



Detta är en maskinöversättning. [Gå tillbaka till originalspråket.](#) EU-kommissionen tar inget ansvar för maskinöversättningens kvalitet.

[Viktigt om maskinöversättning](#)

Frågor och svar om lagen om bostäder till rimliga priser

Brussels den 9 september 2026

Varför lägger EU-kommissionen fram lagen om överkomliga bostäder?

Bostäder har blivit för dyra för många människor i EU. En [Eurobarometerundersökning från](#) juni 2025 visade att 40 % av européerna ser bostäder till överkomliga priser som ett omedelbart och akut problem där de bor, och att andelen ökar till 51 % i städerna.

Även om trycket på överkomliga priser varierar kraftigt inom EU och inom medlemsstaterna står européerna inför en gemensam utmaning: Det finns inte tillräckligt med bostäder där människor behöver dem mest, till priser som de har råd med. Detta har en betydande inverkan på människors förmåga att bo där de arbetar, på ungdomars förmåga att lämna sina föräldrars hem och bygga upp sitt liv och det medför också ekonomiska utmaningar eftersom arbetskraftens och utbildningens rörlighet är begränsad.

Bostadsanvändningen spelar också roll. I vissa städer, storstadsområden, öar och turistmål används inte en betydande andel av bostäderna som primärbostad. Detta skapar påfrestningar på både kostnaden för och tillgången till bostäder. I vissa områden är en betydande del av den icke-primära användningen korttidsuthyrning, som har ökat snabbt de senaste åren. Mellan 2018 och 2024 nästan fördubblades aktiviteten, med en tillväxt på 93 % på de fyra stora plattformarna. Situationen varierar kraftigt i Europa, men korttidsuthyrningen verkar vara mycket mer koncentrerad till de områden som står under störst tryck. Till exempel i centrala Madrid finns det cirka 40 korttidsuthyrningar för varje 100 bostäder på den långsiktiga hyresmarknaden.

Lagen [om bostäder till överkomliga priser](#) hjälper offentliga myndigheter att skydda bostäder till överkomliga priser och tillgänglighet i de områden som står inför störst tryck. För första gången ger det dem en tydlig, **gemensam europeisk ram för att identifiera områden med bostadsstress** och vidta **riktade, proportionella åtgärder** på grundval av lokala bevis. I slutändan kommer besluten om bostadspolitiken att ligga kvar hos de nationella, regionala och lokala myndigheterna.

Lagen om bostäder till överkomliga priser är ett resultat av den [europeiska plan för bostäder till överkomliga priser](#) som kommissionen lade fram i december 2025. Det är en del av de bredare insatser som kommissionen gör för att hjälpa medlemsstaterna att hantera bostadskrisen, vilket kräver varaktiga åtgärder för investeringar, bostadsutbud, förenkling och bättre användning av det befintliga bostadsbeståndet.

Vilket mervärde har EU-åtgärden?

Bostadspolitiska val görs på nationell, regional och lokal nivå. Åtgärder som påverkar tjänster, investeringar och fastighetsanvändning måste dock också vara förenliga med EU:s regler för den inre marknaden.

I hela EU vidtar offentliga myndigheter i allt högre grad åtgärder som påverkar tjänster, investeringar och fastighetsanvändning för att skydda överkomliga bostadspriser. Dessa åtgärder måste redan uppfylla EU:s krav, inbegripet krav på icke-diskriminering, nödvändighet och proportionalitet.

Den nuvarande rättsliga ramen – allmänna fördragsprinciper, [tjänstedirektivet](#) och rättspraxis – är inte alltid tillräckligt operativ för att tillämpa dessa krav på komplexa lokala bostadsmarknader. Detta har lett till rättsosäkerhet, olika tillvägagångssätt och upprepade rättstvister.

Nationella och lokala myndigheter har upprepade gånger efterlyst större rättssäkerhet. [Europeiska revisionsrätten noterade](#) att de nationella myndigheterna ville ha tydligare vägledning om hur åtgärder enligt tjänstedirektivet ska bedömas. Dessutom uttryckte flera medlemsstater och större europeiska städer oro över rättsosäkerheten och risken för rättstvister under samrådet om lagen om överkomliga bostäder.

Lagen om överkomliga bostäder syftar till att göra befintliga EU-rättsliga principer tydligare och lättare att tillämpa, så att beslut i hela EU bygger på bevis och förblir proportionerliga.

För bostadsrelaterade åtgärder som omfattas av lagen om överkomliga bostäder ersätter den också det nuvarande anmälningsförfarandet enligt tjänstedirektivet med en ram som är särskilt anpassad till områden med bostadsstress, och kombinerar tydligare krav på proportionalitet och transparens med tidsbegränsningar och regelbunden översyn. **Detta förenklar förfarandena för offentliga myndigheter och ger samtidigt större rättssäkerhet.**

Samtidigt står det de nationella, regionala och lokala myndigheterna fritt att besluta om och hur de ska agera på sina egna bostadsmarknader. Åtgärder som syftar till att uppnå andra mål av allmänt intresse, såsom allmän säkerhet, konsumentskydd, miljöskydd eller skydd av kulturarvet, omfattas inte av lagen om bostäder till överkomliga priser och fortsätter att regleras av relevant befintlig EU-lagstiftning.

Ger detta EU behörighet när det gäller bostäder?

Nej. Bostadspolitiken är fortfarande i första hand medlemsstaternas och deras nationella, regionala och lokala myndigheters ansvar, och lagen harmoniserar inte bostadspolitiken och ger inte EU någon ny behörighet när det gäller fastighetsrätt eller stadsplanering. **EU agerar för att säkerställa en väl fungerande inre marknad**, eftersom åtgärder som vidtas av offentliga myndigheter för att ta itu med bostadstrycket kan begränsa friheterna på den inre marknaden och i allt högre grad har lett till olika nationella strategier, rättsosäkerhet och rättstvister. I lagen fastställs därför gemensamma krav för bedömning av sådana åtgärders berättigande, nödvändighet och proportionalitet enligt EU-lagstiftningen, samtidigt som beslutet om huruvida ett område är utsatt för bostadsstress, huruvida åtgärder ska vidtas och vilka åtgärder som är tillgängliga enligt nationell rätt lämnas till de behöriga myndigheterna.

Vem kommer att gynnas av lagen om bostäder till överkomliga priser?

Lagen om bostäder till överkomliga priser kommer att **skapa större rättssäkerhet och tydligare regler för att ta itu med bostadstrycket**, vilket kommer att gynna offentliga myndigheter, medborgare och företag i hela EU. **Städer och andra offentliga myndigheter** kommer att ha en tydlig europeisk ram för att vidta åtgärder när bostäder går förlorade på grund av långvarig användning av bostäder, med hjälp av lokala bevis och åtgärder som är anpassade till de påfrestningar de utsätts för.

Människor som letar efter ett hem står för att dra nytta av åtgärder som hjälper till att hålla fler bostäder tillgängliga för människor som vill bo i dem, särskilt i områden där korttidsuthyrning, fritidshus eller långvarig vakans avsevärt förvärrar bostadstrycket. **Husägare och värdar** kommer att skyddas mot omotiverade eller överdrivna begränsningar: Åtgärderna måste vara riktade och proportionerliga, äganderätten måste respekteras och åtgärderna måste vara inriktade på verksamhet som bevisligen bidrar till bostadstrycket snarare än på breda eller godtyckliga restriktioner.

Plattformer för korttidsuthyrning kommer att gynnas av skyddsåtgärder som är bättre anpassade till den inre marknaden och som säkerställer att eventuella begränsningar är evidensbaserade och begränsade till vad som är absolut nödvändigt, efter en transparent bedömning och föremål för regelbunden översyn. Myndigheterna måste korrekt tillämpa och verkställa [EU:s förordning om korttidsuthyrning](#) och använda de uppgifter som den tillhandahåller för att bedöma korttidsuthyrningens inverkan på bostädernas överkomlighet och tillgänglighet.

Vad är "områden med bostadsstress" och hur föreslår kommissionen att de ska stödjas?

I vissa områden, särskilt städer och turistområden, har den allt hårdare konkurrensen om det begränsade bostadsbeståndet drivit upp priserna till nivåer som är oöverkomliga för lokalbefolkningen.

I lagen om överkomliga bostäder fastställs en gemensam metod som bygger på objektiva och transparenta bevis. Det börjar med en förhandsgranskning baserad på pris-inkomstkvoten (PTI) för att bedöma om bostadspriserna blir mindre överkomliga i förhållande till inkomsterna. Detta följs av en mer detaljerad bedömning av förhållandena på den lokala bostadsmarknaden, inklusive tillgång och efterfrågan på bostäder, samt relevanta demografiska trender och befolkningstrender. Där så är möjligt kan myndigheterna använda mer detaljerade lokala data för att identifiera påfrestningar som regionala eller nationella genomsnitt kan dölja. På så sätt kombineras den gemensamma EU-metoden med lokal evidens och lokalt beslutsfattande.

Avgörande är **att kommissionen inte fastställer vilka områden som är utsatta för bostadsstress**. Ansvaret för detta ligger fortfarande hos den behöriga nationella, regionala eller lokala myndigheten, som tillämpar den gemensamma metoden på sin egen bostadsmarknad. Bedömningen måste vara evidensbaserad, geografiskt målinriktad, transparent och regelbundet ses över, med beaktande av relevanta lokala förhållanden på bostadsmarknaden. En sådan bedömning krävs endast om en myndighet har för avsikt att införa begränsningar enligt lagen.

Den [åtföljande rekommendationen](#) hjälper myndigheterna att ta itu med den underliggande bostadsbristen i områden med bostadsstress, med ett starkt fokus på att öka utbudet. Det främjar accelerationsplaner för bostäder för att frigöra mark- och bostadsutbud, påskynda tillståndsgivningen och bättre utnyttja befintliga byggnader och befintlig mark. Det uppmuntrar också myndigheterna att fullt ut utnyttja tillgängliga finansierings- och investeringsinstrument på EU-nivå och nationell nivå för att påskynda tillhandahållandet av subventionerade och överkomliga bostäder.

Hur kommer lagen om överkomliga bostäder att påverka korttidsuthyrning?

Affordable Housing Act är utformad för att hjälpa lokala myndigheter att göra mer bostäder överkomliga och tillgängliga. Det handlar inte om att reglera någon särskild plattform eller affärsmodell.

I vissa städer, stadsdelar och turistmål kan andelen korttidsuthyrning av boende på de fyra största onlineplattformarna vara betydande. I lagen om överkomliga bostäder erkänns att korttidsuthyrning inte förvärrar bostadsstrycket överallt. De kan också erbjuda många fördelar, såsom ytterligare inkomster för hushåll eller stöd till renovering. Lokala myndigheter måste först bevisa, med hjälp av bevis, att det finns ett problem i deras område.

Förordningen förbjuder eller begränsar inte korttidsuthyrning. Om myndigheterna beslutar att åtgärder behövs för att skydda bostädernas överkomlighet och tillgänglighet måste de visa att korttidsuthyrningen har en betydande negativ inverkan på den lokala bostadsmarknaden. Myndigheterna måste bedöma den lokala bostadsstressen med hjälp av den gemensamma metoden och, om de väljer att agera, visa med bevis att den berörda verksamheten bidrar till det lokala bostadsstrycket.

Fokus ligger på verksamhet som på grund av sin omfattning, frekvens eller kommersiella karaktär är mer benägen att minska bostäder som är tillgängliga för långvarig bostadsanvändning. Lagen om överkomliga bostäder kompletterar [EU:s förordning om korttidsuthyrning](#), som är tillämplig sedan maj 2026. Den förordningen förbättrar registrering, datainsamling och datadelning, medan lagen om överkomliga bostäder utgör ramen för att bedöma och motivera bostadsrelaterade åtgärder som påverkar korttidsuthyrning.

Kommer detta att uppmuntra myndigheterna att införa nya restriktioner?

Lagen om överkomliga bostäder varken kräver, föreskriver eller rekommenderar begränsningar, och införandet av en typ av åtgärd i dess tillämpningsområde innebär inte att en sådan åtgärd automatiskt är laglig eller motiverad. **Genom den föreslagna förordningen införs större disciplin och tydligare skyddsåtgärder när myndigheterna väljer att agera:** De ska påvisa boendestress och, när så krävs, en betydande negativ inverkan på överkomligheten eller tillgängligheten under minst tre år. visa att åtgärden är nödvändig och proportionerlig och att mindre begränsande alternativ inte skulle vara lika effektiva, rikta in den på lämpligt sätt, respektera rättssäkerhet, berättigade förväntningar och grundläggande rättigheter, begränsa åtgärdernas varaktighet till högst fem år och regelbundet se över dem. **Begränsningar kan inte ersätta åtgärder för att ta itu med de strukturella orsakerna till bostadsbrist, särskilt att bygga och renovera mer.**

Begränsar EU köp eller användning av fritidsbostäder?

Lagen om överkomliga bostäder inför inga EU-restriktioner för köp eller användning av fritidsbostäder (eller för den delen för korttidsuthyrning av bostäder) och ger inte heller nationella, regionala eller lokala myndigheter nya befogenheter att göra detta. Sådana åtgärder finns redan i olika former i ett antal medlemsstater och kan påverka den fria rörligheten för kapital och andra friheter på den inre marknaden.

I lagen fastställs en gemensam europeisk ram som myndigheterna måste respektera om de, inom ramen för de befogenheter som de har enligt nationell lagstiftning, väljer att anta åtgärder som påverkar förvärv eller användning av bostäder för icke-primära bostadsändamål på grund av att bostäderna är överkomliga och tillgängliga. Alla sådana åtgärder måste grundas på bevis för en betydande negativ inverkan på överkomliga eller tillgängliga bostäder, vara icke-diskriminerande, nödvändiga och proportionella, vara lämpligt riktade och tidsbegränsade samt respektera de grundläggande rättigheterna, inbegripet rätten till egendom. Lagen skyddar rättssäkerheten och berättigade förväntningar: Villkoren för förvärv kan inte tillämpas retroaktivt, lämpliga övergångsbestämmelser måste föreskrivas och åtgärder för att hantera långvariga vakanser bör ta hänsyn till motiverade perioder utan anställning.

Vad händer med åtgärder som redan är i kraft?

Åtgärder som antagits innan lagen om överkomliga bostäder träder i kraft omfattas inte av den nya förordningen. De styrs fortfarande av de EU-regler och nationella regler som är tillämpliga på dem. Behöriga myndigheter kan dock välja att se över en befintlig åtgärd i enlighet med den nya ramen i lagen om överkomliga bostäder. Därigenom undviks att redan antagna åtgärder öppnas på nytt, samtidigt som myndigheterna ges möjlighet att frivilligt använda den nya ramen när de anser att den är användbar.

Vad rekommenderar kommissionen att medlemsstaterna gör för att öka bostadsutbudet i områden med bostadsbrist?

Att ta itu med bostadskrisen kräver en kollektiv insats som måste upprätthållas. Effektiva åtgärder kräver att myndigheter på alla nivåer agerar på flera fronter: öka utbudet, förenkla och påskynda bostadsutbudet, locka till sig investeringar, öka byggsektorns kapacitet och produktivitet och bättre utnyttja det befintliga bostadsbeståndet.

Lagen om bostäder till överkomliga priser och den åtföljande rekommendationen kompletterar varandra. Förordningen hjälper myndigheterna att reagera på de omedelbara påfrestningar på bostädernas överkomlighet och tillgänglighet som påvisats på lokal nivå. Rekommendationen stöder, tillsammans med den bredare europeiska planen för överkomliga bostäder, den varaktiga ökningen av bostadsutbudet som behövs för att ta itu med de strukturella orsakerna till bostadskrisen.

Rekommendationen hjälper offentliga myndigheter att utarbeta **planer för att påskynda bostadsbyggandet för att** frigöra mark- och bostadstillgång. Detta kan omfatta bättre markanvändning och fysisk planering, snabbare tillståndsgivning samt renovering, utbyggnad och ombyggnad av befintliga byggnader. Det främjar också användningen av lediga och underutnyttjade bostäder och mark samt åtgärder för att snabbare tillhandahålla subventionerade bostäder, bostäder till överkomliga priser och studentbostäder. **I rekommendationen uppmuntras också myndigheterna att fullt ut utnyttja tillgängliga finansierings- och investeringsinstrument på EU-nivå och nationell nivå för att öka bostadsutbudet och de möjligheter som EU:s regler om statligt stöd erbjuder.** Kommittén efterlyser också åtgärder för att stärka byggsektorns kapacitet, bland annat genom ökad produktivitet, innovation och industrialiserade byggmetoder, så att ytterligare investeringar snabbare kan omsättas i nya och renoverade bostäder.

För mer information

[Pressmeddelande](#)

Presskontakter:

[Anna-Kaisa ITKONEN](#) (+32 2 295 75 01)

[Cristiana MARCHITELLI](#) (+32 2 298 94 07)

För allmänheten: [Europe Direct](#) på telefon [00 800 67 89 10 11](#) eller via [e-post](#)