidare välkommet att kommissionen avser stötta medlemsstater i att effektivt implementera EU-regelverk.

Regeringen är positiv till åtgärder som förenklar och digitaliserar lovprocesser, förutsatt att plan- och byggregelverken även fortsättningsvis hanteras av medlemsstaterna. Kommissionens roll bör vara att bidra med vägledning, stöd för digitalisering och standardisering samt spridning av goda exempel, snarare än bindande reglering på områden som omfattas av nationell behörighet.

Regeringen avser noga bevaka framtagandet av rättsakten om bostäder till överkomlig kostnad. Regeringens utgångspunkt är att det bör vara upp till medlemsstaterna att definiera ansträngda bostadsmarknader samt fritt välja vilka, om några, åtgärder som ska vidtas för att främja bostäder till överkomlig kostnad på dessa marknader.

Regeringen anser att rekommendationer inom ramen för den europeiska planeringsterminen bör respektera medlemsstaternas ansvar för att utforma sina egna specifika politiska åtgärder för nationella utmaningar och vara proportionerliga i förhållande till storleken på medlemsstatens finansiella tilldelning.

Regeringen välkomnar kommissionens ambition att bistå medlemsstaterna i att förbättra boendesituationen för de grupper som möter störst problem på bostadsmarknaden. Regeringen understryker att ansvaret för att bekämpa hemlöshet ligger hos medlemsstaterna men välkomnar erfarenhetsutbyte på området.

Regeringen anser att det är olyckligt att kommissionen lyfter utökandet av sociala bostadssektorer som det viktigaste sättet att minska och motverka hemlöshet. Medlemsstaternas särarter i uppbyggnaden av de nationella välfärdsystemen måste tas i beaktande, samtidigt som den nationella kompetensen avseende bland annat sociala frågor och bostadspolitik respekteras. Nya initiativ måste därför ha ett tydligt mervärde för medlemsstaterna och inte begränsa deras möjligheter att utforma åtgärder som fungerar i den nationella kontexten.

2.2 Medlemsstaternas ståndpunkter

Vid mötet i EPSCO-rådet den 1 december lade det dåvarande danska ordförandeskapet fram ordförandeskapsslutsatser om bostäder för överkomlig kostnad. Inriktningen påbjöd kommissionen att leverera den nu föreliggande planen samt underströk att bostadspolitik är nationell befogenhet och att EU:s åtgärder bör komplettera nationella initiativ. 25 medlemsstater höll med om inriktningen.

2.3 Institutionernas ståndpunkter

Europeiska rådet uppmanade den 23 oktober 2025 kommissionen att presentera en ambitiös och heltäckande plan för bostäder till överkomlig kostnad, med syftet att stötta och komplettera medlemsstaternas åtgärder, med vederbörlig hänsyn till subsidiaritetsprincipen.

Europaparlamentet inrättade den 18 december 2024 ett särskilt utskott om bostadskrisen inom EU som arbetar med en rapport om bostadskrisen. Utskottet och parlamentet väntas fatta formellt beslut om rapporten under första halvan av 2026. I ett utkast till rapport som cirkulerat (2025/2070(INI)) välkomnas kommissionens arbete med att ta fram en ambitiös plan, under förutsättning att det sker med vederbörlig hänsyn till subsidiaritetsprincipen.

2.4 Remissinstansernas och andra intressenters ståndpunkter

Regeringen har under processen varit i kontakt med den svenska bostadsmarknadens parter, jämte andra svenska intressenter, för att förhöra sig om deras syn på planen. Flera har sedermera offentligt kommenterat den i samband med publicering.

Reaktionerna har av naturliga skäl haft olika inriktning beroende på avsändare. Det kan dock konstateras att planens utgångspunkt, att bostadspolitiken är och ska förbli först och främst en nationell befogenhet, hittills har välkomnats av de flesta aktörer.

3. Förslagets förutsättningar

3.1 Rättslig grund och beslutsförfarande

Eftersom meddelandet inte är en lagstiftningsakt är rubriken inte tillämplig.

3.2 Subsidiaritets- och proportionalitetsprinciperna

Eftersom meddelandet inte är en lagstiftningsakt är rubriken inte tillämplig.

4. Övrigt

4.1 Fortsatt behandling av ärendet

Inte aktuellt i detta ärende.

4.2 Fackuttryck och termer

Social bostadssektor – en del av bostadsbeståndet som byggs och förvaltas för personer som uppfyller på förhand definierade kriterier, vanligtvis att inkomsten inte ska överstiga ett visst belopp (jmf. *social housing*).