Europeiska unionens
officiella tidning

SV
L-serien

2026/2069

15.9.2026

KOMMISSIONENS REKOMMENDATION (EU) 2026/2069

av den 9 september 2026

om bostäder till överkomlig kostnad i områden med särskilt ansträngd bostadssituation

EUROPEISKA KOMMISSIONEN HAR UTFÄRDAT DENNA REKOMMENDATION

med beaktande av fördraget om Europeiska unionens funktionssätt, särskilt artikel 292, och

av följande skäl:

(1) Unionen står inför en kris i fråga om bostäder till överkomlig kostnad som innebär att både den sociala sammanhållningen och konkurrenskraften försvagas eftersom såväl arbetskraftens rörlighet som dess tillgång till utbildning och lika möjligheter begränsas. Även om de mest utsatta i vårt samhälle är de mest utsatta, har också ett växande antal medelinkomsthushåll svårt att få tillgång till bostäder till överkomlig kostnad.

(2) I Europeiska regionkommitténs yttrande om kommunernas och regionernas roll i EU-planen för bostäder till överkomlig kostnad, som antogs den 13 maj 2025, betonas bostadskrisens bostadskrisens territoriella mångfald och framhöll behovet av en platsbaserad strategi som syftar till att göra det möjligt för lokala och regionala myndigheter att utarbeta skräddarsydda åtgärder. I yttrandet konstateras också att en av lösningarna på de höga boendekostnaderna är att öka utbudet genom att bygga nya bostäder samtidigt som man fortsätter att anpassa och renovera det befintliga bostadsbeståndet.

(3) I ordförandeskapets slutsatser om den framtida EU-planen för bostäder till överkomlig kostnad, som antogs den 1 december 2025, uppmanades Europeiska kommissionen att särskilt uppmärksamma områden och territorier med specifika svårigheter med tillhandahållandet av hållbara och anständiga bostäder till överkomlig kostnad och att överväga olika sätt att stödja medlemsstaternas insatser, också regionalt och lokalt, för att upprätthålla och, i lämpliga fall, öka utbudet av tillgängliga, säkra och hållbara bostäder till överkomlig kostnad.

(4) I EU-planen för bostäder till överkomlig kostnad, som antogs av kommissionen den 16 december 2025, framhålls tio centrala åtgärdsområden där unionen kan tillföra mervärde och stödja andra myndigheters och berörda parters insatser för att bidra till fler hållbara bostäder av god kvalitet till överkomlig kostnad. I planen uttryckte kommissionens också sin avsikt att, under iakttagande av subsidiaritetsprincipen, hjälpa myndigheter att identifiera områden med särskilt ansträngd bostadssituation och stödja dem när det gäller åtgärder för att skydda och främja bostäder till överkomlig kostnad.

(5) I Europaparlamentets resolution av den 10 mars 2026 om bostadskrisen i Europeiska unionen med målet att föreslå lösningar för anständiga och hållbara bostäder till överkomlig kostnad framhålls att det begränsade utbudet av bostäder är en av de främsta orsakerna till bostadskrisen. I resolutionen uppmanar parlamentet unionen att uppmuntra kommuner och regioner att främja såväl uppförande och renovering av bostäder som ändrad användning genom konvertering av byggnader (*konvertering*) inom sina områden.

(6) Förslaget till rådets rekommendation om åtgärder mot utestängning från bostadsmarknaden ([1]), som antogs av kommissionen den 6 maj 2026, syftar till att främja utformningen, genomförandet och förbättringen av nationella, regionala och/eller lokala strategiska ramar för att förebygga och komma till rätta med utestängning från bostadsmarknaden. Den bygger på en personcentrerad, bostadsstyrd och integrerad politik och innehåller rekommendationer om hur utbudet av bostäder till överkomlig kostnad och subventionerade bostäder (*överkomliga och subventionerade bostäder*) kan stärkas. Föreliggande rekommendation kompletterar rådets förslag genom åtgärder som kan bidra till att öka bostadsutbudet i områden med särskilt ansträngd bostadssituation.

(7) I rådets rekommendation om det nya europeiska Bauhaus, som antogs den 11 maj 2026, uppmanas medlemsstaterna att i) prioritera renovering framför onödig rivning och nybyggnation, ii) främja överkomliga och subventionerade bostäder och, om möjligt, bromsa stadsutbredning, iii) kartlägga och ge incitament till ombyggnad av lediga och underutnyttjade byggnader, iv) rationalisera och påskynda tillståndsförfaranden för detaljplanering och byggnation, och v) ta itu med rättsliga hinder och andra hinder för marknadstillträde för innovativa byggmetoder och byggmaterial.

([1]) COM(2026) 540 final av den 6 maj 2026.

(8) Den europeiska bostadsalliansen, som lanserades den 12 maj 2026, samlar medlemsstater, regioner, städer och andra parter som berörs av bostadskrisen i unionen. Tanken med alliansen är att utnyttja bostadsexpertis och bästa praxis från hela unionen för att underlätta kunskapsutbyte och ömsesidigt lärande samt bidra till att resultaten av pågående och framtida studier sprids. Den kommer också att vara ett värdefullt diskussionsforum för frågor som är centrala för genomförandet och övervakningen av denna rekommendation.

(9) I ordförandeskapets slutsatser, som antogs den 29 juni 2026, betonades effekterna på bostadskrisen av demografiska trender, som t.ex. omflyttning från landsbygd till stad. Vidare framhölls att särskild uppmärksamhet bör ägnas territorier med ihållande bostadstryck – dvs. där efterfrågan ständigt överstiger utbudet – för att bättre anpassa bostadsförsörjningen till lokala behov.

(10) Prisöverkomligheten står vanligtvis under starkast press i stadsområden och turistområden, vilket även omfattar landsbygdsområden med högt turisttryck, där obalansen mellan efterfrågan och utbud i fråga om bostäder är som störst och leder till bostadsbrist och bostadspriser som ökar snabbare än inkomsterna. Bostadskrisens effekter är som mest kännbara för de mest utsatta grupperna i samhället, men krisen påverkar i allt högre grad också medelinkomsthushåll, som kan vara hushåll som inte kan få tillgång till lämpliga bostäder på marknaden. Detta drabbar ofta samhällsviktiga arbetstagare som t.ex. personal inom hälso- och sjukvårdssektorn eller lärare.

(11) I förslaget till Europaparlamentets och rådets förordning om inrättande av en ram för åtgärder i medlemsstaterna för att säkerställa bostäder till överkomlig kostnad och tillgången till bostäder (*förordningen om bostäder till överkomlig kostnad*), som antogs av kommissionen den 9 september 2026, fastställs regler om identifiering av områden med särskilt ansträngd bostadssituation och om restriktiva åtgärder som behöriga myndigheter vidtar i dessa områden för att säkerställa bostäder till överkomlig kostnad och tillgången till bostäder.

(12) I områden med särskilt ansträngd bostadssituation kan lättnader på kort sikt uppnås med hjälp av åtgärder för att begränsa bruket av bostäder till annat än permanentbostäder. Det är emellertid också nödvändigt att lindra den underliggande obalansen mellan tillgång och efterfrågan genom att lösa problem som har att göra med exempelvis flaskhalsar till följd av detaljplaner, byggregler, planerings- och tillståndsförfaranden, och även faktorer som påverkas av den administrativa kapaciteten, begränsade offentliga investeringar, brist på kvalificerad arbetskraft och otillräcklig användning av det befintliga byggnadsbeståndet. Ett ökat utbud av bostäder, särskilt överkomliga och subventionerade bostäder, kan därför bidra till ett lägre tryck på bostadsmarknaderna.

(13) Alla begränsningar rörande bostäder som beslutats enligt nationell, regional eller lokal lagstiftning bör kompletteras med planer för påskyndad tillgång till bostäder. Sådana planer kan bidra till en kartläggning av hur många bostäder som behövs och var de behövs, särskilt överkomliga och subventionerade bostäder, för att främja inkluderande och tillgängliga bostadsområden för människor med olika inkomster. När planerna ingår i en integrerad stadsutvecklingsplan kan de bidra till att i) främja en förtätad, transportinriktad stadsutveckling, ii) minska trycket på områden med särskilt ansträngd bostadssituation, iii) ge mindre städer nytt liv, iv) minska kapitalinvesteringsbehov för bostäder och tillhörande infrastruktur, v) förbättra klimat- och miljöresiliensen och folkhälsan, och vi) stödja bättre tillgång till tjänster och alternativ. Planer för påskyndad tillgång till bostäder kan skapa mervärde genom att integrera och komplettera befintliga politiska strategier och sektorsinitiativ, inbegripet relevanta politiska strategier på unionsnivå. Några sådana exempel är de nationella byggnadsrenoveringsplanerna i enlighet med Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2024/1275 ([2]), de planer för hållbar mobilitet i städer i samband med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2024/1679 ([3]), rådets rekommendation om det nya europeiska Bauhaus, förslaget till rådets rekommendation om bekämpning av utestängning från bostadsmarknaden, de nationella klimatanpassningsplanerna och Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2025/2360 ([4]) om marköervakning och markresiliens (lag om marköervakning) och dess principer för begränsning av markexploatering.

([2]) Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2024/1275 av den 24 april 2024 om byggnaders energiprestanda (EUT L, 2024/1275, 8.5.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj).

([3]) Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2024/1679 av den 13 juni 2024 om unionens riktlinjer för utbyggnad av det transeuropeiska transportnätet, om ändring av förordningarna (EU) 2021/1153 och (EU) nr 913/2010 och om upphävande av förordning (EU) nr 1315/2013 (EUT L, 2024/1679, 28.6.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1679/oj).

([4]) Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2025/2360 av den 12 november 2025 om marköervakning och markresiliens (lag om marköervakning) (EUT L, 2025/2360, 26.11.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2025/2360/oj).

(14) Bostäder är en övergripande fråga med ansvaret fördelat på olika förvaltningsnivåer och mellan olika geografiska regioner. Vissa regler för tillhandahållande av bostäder kan fastställas av regionala och lokala myndigheter, medan bostadspolitiken, med sina strategiska ramar för att bekämpa utestängning från bostadsmarknaden, ofta bedrivs under överinseende av en nationell myndighet. Samarbete mellan olika förvaltningsnivåer och mellan alla berörda parter (inklusive de boende) är därför avgörande för en framgångsrik politik och bättre bostäder till överkomlig kostnad. Omvänt kan fragmenterad styrning av bostadspolitiken hindra en effektiv utformning, ett effektivt genomförande och en effektiv övervakning av bostadspolitik och bostadsprojekt.

(15) Utformningen, genomförandet och övervakningen av planer för påskyndad tillgång till bostäder kan med fördel baseras på data om såväl ägande som användning av bostäder och om deras kvalitet (antal bostäder, ägarbebodda bostäder, privat och social långtidsuthyrning, korttidsuthyrning, fritidsbostäder, lediga byggnader, energianvändning), trender i efterfrågan och utbud på bostäder (befolkningsdynamik, disaggregerade data särskilt för missgynnade grupper, bygglov, byggstart och färdigställande) samt data om byggnader eller mark som lämpar sig för bostadsutveckling. Som ett steg i genomförandet av EU-planen för bostäder till överkomlig kostnad kommer kommissionen att stödja sådana insatser genom att förbättra den europeiska bostadsstatistiken för att ytterligare stärka det evidensbaserade och datadrivna beslutsfattandet.

(16) Bostäder till kostnader under marknadspriser, som i denna rekommendation omfattar både bostäder till överkomlig kostnad och subventionerade bostäder enligt definitionen i kommissionens beslut (EU) 2025/2630 ([5]), är avgörande för att kostnadseffektivt tillhandahålla bostäder i områden med särskilt ansträngd bostadssituation behövs för missgynnade hushåll eller socialt utsatta grupper, t.ex. hemlösa, samt hushåll som inte kan få tillgång till bostäder till marknadspriser. I många medlemsstater är dock fortfarande andelen överkomliga och subventionerade bostäder i bostadsbeståndet mycket liten eller har minskat på senare år, samtidigt som väntetiderna för att få tillgång till sådana bostäder har blivit längre.

(17) I beslut (EU) 2025/2630 föreskrivs att subventionerade bostäder till överkomlig kostnad inom ramen för tjänster av allmänt ekonomiskt intresse ska vara tillgängliga som bostäder till överkomlig kostnad eller subventionerat boende under en tillräckligt lång period, närmare bestämt i minst 20 år från det att tjänsten börjar tillhandahållas, för att förhindra spekulation. Detta innebär inte något hinder för myndigheter som föredrar att tillämpa längre perioder mot bakgrund av politiska överväganden, som en önskan att behålla bostäder till kostnader under marknadspriserna i områden som kan ha drabbas av prisökningar, eller kortare perioder under vederbörligen motiverade omständigheter.

(18) En ökning av utbudet av överkomliga och subventionerade bostäder påverkar i allmänhet bostadsmarknaden positivt. Mer specifikt har överkomliga och subventionerade bostäder visat sig ha en dämpande effekt på privata marknadspriser och hyror. Vidare stärker de utvecklingen av blandade bostadsprojekt genom att bostäder kan göras tillgängliga innan utvecklingsprojektet är helt klart. I vissa medlemsstater har förvaltare av bostäder till överkomlig kostnad och subventionerade bostäder gått i bräschen för insatserna för efterhandsanpassning, förtätning och utbyggnad av det befintliga bostadsbeståndet, varigenom byggnadernas totala miljöavtryck och energifattigdomen har minskats.

(19) Förvaltare av bostäder till överkomlig kostnad och subventionerade bostäder förekommer i flera medlemsstater i form av olika rättsliga storheter: kommunala, statligt ägda eller privata, även i form av kooperativ, s.k. Community Land Trusts, med begränsat vinstintresse eller ideell grund. Vissa av dessa förvaltare, särskilt Community Land Trusts, kooperativ eller icke-vinstdrivande bostäder, är inte rättsligt erkända i flera medlemsstater, vilket utestänger dem från offentligt stöd, i synnerhet finansiering och marktilldelning.

(20) Modeller som bygger på att mark och byggnader har olika ägare kan minska de initiala boendekostnaderna och göra projekten lättare att genomföra och få dem ekonomiskt överkomliga. Försäljningsbegränsningar garanterar att marken eller bostäderna förblir överkomliga trots ägarbyten. För offentliga enheter som behåller äganderätten till marken eller byggnaderna fungerar innehavet av sådana tillgångar som en inkomstkälla som under en lång period är flera gånger större än anskaffningskostnaden, och dessutom kan användas som säkerhet för andra investeringar.

([5]) Kommissionens beslut (EU) 2025/2630 av den 16 december 2025 om tillämpningen av artikel 106.2 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt på statligt stöd i form av ersättning för allmännyttiga tjänster som beviljas vissa företag som fått i uppdrag att tillhandahålla tjänster av allmänt ekonomiskt intresse och om upphävande av beslut 2012/21/EU (EUT L, 2025/2630, 19.12.2025, ELI: http://data.europa.eu/eli/dec/2025/2630/oj).

(21) Modeller som kombinerar överkomliga och subventionerade bostäder tillgodoser behoven hos en bredare målgrupp. De innebär att högre hyror kan tas ut från vissa av hyresgästerna samtidigt som lägre hyror kan bibehållas för hyresgäster i missgynnade situationer, vilket får följden attdet krävs mindre offentligt stöd. Sådana metoder främjar också social blandning, både inom ramen för ett individuellt bostadsprojekt och i hela bostadsområden. Revolverande fonder säkerställer att all avkastning från bostadsprojekten återinvesteras i expansion, underhåll eller renoveringar. I detta syfte, och särskilt i områden med särskilt ansträngd bostadssituation, kan diversifiering av bostadsformer till kostnader under marknadspriserna vara ett sätt att tillgodose en rad olika behov utan att trycket på de offentliga finanserna ökar.

(22) En betydande andel av bostadsbeståndet i unionen är antingen ledig, använd till annat än permanentsbostäder eller bestående av bostäder som står underutyttjade. Det finns många tomma kontor, tidigare exploaterad mark (som nu är oanvänd) och lucktomter i städerna. En inriktning på väl placerade befintliga byggnader kräver ofta särskild kompetens och särskilda färdigheter och medför större kostnadsosäkerhet än nyetablering. Trots dessa utmaningar visar många projekt att det är finansiellt, tekniskt och rättsligt möjligt att arbeta med befintliga byggnader och vinna de därmed sammanhängande sociala, ekonomiska och ekologiska fördelarna.

(23) Renovering av det befintliga bostadsbeståndet, i synnerhet energieffektivitetsrenoveringar, bidrar till att förbättra prisöverkomligheten och säkerställa tillgången till hållbara bostäder av god kvalitet. Detta uppnås genom åtgärder mot brister till följd av höga driftskostnader, dålig energiprestanda, begränsad komfort under sommar och vinter och stor sårbarhet visavi klimatrelaterade problem hos en stor del av bostäderna.

(24) Renovering, konvertering, anpassningar, förtätning, utbyggnad eller uppdelning av bostäder kan ibland hindras eller fördröjas av regler i detaljplanen, inkonsekventa byggregler, skatteregler som är ogynnsamma för sådana projekt eller lagar om samägande. Samtidigt kan samma regelverk ge incitament till sådana projekt när de är omsorgsfullt utformade. Beskattning av tomma byggnader, utifrån tydliga definitioner och detektionsmetoder, är ett exempel på detta som bidrar till att tomma byggnader börjar användas. Byggregler kan uppmuntra till att nya byggnader med tillhörande infrastruktur, t.ex. parkeringsutrymmen, som inte är avsedda att utnyttjas som bostäder utformas på ett sätt som underlättar framtida konvertering till bostäder. Frivilliga system, såsom bostadsbyten eller uthyrning i andra hand för studenter, håller på att inrättas av lokala myndigheter och förvaltare av överkomliga och subventionerade bostäder, för att motverka underutnyttjandet av bostäder.

(25) Hyresmarknaderna, såväl till som under marknadspriser, är underutvecklade i vissa medlemsstater. Samtidigt är det så att vissa beskattningsåtgärder, såsom skattelättnader för bolåneräntor, gynnar ägarbesittning och kan leda till höjda bostadspriser och hindra utvecklingen och prisöverkomligheten på den privata hyresmarknaden.

(26) Kombinationen av ökad efterfrågan på mark – för bostadsändamål, kommersiella ändamål och tredjehandsändamål – tillsammans med restriktioner för markanvändningen, t.ex. förtätningsbegränsningar, har drivit upp mark- och bostadspriserna i hela unionen. Markkontroll är därför avgörande för att lokala myndigheter ska kunna säkerställa tillräcklig tillgång till byggbar mark (inklusive tidigare exploaterad mark), styra utvecklingen av sina städer mot sina planmål, såsom överkomliga och subventionerade bostäder och rimliga markpriser. Offentligt markägande kan bidra till minskade risker med projekten och påskynda tidsplanerna för dem.

(27) Med hjälp av markpolitiska verktyg är det möjligt för myndigheter att förvärva, förvalta, omvandla och tillgängliggöra mark och byggnader för såväl privata som offentliga bostadsutvecklare och bostadsförvaltare. Det finns verktyg, t.ex. skatter och avgifter för infrastruktur, skyldigheter för byggföretag eller avgifter för byggrätter, som myndigheterna kan använda för att finansiera bostadsrelaterad infrastruktur. Myndigheterna kan använda dessa politiska verktyg antingen direkt eller genom särskilda offentliga markmyndigheter, markbanker eller utvecklingsbolag, som har särskild sakkunskap och finansiell kapacitet eller i samarbete med stora offentliga markägare såsom sjukhus eller universitet.

(28) Kortare tid för tillståndsgivning och därmed för perioden av ovisshet har en positiv inverkan på utbudet av bostäder och kostnaderna för dem. Digitalisering, gemensamma kontaktpunkter, påskyndade förfaranden, möten med förvaltningen inför ansökan och obligatoriska tidsramar för tillståndsgivningen har i vissa fall visat sig effektivt kunna korta av tiden för tillståndsgivning från år till månader eller rentav veckor. Ett bredare utnyttjande av byggnadsinformationsmodellering, särskilt i samband med tillståndsgivningen, gör det möjligt att använda en gemensam digital representation av den byggda tillgången (byggnaden) i utformnings-, konstruktions- och driftsprocesser, vilket ger en tillförlitlig grund för beslut.

(29) Unionens nuvarande regler för offentlig upphandling, särskilt Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/24/EU ([6]), ger flexibilitet att upphandla snabbt och tilldela anbud med beaktande av kvalitet, innovation och hållbarhet. Ramavtal, särskilt med förnyad konkurrensutsättning, kan påskynda upphandlingen av bostäder. Offentliga upphandlare kan också välja mellan modeller med huvudentreprenörer och uppdelning av kontrakt. Detta underlättar direkt deltagande av små och medelstora företag Modeller med huvudentreprenörer underlättar upphandlingen av elementbyggda bostäder. Öppenhet för olika upphandlingsmodeller främjar innovativa byggmetoder, kostnadseffektivitet och hållbarhet. Dessutom omfattas försäljning av mark och byggnader inte av reglerna om offentlig upphandling. Genom att utnyttja denna flexibilitet kan myndigheterna påskynda tillhandahållandet av bostäder till överkomlig kostnad.

(30) Moderna byggmetoder, bland annat för renovering, konvertering och utbyggnad, har potential att minska kostnaderna, byggavfallet, koldioxidutsläppen, byggtiderna och störningarna, särskilt om de används i stor skala på hela den inre marknaden. Dessa metoder är innovativa och ofta mer hållbara, t.ex. tack vare byggmoment på annan plats än byggarbetsplatsen, metoder för modulärt och elementbaserat byggande samt användning av koldioxidsnåla och koldioxidlagrande biobaserade material från hållbara källor. De moderna metoderna kan också främja en koldioxidstrategi för bostadsbyggande som omfattar hela livscykeln och kan höja kvaliteten, vilket ger sociala, ekonomiska och ekologiska fördelar.

(31) Byggnation av överkomliga och subventionerade bostäder, och även av studentbostäder, kan ge en så omfattande och förutsägbar efterfrågan på moderna byggmetoder att de höga initiala kapitalkostnaderna, och de risker som sammanhänger med dessa, övervinns och stordriftsfördelarna kan utnyttjas. Vissa medlemsstater kräver att deras bostadsförvaltare tillhandahåller en minimiandel av sina bostadsenheter med hjälp av dessa metoder.

(32) En utbredd användning av moderna byggmetoder kräver uppdatering av en mängd olika byggregler och utveckling av harmoniserade europeiska standarder. Sådana standarder behöver omfatta modulära och elementbaserade strategier och minska skillnaderna i fråga om tekniska krav mellan byggnormerna på den inre marknaden och även inom vissa av medlemsstaterna. Härvidlag har Eurokoderna starkt påverkat moderna konstruktionsmetoder genom att tillhandahålla en standardiserad strategi för utformning, konstruktion och provning.

(33) Ytterligare 150 miljarder euro per år, utöver nuvarande offentlig finansiering och privata investeringar, krävs för att tillgodose bostadsbehoven under det kommande årtiondet. Unionen stöder detta mål och har redan mobiliserat minst 47,7 miljarder euro till bostadsrelaterade investeringar inom ramen för den innevarande fleråriga budgetramen genom sammanhållningspolitiska fonder, InvestEU, Life, programmet för den inre marknaden och Horisont Europa samt genom NextGenerationEU. Den flexibilitet och de incitament till omfördelning av sammanhållningspolitiska medel till området hållbara bostäder till överkomlig kostnad som infördes i samband med halvtidsöversynen av sammanhållningspolitiken har hittills lett till att ytterligare investeringar på 4,7 miljarder euro har föreslagits, och medlemsstaterna och regionerna uppmuntras att jämsides med andra strategiska EU-prioriteringar och i linje med sina behov fortsätta omfördelningen till bostäder under resten av programperioden. Den sociala klimatfonden kommer också att bidra till förbättringen av det befintliga bostadsbeståndet.

(34) Nya finansieringsmöjligheter för investeringar i bostadsutbudet frigörs i nästa fleråriga budgetram (2028–2034).

(35) I hela unionen kan förvaltare av överkomliga och subventionerade bostäder få tillgång till offentlig finansiering genom olika instrument, exempelvis bidrag, subventionerade lån, eget kapital eller garantier. Sådant stöd tillhandahålls också i form andra instrument än finansiella, t.ex. tillgång till mark till lägre kostnad. Dessa olika instrument kan kombineras på ett sådant sätt att de effektivt bidrar till mobiliseringen av privat finansiering. Vissa medlemsstater har inrättat framgångsrika finansieringssystem som mobiliserar hushållens sparande. Exempel på detta är användning, inom ramen för en diversifierad investeringsstrategi, av reglerade sparkonton för tillhandahållande av långsiktiga lån till förvaltare av överkomliga och subventionerade bostäder, eller offentligt stöd till icke-professionella investerare som satsar medel i icke-vinstdrivande eller begränsat vinstdrivande leverantörer av bostäder.

([6]) Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/24/EU av den 26 februari 2014 om offentlig upphandling och om upphävande av direktiv 2004/18/EG (EUT L 94, 28.3.2014, s. 65, ELI: http://data.europa.eu/eli/dir/2014/24/oj).

(36) Vissa nationella och regionala utvecklingsbanker och utvecklingsinstitut stöder lokala myndigheter och förvaltare av överkomliga och subventionerade bostäder med mycket långfristiga subventionerade lån för mark- och byggnadsförvärv. Därigenom kan anskaffningskostnaderna spridas ut över tiden och stärka projektens ekonomiska bärkraft, med betydande fördelar för nyexploatering av tidigare exploaterad mark.

(37) Den sameuropeiska investeringsplattformen för bostäder till överkomlig kostnad och hållbara bostäder stöder samarbete mellan myndigheter och privata investerare för att samla resurser och öka investeringarna i bostadsförsörjningen i hela EU. Genom plattformen ges direkt tillgång till information om ekonomiska medel och finansieringsmöjligheter, bästa praxis, fallstudier och innovativa strategier i medlemsstaterna. Den bidrar till att utveckla skalbara och innovativa ekonomiska medel och finansieringsmodeller och att främja aggregering av projekt genom en digital portal, en expertgrupp och frivilliga nationella finansieringsnav.

(38) De åtgärder som läggs fram i denna rekommendation är utformade för att på lika villkor, och utan något förmånstillträde som skulle kunna snedvrida konkurrensen, gynna privata, kooperativa och offentliga utvecklare samt bostadsförvaltare.

HÄRIGENOM REKOMMENDERAS FÖLJANDE.

1) **INNEHÅLL**

1. I föreliggande rekommendation får medlemsstaternas behöriga myndigheter, under strikt iakttagande av subsidiaritetsprincipen, vägledning utifrån evidens och god praxis inom hela unionen för att åtgärda problem som gäller bostäder till överkomlig kostnad i områden med särskilt ansträngd bostadssituation, eller i områden som löper risken att hamna i en sådan situation. Vägledningen utgår från ett främjande av platsinriktade strategier för ett ökat bostadsutbud, med särskild inriktning på bostäder till kostnader under marknadspriserna.

2) **PLANER FÖR PÅSKYNDAD TILLGÅNG TILL BOSTÄDER**

2. I och runtomkring områden med särskilt ansträngd bostadssituation uppmuntras behöriga myndigheter att utarbeta och genomföra en plan för påskyndad tillgång till bostäder som är anpassad till lokala och regionala bostadsförhållanden, eller att integrera de relevanta aspekter som förtecknas i denna artikel i befintliga planer för att öka bostadsutbudet, med särskild inriktning på bostäder till kostnader under marknadspriserna.

3. En plan för påskyndad tillgång till bostäder bör

   a) vara inriktad på de särskilda rekommendationerna i punkterna 3–7 till förmån för både privata och offentliga bostadsförvaltare,

   b) baseras på relevanta data och beakta lokal bostadsbrist och geografiska skillnader i bostadsutbudet, även för bostäder till kostnader under marknadspriserna och bostäder för ungdomar, t.ex. studenter och lärlingar,

   c) inte enbart omfatta områden med särskilt ansträngd bostadssituation, utan även, i relevanta fall, pendlingszoner och funktionella stadsområden för att inkludera underutnyttjade bostäder som kan göras mer tillgängliga och attraktiva genom investeringar i hållbara och näraliggande transportalternativ, vilket bidrar till att minska trycke t på områden med särskilt ansträngd bostadssituation,

   d) säkerställa synergier och samordning med annan politik och andra strategier, t.ex. när det gäller arbetet mot utestängning från bostadsmarknaden, bygg- och stadsplanering, finansiering, hållbar turism, transport och samhällsviktiga tjänster, klimat- och miljöresiliens och hälsa, inbegripet flexibla kriterier och klimatscenarier med särskild betoning av värmeresiliens och framtida kylbehov, och med energirenoveringspolitik på lokal och nationell nivå,

   e) understödjas med tillräckliga ekonomiska och personella resurser.

4. Behöriga myndigheter bör vid utformningen, godkännandet, genomförandet och övervakningen av planen för påskyndad tillgång till bostäder bedriva ett nära samarbete med berörda nivåer inom offentlig förvaltning och berörda parter, t.ex. såväl offentliga som privata bostadsförvaltare och medborgare.

3) **PÅSKYNDA BYGGANDE OCH RENOVERING GENOM TILLSTÅNDSGIVNING, UPPHANDLING OCH MODERNA BYGGMETODER**

5. I områden med särskilt ansträngd bostadssituation bör behöriga myndigheter

   a) prioritera godkännandeförfaranden för överkomliga och subventionerade bostäder,

   b) prioritera godkännandeprocesser för renoveringar, särskilt för förbättringar av energiprestanda, anpassning, utbyggnad och konvertering av befintliga byggnader för bostadsändamål, och uppdelningar, bland annat genom att tillåta avvikelser från lokala regler i detaljplanen när de uppfyller materiella standarder, kvalitet och hållbarhet för byggnader och stadsdelar,

   c) arbeta för att fastställa maximala handläggningstider för tillståndsbeslut med beaktande av den lokala administrativa kapaciteten och projektens komplexitet, i förekommande fall genomdriva 60 dagars tidsfrister för tillståndsgivning och, i lämpliga fall, införa tyst godkännande för vissa steg i tillståndsgivningen,

   d) främja en kultur av transparenta samråd och av samarbete mellan tillståndsmyndigheter och bostadsutvecklare för att förkorta tidsfristerna för tillståndsgivning och begränsa inslaget av ovisshet under tillståndsförfarandet,

   e) inrätta interoperabla digitala tillståndssystem med ett gradvis införande av arbetsflöden baserade på byggnadsinformationsmodellering,

   f) arbeta för att fastställa tillståndskrav i digitalt strukturerade, interoperabla och maskinläsbara format, med prioritering av de områden som är tydligt definierade och mätbara,

   g) införa öppen byggnadsinformationsmodellering (OpenBIM) som ett juridiskt erkänt inlämningsformat och främja utvecklingen av interoperabla gemensamma datakrav och bibliotek med delade regler i maskinläsbar form i alla nationella rättssystem,

   h) införa eller tillämpa snabbare och effektivare tvistlösningsförfaranden, t.ex. genom att, i rättsligt genomförbara fall, tillämpa permanenta begränsningar och tidsfrister för rättslig prövning av beslut.

6. Upphandlande myndigheter och enheter med ansvar för tillhandahållande av bostäder bör säkerställa att deras byggprojekt utnyttjar flexibiliteten i unionens ram för offentlig upphandling, så att bostäder av god kvalitet snabbt kan tillhandahållas genom

   a) krav på eller tillåtelse för innovativa produkter och byggmetoder såsom elementbygge och byggmoment på annan plats,

   b) användning av sådana upphandlingsmetoder som ramavtal och gemensam upphandling,

   c) användning av påskyndade förfaranden,

   d) användning av arkitekttävlingar och marknadssamråd under projektförberedelserna för att informera upphandlande myndigheter om marknadens kapacitet och hur den kan utnyttjas för snabbare upphandling.

7. Behöriga myndigheter bör

   a) stödja upphandling av bostadsenheter som bostadsförvaltare byggt med moderna byggmetoder och, i förekommande fall, också ställa upp tydliga mål,

   b) stödja utvecklingen av harmoniserade europeiska standarder för hållbara externa byggprodukter och modulsystem enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2024/3110 ([7]) och ändra byggreglerna för att säkerställa större konvergens mellan de tekniska kraven på hela den inre marknaden för att möjliggöra ökad användning och gränsöverskridande tillhandahållande av moderna byggmetoder.

   c) främja utbytet av bästa praxis i nationella, regionala och lokala sammanhang, stödja resultatbaserade strategier och i större utsträckning använda Eurokoder i lämpliga fall,

([7]) Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2024/3110 av den 27 november 2024 om fastställande av harmoniserade regler för saluföring av byggprodukter och om upphävande av förordning (EU) nr 305/2011 (EUT L, 2024/3110, 18.12.2024, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2024/3110/oj).

d) stödja utvecklingen av lokalt baserade demonstrationsprojekt med moderna byggmetoder för att lyfta fram innovativ hållbar teknik, bygga upp förtroendet bland investerare och myndigheter samt underlätta utbildning och kunskapsutbyte.

8. Behöriga myndigheter bör

a) främja kompetenshöjande insatser och omskolning inom byggsektorn, särskilt för renovering och konvertering, moderna byggmetoder, markförvärv och markberedning samt digitala färdigheter, bland annat genom samarbete med relevanta unionsinitiativ på dessa områden,

b) säkerställa tillräcklig administrativ kapacitet, särskilt lokalt och regionalt, bland annat genom att avsätta resurser för stadsplanerings- och tillståndsfunktioner såsom säkerhets- och miljöbedömningar, stödja digital kompetenshöjning och erbjuda centraliserade lösningar för mindre myndigheter,

c) underlätta gränsöverskridande tillhandahållande av renoverings- och byggtjänster, bland annat genom ömsesidigt erkännande av kvalifikationer och förenklade administrativa krav för små och medelstora byggföretag som bedriver verksamhet över gränser i unionen.

4) ÖKA UTBUDET AV BOSTÄDER UNDER MARKNADSPRISERNA

9. I och runtomkring områden med särskilt ansträngd bostadssituation bör behöriga myndigheter vidta alla nödvändiga åtgärder för att öka utbudet av bostäder till kostnader under marknadspriset som en andel av bostadsbeståndet, särskilt genom att

a) juridiskt erkänna olika offentliga och privata förvaltare av överkomliga och subventionerade bostäder och fullt ut utnyttja beslut (EU) 2025/2630 för att stödja dem,

b) fastställa lokala mål för bostäder till kostnader under marknadspriserna som andel av bostadsbeståndet för att tillgodose de behov som identifierats, uppnå social mix och förhindra geografisk segregation,

c) genomföra lokalanpassade åtgärder såsom inkluderande detaljplanering, särskilda tomter eller förtätningsbonusar i sina lokala zonindelningsregler för att uppnå målen för bostäder under marknadspriserna.

d) ange bostaden för detta ändamål – om den har subventionerats eller kommer att subventioneras med offentliga medel, också inom ramen för tjänster av allmänt ekonomiskt intresse – under en tillräckligt lång period, som åtminstone uppfyller kravet på minst 20 år när så krävs enligt beslut (EU) 2025/2630, för att hantera de utmaningar som rör prisöverkomligheten i området,

e) utveckla innovativa modeller för bostäder till kostnader under marknadspriserna i områden med särskilt ansträngd bostadssituation, t.ex. vara långsiktiga modeller för offentligägda hyresbostäder som innebär att behöriga myndigheter behåller markägandet medan förvaltare av överkomliga och subventionerade bostäder finansierar, bygger och förvaltar bostäder, eller utvidga målgrupperna för att kombinera olika hyresnivåer och minska behovet av offentlig finansiering.

10. Behöriga myndigheterna bör, i lämpliga fall, utforma de åtgärder som vidtas för att ge verkan åt led 9 i denna rekommendation på ett sätt som kompletterar och ömsesidigt förstärker de strategiska ramar för att bekämpa utestängning från bostadsmarknaden som genomförs inom ramen för rådets framtida rekommendation om bekämpande av utestängning från bostadsmarknaden.

5) BÄTTRE UTNYTTJANDE OCH ANPASSNING AV DET BEFINTLIGA BYGGNADSBESTÅNDET

11. I och runtomkring områden med särskilt ansträngd bostadssituation bör de behöriga myndigheterna analysera och vid behov se över nuvarande

a) byggnormer, standarder och strategier för markanvändning och regler i detaljplanen för att möjliggöra, underlätta och skapa incitament för renoveringar, förbättringar av energiprestanda, anpassningar, konvertering, förtätning, inbegripet utbyggnad och uppdelning av bostäder, samtidigt som byggnaders och stadsdelars säkerhet, kvalitet, tillgänglighet och hållbarhet säkerställs,

b) skattesystem och hyreslagar i syfte att bättre utnyttja det befintliga byggnadsbeståndet, t.ex. genom att uppmuntra långsiktig användning av outnyttjade byggnader i områden med särskilt ansträngd bostadssituation,

c) lagar om samägande för att underlätta beslutsfattande om renoveringar, konverteringar, utvidgningar eller ändrad användning av bostäder.

12. Om hyresmarknaden är underutvecklad, bör de behöriga myndigheterna, med hjälp av lämpliga skyddsåtgärder, uppmuntra hyres- och hyresutveckling på den privata marknaden, t.ex. genom att

a) begränsa snedvridande skatter mellan ägarbebodda bostäder och hyresbostäder, och

b) utveckla offentliga uthyrningsmodeller som bygger på att behöriga myndigheter står för markägandet, medan bostadsaktörer finansierar, bygger och förvaltar bostäder.

13. För att tillgodose föränderliga bostadsbehov bör de behöriga myndigheterna göra följande:

a) Säkerställa att hyres- och skattelagstiftningen underlättar uthyrning av rum, i synnerhet till ungdomar, särskilt studenter och lärlingar.

b) Stödja frivilliga behovsanpassningssystem, både i privata bostäder och i ekonomiskt överkomliga och subventionerade bostäder.

6) **INVESTERINGAR I MARK OCH BYGGNADER**

14. I områden med särskilt ansträngd bostadssituation bör behöriga myndigheter utveckla nödvändiga verktyg och avsätta de resurser och den administrativa kapacitet som krävs för att investera i mark och byggnader för bostäder, särskilt bostäder till kostnader under marknadspriserna.

a) Sådana verktyg skulle, när så är lokalt lämpligt eller nödvändigt för ett visst projekt, kunna möjliggöra

1) förvärv av privat mark och privata byggnader, eller tillgångar som ägs av andra offentliga organ, som lämpar sig för bostadsutveckling,

2) anpassning och återgång till tidigare bruk av mark och byggnader, bland annat genom förhandlade förfaranden,

3) ägande av tomtmark och byggnader, i enlighet med punkt 14 c,

4) försäljningsbegränsningar, inbegripet genom klausuler om begränsning av realisationsvinster, eller obligatoriskt återköp,

5) bidrag från bostadsförvaltarna till den behöriga myndighetens kostnader för bostadsrelaterad infrastruktur.

b) Behöriga myndigheter kan inrätta offentliga markmyndigheter, markbanker eller utvecklingsbolag och arbeta på frivillig bas, förhandlad med andra offentliga markägare, för att genomföra nödvändiga förvärv, miljösanering eller konvertering samt frigörande av mark.

c) Om de behöriga myndigheterna gör mark och byggnader som de äger tillgänglig för bostadsutvecklare eller förvaltare av bostäder, bör de behålla äganderätten genom sådana verktyg som långfristiga arrenden av mark och byggnader eller åtskillnad mellan markägande och byggnadsägande.

15. Inom den ram som fastställs i beslut (EU) 2025/2630 bör de behöriga myndigheterna betrakta tillhandahållande av mark, genom arrende eller återförsäljning, som ett sätt att stödja förvaltare av överkomliga och subventionerade bostäder.

7) **MOBILISERING AV EKONOMISKA MEDEL OCH FINANSIERING**

16. Behöriga myndigheter bör mobilisera offentliga och privata investeringar i bostadsutbudet i och runtomkring områden med särskilt ansträngd bostadssituation, särskilt i bostäder till kostnader under marknadspriserna och bostäder till överkomlig kostnad för studenter och praktikanter, bland annat genom att

a) tillsammans med nationella nav inom den alleuropeiska investeringsplattformen genomföra etablering och samordning för hållbara bostäder till överkomlig kostnad till stöd för utveckling, finansiering och finansiering av investeringskanaler med lokal prägel, särskilt bostäder till kostnader under marknadspriserna och bostäder till överkomlig kostnad för studenter och praktikanter, bland annat genom att tillhandahålla tekniskt bistånd och stödja aggregering,

b) till fullo utnyttja det breda spektrum av unionsfinansieringsinstrument som återfinns inom den nuvarande och framtida fleråriga budgetramen och den sociala klimatfonden, bland annat genom blandad offentlig-privat finansiering i form av bl.a. de alternativ som beskrivs i modellfinansieringsinstrumentet för bostäder till överkomlig kostnad ([8]) och riskminskningsverktyg för att attrahera ytterligare offentligt och privat kapital,

c) undersöka möjligheten att för förvaltare av överkomliga och subventionerade bostäder samt för offentliga markmyndigheter, markbanker och utvecklingsbolag etablera revolverande fonder, vilka kräver att alla vinster återinvesteras i tillhandahållandet av den berörda tjänsten,

d) locka till sig och skala upp privata investeringar för förvaltare av överkomliga och subventionerade bostäder, bl.a. genom offentlig-privata partnerskap, saminvesteringsstrukturer och projekt som är strukturerade kring blandade subventionerade, överkomliga och marknadsprissatta bostäder,

e) utveckla särskilda finansieringsinstrument, såsom eget kapital och mycket långsiktiga skulder, för konvertering av tidigare exploaterad mark eller förvärv av mark och byggnader för att expandera beståndet av bostäder till kostnader under marknadspriserna, bl.a. genom utnyttjande av nationella och regionala utvecklingsbanker och utvecklingsinstitutioner, Europarådets utvecklingsbank, Europeiska banken för återuppbyggnad och utveckling och Europeiska investeringsbanksgruppen för att utveckla dem,

f) utveckla särskilda finansieringsinstrument för projekt för renovering, konvertering, anpassning och uppdelning som genomförs av privata aktörer, kooperativ, byggföretag och små och medelstora företag, bland annat genom utnyttjande av nationella och regionala utvecklingsbanker och utvecklingsinstitutioner, Europarådets utvecklingsbank, Europeiska banken för återuppbyggnad och utveckling och Europeiska investeringsbanksgruppen för att tillhandahålla denna finansiering.

Utfärdad i Bryssel den 9 september 2026.

På kommissionens vägnar
Dan JØRGENSEN
Ledamot av kommissionen

([8]) Europeiska kommissionen, SWD(2025) 78.